

DILIGENCIA: Para hacer que constar que el presente Resumen Ejecutivo integrante del Estudio de Detalle fue aprobado definitivamente por el Pleno de este Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga en sesión de fecha 26 de febrero de 2021.

El secretario general del Pleno
Fdo. Benedicto Carrión García



www.hcparquitectos.com

Firmado electrónicamente por Benedicto Carrión García,
Secretario General del Pleno, el 11/03/2021, a las 15:29:57.

RESUMEN EJECUTIVO DE MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE

EN PARCELA B-4 Y B-5 DEL SECTOR SUP.L-4
DEL PGOU DE VELEZ-MÁLAGA

MEMORIA

PROMOTOR:

METROVACESA, S.A.

PROYECTIVAS:
HCP ARQUITECTOS URBANISTAS S.L.P.

ARQUITECTOS:
JAVIER HIGUERA MATA
MARIO ROMERO GONZÁLEZ

2018 V_4
Exp H-2764-18
MAYO 2020

INDICE GENERAL.

1. MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.	pag. 02
1.2 REDACTORES.	pag. 02
1.3 PROMOTOR.	pag. 02

2. SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS. pag. 03

3. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN. pag. 04

4. ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN. pag. 08

5. RELACIÓN DE PLANOS. pag. 10

1. MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1-ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente documento pretende la nueva ordenación de las parcelas B-4 y B-5 modificando el Estudio de Detalle previo que se aprobó definitivamente el 5 de julio de 2004, del Sector de Planeamiento SUP.L-4 (RT) "El Pijil", también conocido como "CASTILLO DE LAGOS" del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga. La documentación obrante en este documento pretende dar respuesta al informe del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de fecha 13 de marzo de 2020 con el objeto de que, una vez subsanadas las observaciones realizadas en el mismo, se proceda a la aprobación inicial de este Estudio de Detalle Modificado de fecha marzo de 2020.

1.2.-REDACTORES.

H.C.P. ARQUITECTOS Y URBANISTAS, S.L.P.

D. Mario Romero González, col. 4856 del CO de Arquitectos de Sevilla.

D. Francisco Javier Higuera Mata, col. 21252 del CO de Arquitectos de Madrid.

Con domicilio en Paseo Marítimo Ciudad de Melilla, nº 11 Bajo, 29016 Málaga

1.3.-PROMOTORES.

La redacción del presente modificado del Estudio de Detalle se realiza a petición de D. Miguel Fajardo Hermoso, mayor de edad, con DNI número: [REDACTED] actuando en representación de la mercantil METROVACESA, S.A. (NIF [REDACTED]), domiciliada en Madrid, Calle Quintanavides Nº13, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en la Hoja de Sociedades M-620.015, Tomo 34.472, Libro 0, Sección 8 en virtud de escritura de poder general otorgada ante el notario de Madrid D.

Antonio Morenés Giles, el 18 de Febrero de 2016, con el número 295 de su protocolo.

2. SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS.

Las parcelas objeto de la actuación se ubican en el Sector SUP.L-4 "Castillo de Lagos" en Torre del Mar, municipio de Vélez-málaga, provincia de Málaga.

La parcela B-4 tiene forma de almendra y no presenta ningún tipo de construcción. Su superficie según el expediente de adaptación al PGOU y estudio de detalle del sector SUP. L-4 "Castillos de lagos" de Vélez-Málaga es de 4.072,00 m². Según reciente levantamiento topográfico, la superficie mide: 4.071,24 m². Su topografía es irregular, se sitúa por encima del nivel de los viales que circunda la parcela.

En cuanto a la parcela B-5, no presenta ningún tipo de construcción, su topografía contiene un gran desnivel descendente desde el límite de la parcela que se desarrolla a lo largo del vial hasta el límite opuesto. Su superficie según el expediente de adaptación al PGOU y estudio de detalle del sector SUP. L-4 "Castillos de lagos" de Vélez-Málaga es de 7.914,00 m². Según reciente levantamiento topográfico, la superficie de la parcela mide: 7.790,16 m²

-Linderos parcela B-4:

- Norte: parcela de terreno correspondiente al vial señalado con el nº 1 (V-1)
- Sur: parcela de terreno correspondiente al vial señalado con el nº.5 (V-5).
- Este: parcela de terreno correspondiente al vial señalado con el nº 5 (V-5).
- Oeste: parcela de terreno correspondiente al vial señalado con el nº 5 (V-5).

