

**Estudio de Detalle en la parcela UAD1-2
del sector SUP.B5(RT) "Los Arquillos",
Benajárfate T.M. Vélez-Málaga**



Promotor:
Salitre 55 S.L.

SEPTIEMBRE 2021

Manuel Morales García
Rafael Barranquero
Díaz

C/ Salitre nº55, 1º-1, 29002 Málaga
Teléfono 952.31.26.86
Fax 952.31.06.92



INDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA	3
1.1 Autor del encargo	4
1.2 Antecedentes	4
1.3 Emplazamiento	4
1.4. Cuadro general de aprovechamientos	6
1.5. Marco urbanístico de referencia	6
1.6. Comentario final	7
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA	8
2.1. Objeto del presente Estudio de Detalle.....	9
2.2. Justificación de la procedencia	9
2.3. Descripción de la Ordenación	10
2.4. Justificación de la solución adoptada	13
2.5. Justificación urbanística	14
3. ORDENANZAS DE LA EDIFICACION	15
3.1. Ordenanzas generales	16
3.2. Ordenanzas de la edificación	17
3.3. Ordenanzas de uso.....	18
3.4. Ordenanzas de espacios exteriores.....	18
4. ANEJOS	19
4.1. Información catastral	21
4.2. planos	22



1. MEMORIA INFORMATIVA



1.1 Autor del encargo

El encargo de este Estudio de Detalle ha sido realizado por la sociedad **SALITRE 55 S.L.**, propietaria de la parcela UAD1-2, definida en el Proyecto de Reparcelación del Sector de Actuación SUP.B-5-RT “Los Arquillos”, del vigente PGOU de Vélez-Málaga, domiciliándose la entidad encargante, a efectos de comunicaciones durante la tramitación de este instrumento de planeamiento, en C/ Salitre 55 1º-1, 29002 - Málaga.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto realizar la definición de las alineaciones y las rasantes de las edificaciones a desarrollar en la parcela, así como definir, a nivel orientativo, la ordenación de los volúmenes de ésta, de acuerdo con la adjudicación de los aprovechamientos urbanísticos asignados a dicha parcela.

1.2 Antecedentes

El documento de referencia de este Estudio de Detalle es el **Plan Especial de Adaptación del Plan Parcial de Ordenación** del sector de actuación **SUP.B5 (RT) “Las Biznagas”**, que fue aprobado definitivamente con fecha 5 de marzo de 2001, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga, con fecha 19 de abril de 2001.

Como desarrollo de este planeamiento parcial, se aprobó, con fecha 18 de mayo de 2006, definitivamente, el **Proyecto de Reparcelación** de este mismo Sector de Actuación y que fue publicado con fecha 05 de junio de 2006 en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga.

Asimismo, y de igual forma, como desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación de este mismo Sector de Actuación, se tramitó el **Proyecto de Urbanización** del mismo, aprobado de forma definitiva el 7 de Enero de 2005 y con aprobación última el 26 de enero de 2012 y cuyas obras se encuentran concluidas.

1.3 Emplazamiento

El ámbito de actuación se corresponde con la parcela 2 de la zona UAD-1, definida en el Proyecto de Reparcelación del sector SUP.B5 (RT) “Las Biznagas”.

Se trata de una zona residencial de nueva apertura y expansión, ubicada al norte de la Barriada de Benajárfate en el Término Municipal de Vélez-Málaga, bien comunicada con el centro de la barriada y la carretera de la costa N-340 y próxima a la conexión, en Chilches, con la Autovía del Mediterráneo.

La parcela queda delimitada del siguiente modo:

- Al Norte: con calle Colirrojo
- Al Sur: con calle Halcón
- Al Este: con calle Colirrojo
- Al Oeste: con parcela UAD-1-3 (con escalera de uso público entre parcela 2 y 3)

Dicho ámbito posee una superficie total de 2.040 m² de suelo, según se define en el Cuadro de Parcelas Resultantes del Proyecto de Reparcelación y en la escritura, aunque de acuerdo al catastro, aparece como Calle Halcón nº



2 con una superficie de 1.997 m² y con referencia 3246901UF9634N0001OI.