-Linderos parcela B-5:

- Norte: parcelas de terreno correspondiente a los viales señalados con el nº 1 y 5 (V-1 y V-5) y parcelas de terreno correspondientes a la zona verde señalada con el nº 4 (ZV-4).
- Sur: parcela de terreno correspondiente al vial señalado con el nº 5 (V-5), parcelas de terreno correspondientes a la zona verde señalada con el nº 3 (ZV-3) y límite del sector.
- Este: parcela de terreno correspondiente al vial señalado con el nº 5 (V-5) y parcelas de terreno correspondientes a la zona verde señalada con el nº 3 (ZV-3).
- Oeste: parcela de terreno correspondiente al vial señalado con el nº 5 (V-5) y parcelas de terreno correspondientes a la zona verde señalada con el nº 4 (ZV-4).

3. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

La geometría de la parcela, su topografía y la orientación son los parámetros que condicionan la ordenación de volúmenes planteada en el presente Estudio de Detalle.

- Parcela B-4:

Se plantean un total de 5 edificaciones (módulos 1, 2, 3, 4 y 5) con una altura máxima de Planta Baja+1 que se disponen en torno a los límites de la parcela. En aplicación del artículo 226 "*Condiciones de cerramiento*", apartado b-2 "Muros alineados a vial" del PGOU, dado que la cota del terreno natural con respecto a la calle es superior de tres metros a una distancia de cinco de la alineación, se plantea un muro de altura no superior a 4 metros alineado con el vial 1 y 5. Desde este muro se realizará el acceso rodado a los sótanos, uno para el total de las plazas de aparcamiento previstas en el posterior proyecto edificatorio.

La rasante de la P. Baja del módulo 1 se establece en la cota +40.50 m, del módulo 2 en la cota +40.50m, del módulo 3 en la cota +40.00 m y de los módulos 4 y 5 en la cota +39.50 m. En los espacios libres se reservan zonas de uso comunitario en las que se incluirá una piscina de uso colectivo.

- **Parcela B-5:**

Se plantean un total de 6 edificaciones (módulos 6, 7, 8, 9, 10 y 11). Debido a los condicionantes de la topografía de la parcela y para adaptarnos al terreno, se resuelven las edificaciones de forma escalonada (edificación en ladera). La vivienda se desarrolla accediendo desde el nivel superior situado en la cota del vial 5, tanto peatonalmente como de forma rodada, previéndose un acceso individual por vivienda desde el vial. El resto de la vivienda se desarrolla por debajo de la cota de acceso en los niveles inferiores.

La cota de acceso del módulo 6 se establece en la cota +39.40 m, del módulo 7 en la +38.26 m y +37.76 m, del módulo 8 en la cota +37.20 m y +36.87 m, del módulo 9 en la cota +36.40 m, y de los módulos 10 y 11 en la cota +36.20 m.

Los planos de secciones incorporan las alturas de las vallas que deberán disponerse entre los espacios libres de uso privativo y de uso comunitario, así como los muros y cerramientos de la parcela B-4 a los viales públicos. A este respecto, hay que indicar que los espacios privativos de los módulos dispuestos en la parcela B-5 que dan al vial 5, no podrán cerrarse con valla, sólo pudiéndose ubicar en la alineación con vía pública los monolitos para instalaciones exigidos por las compañías suministradoras.

Lo que se persigue con la ordenación establecida es posibilitar las vistas panorámicas a todas las viviendas, además de dotar a la parcela de zonas comunes exteriores de estancia y esparcimiento. La edificación

propuesta cumple con la separación mínima entre edificaciones ($1,5 \times H_{\text{mayor}}$) y no supera los 50 metros de longitud máxima.