El lindero Oeste linda con una franja de terreno público de 5,10 m de anchura. En el centro de esa franja se ha construido una escalera de 2 metros de ancha.

Se ha solicitado al Ayuntamiento una tira de cuerda de este lindero, habiendo fijado los servicios topográficos de urbanismo la situación de esta linde.

Junto al lindero con esa zona pública se dispone (según se recoge en escritura) una servidumbre de cuarenta y nueve metros treinta y siete decímetros cuadrados (49,37 m²) con prohibición de ocupación física privativa tanto sobre, como bajo rasante, así como la obligación de retranqueo de vallas o delimitación de la parcela de forma que esta superficie quede siempre expedita y accesible desde el exterior.

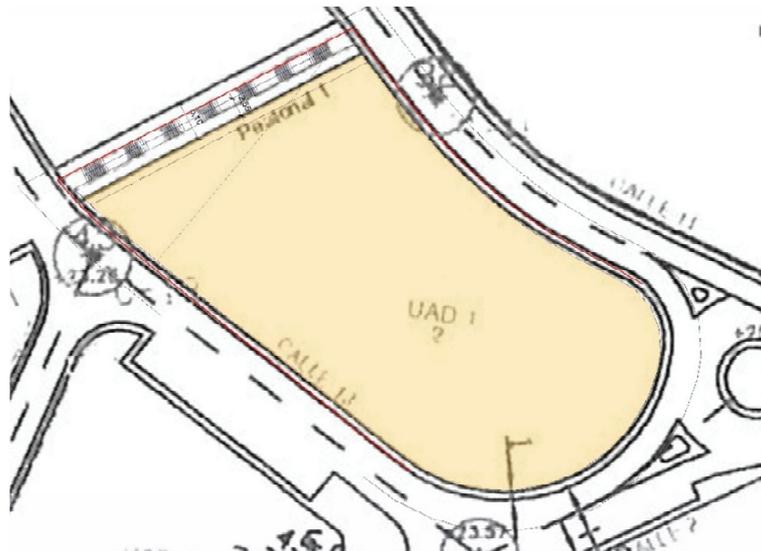
Esta franja de terreno es propiedad de los promotores del Estudio de Detalle aunque como se recoge en la escritura no se puede edificar. La medición de la separación a linderos de esta linde se hará desde el final de la propiedad y no desde la línea de servidumbre.

La parcela presenta una forma aproximadamente rectangular con su lindero sureste con un trazado curvo. La superficie real, según medición topográfica es de 2.040 m²

Se encuentra rodeado de viales en todos sus linderos excepto en el lindero oeste con la parcela 3 de la zona UAD y la zona pública de la escalera.

La topografía de la parcela varía desde el punto situado más al norte (en calle Colirrojo) que se encuentra a cota 32,78 hasta el punto más bajo en la zona sur (Calle Halcón) a cota 22,29 con una diferencia de 10,49 m. La parcela presenta una zona excavada casi horizontal, próxima a calle Halcón subiendo en la parte norte con una fuerte pendiente.

El acceso a la parcela se realizará a partir de los viarios de nueva creación que rodean a esta parcela, ejecutados por parte de la Junta de Compensación dentro del conjunto de las obras de urbanización del sector SUP.B-5(RT) "Las Biznagas".



1.4. Cuadro general de aprovechamientos

De acuerdo al Proyecto de Reparcelación, el Aprovechamiento asignado a la parcela 2, sobre el que se redacta el presente Estudio de Detalle, es de 2.048 m² de techo.