En el plano ED-03 "AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN" se grafía el área de movimiento de la edificación sobre rasante que delimita el área que podrá ocupar la edificación que se proyecte, incluyendo tanto la superficie cerrada como el de las terrazas privativas cubiertas. La alineación indicada en este plano representa la huella máxima de la edificación, pudiendo diseñar edificios de menor ocupación, siempre dentro de dicha huella máxima.

Las edificaciones se destinarán a uso residencial y demás usos compatibles contemplados por el PGOU de Vélez-Málaga en el capítulo 9, *Art. 288- Condiciones de uso.*

Se permite proyectar dentro de la parcela edificaciones auxiliares como vestuarios de piscina, gimnasio, club social de uso comunitario, etc. Estas edificaciones auxiliares tendrán una edificabilidad máxima de 80 m² de techo y podrán localizarse:

- Sobre rasante con una altura de planta baja, manteniendo un retranqueo mínimo de 3 metros de los linderos de la parcela y cumpliendo la separación mínima entre edificaciones.
- Bajo rasante, manteniendo un retranqueo mínimo de 3 metros de los linderos de la parcela y en el caso de ser exentas (no integradas en la planta sótano), separados 3 metros entre edificios.
- la construcción fuera de las áreas de movimiento de la edificación retranqueadas un mínimo de 3 metros de los linderos de la parcela y cumpliendo la separación mínima entre edificaciones, de pequeñas edificaciones auxiliares de una planta de altura y una edificabilidad máxima de 80 m², tales como garitas de seguridad, vestuarios de piscina, gimnasio, club social de uso comunitario, etc.

RESERVA DE APARCAMIENTOS

El Art. 82 del vigente PGOU de Vélez-Málaga obliga a la previsión en edificios de viviendas de 1 plaza de aparcamiento por vivienda. En viviendas de superficie construida igual o superior a los 200 m², una plaza por cada fracción de 100 m².

Esta reserva de aparcamientos mínima se considera suficiente para satisfacer las necesidades funcionales actuales y garantizar la viabilidad de la promoción.

URBANIZACION INTERIOR Y ACCESOS RODADOS

- En la parcela B-4 se prevén 2 accesos peatonales y 1 rodado:

Accesos peatonales:

El acceso peatonal principal se sitúa en el este de la parcela desde el vial 5. Se añaden otro acceso secundario, situado al oeste de la parcela desde el vial 5.

Acceso rodado:

Se proyecta un único acceso rodado a la parcela situado al oeste de esta sobre el vial 5. Este acceso dará servicio al aparcamiento bajo rasante de la edificación.

- En la parcela B-5 cada una de las viviendas tiene su propio acceso rodado y peatonal desde el vial 5.

Ya que para acceder a las plazas de aparcamiento de las viviendas ubicadas en los módulos 6 y 7 anulamos 12 plazas de aparcamiento público previstas en PGOU de Vélez-Málaga, en el Estudio de detalle (plano "ED-05 Cesión de superficie a vial público) se plantea la cesión de superficie de las parcelas privadas para reubicar dichas 12 unidades, y así no alterar el número de plazas de aparcamiento totales previstas. De

este modo la superficie neta de las parcelas se describe de la siguiente forma:

- Parcela B-4

- Superficie según ED del sector: 4.072,00 m²
- Superficie según medición topográfica: 4.071,24 m²
- Superficie cedida a viario público: 13,95 m²
- **Superficie neta de parcela: 4.057,29 m²**

- Parcela B-5:

- Superficie según ED del sector: 7.914,00 m²
- Superficie según medición topográfica: 7.790,16 m²
- Superficie cedida a viario público: 58,23 m²
- **Superficie neta de parcela: 7.731,93 m²**

En los espacios libres de la parcela B-4 se reserva espacio para la construcción de 1 piscina de uso colectivo.

Todos los itinerarios peatonales en el interior de la parcela cumplirán con la normativa vigente en materia de accesibilidad.

4. ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN.