1.5. Marco urbanístico de referencia

La parcela para cuyo desarrollo se tramita el presente Estudio de Detalle, está sujeta a las determinaciones del PGOU de Vélez-Málaga vigente, y se encuentra incluida, como se ha indicado, en el ámbito del Sector de Actuación SUP.B-5(RT) "Las Biznagas", con Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente, del que la parcela objeto de este proyecto es parte.

A) Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga

Las normas que han de regir la elaboración del presente estudio de detalle son de forma general las derivadas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, y en concreto de las determinaciones específicas recogidas en la ordenanza "UAD".

B) Expediente de adaptación del Plan Parcial de Ordenación del sector SUP.B-5(RT) "Las Biznagas"

El Expediente de adaptación del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación asigna a la parcela 2 las siguientes características:

Superficie:	2.040 m ² s
Edificabilidad:	2.048 m ² t
Nº máx. de viviendas:	16
Ordenanza:	UAD-1



1.6. Comentario final

De acuerdo con lo descrito en los sub-apartados anteriores de este apartado, puede afirmarse, que la parcela reúne las condiciones técnicas y urbanísticas necesarias para su desarrollo mediante el presente documento de Estudio de Detalle, con lo que, por su carácter de suelo urbano, mediante el cumplimiento de las previsiones contenidas en el mismo, se permitirá el adecuado desarrollo de los diferentes conjuntos edificatorios a implantar sobre esta parcela, que complementará el desarrollo de esta zona de la población.



2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. Objeto del presente Estudio de Detalle

El presente Estudio de Detalle desarrolla las determinaciones urbanísticas aplicables a la parcela 2 zona UAD-1, del sector SUP.B-5(RT) "Las Biznagas" del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga.

El objeto fundamental de este proyecto de Estudio de Detalle, es la definición de los parámetros arquitectónicos necesarios para posibilitar el desarrollo del conjunto, lo que se lleva a cabo, como es preceptivo, a partir de la definición de las Alineaciones y de las Rasantes de las edificaciones a realizar en esta parcela, así como una Ordenación de los Volúmenes de este conjunto edificatorio a nivel orientativo y la ubicación de los espacios libres de edificación.

2.2. Justificación de la procedencia

Con fecha 29 de agosto de 2018, el Pleno del Ayuntamiento de Vélez-Málaga aprobaba de forma definitiva la modificación puntual del artículo 287 del PGOU de Vélez-Málaga. Dicho artículo posibilita la redacción de una ordenación de detalle para la edificación conjunta de parcelas con condiciones urbanísticas de superficie y dimensiones adecuada a la correcta implantación de las edificaciones adosadas.

Con la modificación aprobada se eliminaba la restricción existente en la redacción original que limitaba esta edificación conjunta a parcelas con superficie superior a 3.000 m² y en las que pudiera inscribirse un círculo de 40 m.

De esta forma, la parcela 2, objeto del estudio de detalle, aun teniendo 2.040 m² puede, con esta modificación, acogerse a dicho artículo.

ARTICULO 287. Edificación conjunta de parcelas

1.- Para todas las sub-zonas, y en conjuntos de parcelas cuya actuación consista en la edificación de conjunto de nueva planta, se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación que podrán aplicarse alternativamente a las anteriormente definidas en este capítulo:

a) Se tramitará mediante **Estudio de Detalle** que contenga la definición de los volúmenes de la Edificación, así como, si es el caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder Proyecto de Edificación y licencia de obras unitaria.

b) El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante de aplicar las condiciones de parcela mínima para cada Sub-zona.

c) Las condiciones de separación de la edificación de la parcela a **linderos públicos** vendrá **fijada en el Estudio de Detalle**. El conjunto definirá una separación a **linderos privados** de:

- 4 m. como mínimo en caso de tener que separarse.
- si las parcelas colindantes presentan o presentarían medianeras a la parcela del conjunto, la edificación en ese lindero estará obligada a adosarse al mismo, no dando lugar en ningún caso a una hilera de adosados de más de 50 m de fachada continua. (no es el caso)

d) No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máximas por cada una de las parcelas que integran el conjunto. Sin embargo, la edificabilidad y la ocupación de suelo totales, resultantes del conjunto de la ordenación, no podrá superar los valores suma de las que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes, No se fija profundidad máxima edificable.

e) Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de ordenación y edificación regulados en los artículos anteriores de este capítulo que no hayan sido expresamente excepcionados en este artículo.

La separación entre agrupaciones **interiores** del conjunto entre sí y respecto a las exteriores del conjunto, será como mínimo de la mayor dimensión entre los **10,50 m** o de vez y media la altura de la mayor. Dado que la altura de las viviendas será igual o inferior a 7 metros la separación será de 10,50 m.

f) El espacio libre de edificación interior de parcela que sirva como espacio a las viviendas interiores del conjunto deberá propiciar condiciones ambientales adecuadas a dicha condición y, por ello, deberán ser obligatoriamente espacios ajardinados, con un círculo inscribible mínimo de 12 m, debiendo obligatoriamente tener fachada a dicho espacio todas las viviendas interiores.

g) A los espacios libres de edificación resultantes de la Ordenación del conjunto, se les deberá conferir la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

En el caso de que se pretenda segregar del conjunto de la ordenación alguna de las fases previstas en el estudio de Detalle, deberá aportarse Escritura Pública donde la referida zona mancomunada quede constituida como proindiviso, cuya titularidad la ostentarán los propietarios de la totalidad de viviendas que componen el conjunto de la Ordenación.

De esta forma y de acuerdo con estas consideraciones del artículo 287, entendemos, que queda justificada la necesidad y conveniencia de la redacción y posterior tramitación del presente documento de **Estudio de Detalle** de la parcela 2 zona UAD-1 del Sector SUP.B-5(RT) "Las Biznagas" del PGOU de Vélez-Málaga, pues de esta forma quedarán fijadas las alineaciones y rasantes de los volúmenes edificatorios que garantizan su integración en el entorno.

2.3. Descripción de la Ordenación

La ordenación propuesta en el presente Estudio de Detalle se encuentra condicionada por la forma, dimensiones y topografía de la parcela. La forma alargada de la parcela con un fuerte desnivel entre las dos calles a las que da fachada nos lleva a disponer dos zonas de edificación de adosados, una zona norte, con mayor elevación, dando a Calle Colirrojo y una segunda zona sur, paralela a la primera, a menor altura y con alineación a Calle Halcón.

La zona norte, más elevada, se descompone en plataformas (previstas cada una para dos viviendas) que van descendiendo en tres saltos de 60, 85 y 65 centímetros para adaptarse a la pendiente de la calle y a la topografía del terreno. Dichas plataformas van de la cota 27,30 a la cota 29,40 (2,10 m de diferencia) y se sitúan por debajo de las cotas de la calle Colirrojo. Sobre estas plataformas se disponen los adosados de dos en dos con dos plantas. La plataforma a cota 27,30 cuenta con tres viviendas. Los patios traseros de las viviendas (lindantes con calle Colirrojo se sitúan a la misma cota que las viviendas. Los patios delanteros cuentan con diferentes desniveles para que la planta bajo ellos tenga la consideración de sótano en todos sus puntos. Bajo las plataformas de la zona norte se proyecta un sótano común con entrada a cota 24,30 y con desnivel descendente hasta la cota 23,50, destinado a albergar los aparcamientos de todas las viviendas de la promoción y trasteros. Se han grafiado en el plano de sótano, de forma indicativa la ubicación de la calle y de las plazas de aparcamiento y trasteros.

El acceso a las viviendas de la zona norte se realiza mediante una calle interior peatonal situada entre las dos zonas. Esta calle peatonal irá dispuesta con tramos en rampa con pendientes hasta el 6% para salvar los desniveles de 48 cm, 49 cm, 48 cm y 42 cm existentes entre plataformas y van de la cota 25,50 (acceso desde la calle) a la 27,37. De esta forma se justifica la accesibilidad peatonal desde la entrada de la calle hasta las viviendas de la zona superior.