PARCELA B-4

	ED DEL SECTOR SUP. L-4	ESTUDIO DE DETALLE PARCELA B-4
USOS PRINCIPALES	Residencial Unifamiliar Adosada (UAD-1).	
SUPERFICIE DE PARCELA	4.072,00 m2s	4.057,29 m2s
SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE	2.322,00 m2 techo	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	19	
ALTURA MÁXIMA	7,00 metros	6,30 metros
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	PLANTA BAJA + 1	
SEPARACIÓN A LINDERO PÚBLICO	Fijado en ED	Fijado en ED
SEPARACIÓN A LINDERO PRIVADO	4 metros.	4 metros.
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS DENTRO DE LA PARCELA	≥ 1,5 H DEL MAYOR	≥ 1,5 H DEL MAYOR
DIMENSIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	50 metros	37,20 metros
OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE RASANTE	< 80 % de la superficie de la parcela	< 80 % de la superficie de la parcela
RESERVA MINIMA DE APARCAMIENTOS	1/ VIVIENDA En viviendas de superficie construida ≥ 200 m2, 1 plaza por cada fracción de 100m2.	1/ VIVIENDA En viviendas de superficie construida ≥ 200 m2, 1 plaza por cada fracción de 100m2.
USOS	<p>Uso dominante. Vivienda Unifamiliar Adosada, aislada y bifamiliar</p> <p>Usos complementarios y compatibles: los definidos en el artículo 56 del título II de estas Normas con los números: 2,4 (exclusivamente a las oficinas destinadas a despachos profesionales anexos a la vivienda), 5, 7, 8 (excepto salas de fiesta, discotecas y similares) 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16</p>	



PARCELA B-5:

	ED DEL SECTOR SUP. L-4	ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA B-5
USOS PRINCIPALES	Residencial Unifamiliar Adosada (UAD-1).	
SUPERFICIE DE PARCELA	7.914,00 m2s	7.731,93 m2s
SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE	4.512,84 m2 techo	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	37	
ALTURA MÁXIMA	7,00 metros	6,30 metros
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	PLANTA BAJA + 1	
SEPARACIÓN A LINDERO PÚBLICO	Fijado en ED	Fijado en ED
SEPARACIÓN A LINDERO PRIVADO	4 metros.	4 metros.
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS DENTRO DE LA PARCELA	≥ 1,5 H DEL MAYOR	≥ 1,5 H DEL MAYOR
DIMENSIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	50 metros	47,88 metros
OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE RASANTE	< 80 % de la superficie de la parcela	< 80 % de la superficie de la parcela
RESERVA MINIMA DE APARCAMIENTOS	1/ VIVIENDA En viviendas de superficie construida ≥ 200 m2, 1 plaza por cada fracción de 100m2.	1/ VIVIENDA En viviendas de superficie construida 200 m2, 1 plaza por cada fracción de 100m2.
USOS	<p>Uso dominante. Vivienda Unifamiliar Adosada, aislada y bifamiliar</p> <p>Usos complementarios y compatibles: los definidos en el artículo 56 del título II de estas Normas con los números: 2,4 (exclusivamente a las oficinas destinadas a despachos profesionales anexos a la vivienda), 5, 7, 8 (excepto salas de fiesta, discotecas y similares) 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16</p>	

5. RELACIÓN DE PLANOS.

RESUMEN EJECUTIVO - MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELAS B-4 Y B-5 DEL SECTOR SUP L-4 "CASTILLO DE LAGOS" DEL PGOU

ESTUDIO DE DETALLE			
TITULO DE PLANO	Nº DE PLANO	ESCALA	FORMATO
SITUACIÓN EN EL P.G.O.U. VIGENTE	ED-01	1/2000	A1
AREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION	ED-03	1/300	A1
AREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION-PLANTA SÓTANO	ED-04	1/300	A1


ROMERO
GONZALEZ
MARIO -



HIGUERA MATA
FRANCISCO
JAVIER -


ARQUITECTOS:

D. Mario Romero González/ D. Francisco Javier Higuera Mata

Málaga, mayo de 2020