La zona sur se plantea con cinco viviendas a un solo nivel (dado la escasa pendiente de la Calle Halcón) y con otras dos (más próximas a la escalera peatonal) 50 cm más altas. Se prevé, pues, una plataforma a cota 23,50 para cinco viviendas y otra a la cota 24,00 para dos viviendas. Sobre esta plataforma se desarrollan los adosados con dos plantas. Bajo esta plataforma se prevé la construcción de sótanos privados individuales por vivienda para poder alcanzar con la cimentación el nivel del firme.

Las viviendas de la zona sur tienen accesos individuales desde la Calle Halcón, y pueden acceder desde el patio situado en la parte posterior de las viviendas a la zona de aparcamientos. Los patios traseros están parcialmente elevados sobre el nivel de la planta baja de vivienda (de 80 cm a 0 cm) con el fin de que los muros interiores de los patios no superen los 3m de altura. Dado que la calle del sótano de garaje se desarrolla con desnivel, existen desniveles variables con los patios de 0,55 m a 0 m de desnivel que se salvarán con unos peldaños reflejados, de forma no vinculante, en la documentación gráfica.

El acceso de vehículos a la plataforma de aparcamientos comunes (a cota 24,30) de la zona norte se realizará desde la Calle Halcón mediante una rampa ascendente en la zona contigua a la escalera pública del lindero oeste. La zona de aparcamientos cuenta con dos salidas peatonales, una en la zona oeste y otra en la zona este. Ambas contarán con un tramo de escaleras para su acceso a la calle interior peatonal y que sirven para acceder a las viviendas superiores. Las viviendas de zona inferior accederán desde sus patios traseros a la zona de aparcamientos. La planta de aparcamientos cuenta con todas sus zonas a menos de 1,50 m sobre los perfiles del terreno.

El itinerario peatonal accesible a la zona de aparcamientos se realizará mediante una rampa junto a la zona de piscina que va desde la calle (a cota +22,74) hasta el aparcamiento a cota (+23,50). Este acceso conectará también mediante una escalera con la plataforma de piscina de forma que se pueda acceder directamente desde la calle a la zona de piscinas sin pasar por las viviendas.

(En el preceptivo proyecto básico a realizar como consecuencia del presente Estudio de Detalle se justificará el cumplimiento completo de las condiciones de accesibilidad de las viviendas y las zonas comunes).

El acceso peatonal accesible a las viviendas de zona alta se prevé situar en el lindero este a una cota de +25,50. Desde este acceso se podrá bajar, mediante unas escaleras, al sótano de aparcamientos (+23,60), se podrá acceder mediante otra escalera a la plataforma de piscina (+24,50) y finalmente se podrá acceder a las 9 viviendas de la zona alta mediante una calle interior accesible.

Se prevé una plataforma al este de la zona sur destinada a equipamiento comunitario en la que podría disponerse una pequeña piscina. La plataforma está situada a nivel +24,50 para no superar 1,50 sobre el terreno y tendrá una comunicación accesible desde la calle a cota +24,50.

En el presente proyecto se fijan las rasantes de referencia, tanto de las plantas bajas como de los espacios abiertos no ocupados por la edificación, que se generan como consecuencia de la ordenación prevista, todo ello teniendo en cuenta las rasantes de los viales ya ejecutados de la urbanización.



Las rasantes definitivas de proyecto tendrán que adaptarse a estas rasantes de referencia pudiendo admitirse unas variaciones (en más o en menos) que no superen los 50 centímetros.

Las viviendas contarán con dos plantas y una altura máxima de 7 metros. Sobre la última planta podrá edificarse una planta de áticos de acuerdo a la normativa del P.G.O.U.

2.4. Justificación de la solución adoptada

El planteamiento del estudio de detalle se basa, fundamentalmente, en las indicaciones del Plan General, la realidad topográfica y geotécnica del terreno, y las directrices marcadas por la sociedad promotora. Todos estos factores se plasman en el presente Estudio de Detalle, definiendo en un primer nivel de trabajo, las características urbanísticas en el ámbito de la parcela, para lo que se recoge la definición de Alineaciones y Rasantes de la Edificación y Espacios Libres, así como la Ordenación de los Volúmenes orientativa a llevar a cabo sobre dicha parcela, de manera que se garantice la cabida del techo edificable asignado.

Las alineaciones de este conjunto edificatorio se determinan de la forma siguiente:

- De acuerdo con el artículo 287 las separaciones a **linderos públicos las fijará el Estudio de Detalle**. Se han fijado unas alineaciones sensiblemente paralelas a los viales superior (Calle Colirrojo) e inferior (Calle Halcón). Al tener los viales un trazado ligeramente curvo la separación de estas alineaciones a las calles es variable. Se ha previsto que en el punto más próximo de la alineación a los viales esta distancia sea de 2,50 de forma que tras la construcción del muro a la calle quede una distancia libre mínima de 2,25 m (superior a la medida mínima del círculo inscrito para edificios de hasta PB+2). En los puntos de mayor separación esta separación aumenta a más de 3 metros.

La alineación exterior sur se separa del vial (Calle Halcón) **3 metros**. Aunque para dar movimiento a la fachada (y no hacer una fachada lineal continua) hay zonas que se sitúan a 2,50 m

Las alineaciones en el interior de la parcela de las zonas norte y sur se separan **10,50 metros** según normativa.

Las separaciones a **lindero público** en el lindero oeste (con zona pública de escalera) se fijan en **3 metros**.

Dada la configuración y superficie de la parcela y la obligatoriedad de separar las dos zonas de la edificación 10,50 m hay zonas limitadas de la edificación que se sitúan a 2,50 m para poder desarrollar las viviendas. La normativa nos indica que la separación a linderos públicos **la fija el propio estudio de detalle**. No obstante, se ha procurado que la mayor parte de la edificación se sitúe a 3 metros o más.

El número máximo de viviendas es el fijado en el Plan Parcial y se corresponde con **16 viviendas**. La superficie media por vivienda ($2.040 / 16 = 127,50$) es superior a la parcela mínima de 100 m².

La edificabilidad máxima será la fijada en el Plan Parcial de **2.048 m²** de techo.

La ocupación máxima de la parcela es inferior al 80% permitido para la UAD-1

(zona superior+ zona inferior / superficie total)

($826 \text{ m}^2 / 2.040 \text{ m}^2 = 40,53\%$)

La altura máxima permitida será de PB + 1, con un total de 7 metros de altura. Sobre esta planta se puede disponer una planta de ático que computará a efectos de superficie edificable. La ocupación de la planta ático no superará el 30% de la planta inmediatamente inferior.



2.5. Justificación urbanística

Los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle se encuentran calificados como suelo urbano con la calificación "UAD-1".

Así pues, las normas a aplicar en los proyectos de edificación son las indicadas en las ordenanzas generales de la edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, con las particularidades de la ordenanza "UAD-1" que le asigna el Plan Parcial de Ordenación SUP.B-5(RT) "Las Biznagas".

	Plan Parcial / PGOU	E. Detalle
Superficie:	2.040 m2s	2.040 m2s
Edificabilidad máxima :	2.048 m2t	2.048 m2t
Nº máx. viviendas :	16	16
Ocupación	< 80%	< 80%
Altura edificable	PB+1+ático	PB+1+ático
Separación a linderos privados	4 metros	4 metros
Separación a linderos públicos	A definir ED (art 287)	Variable (según plano alineac.)
Uso	Residencial	Residencial



3. ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

3.1. Ordenanzas generales

3.1.1. Tipo de Ordenación y desarrollo del presente instrumento de planeamiento. -

El tipo de Ordenación será el de viviendas adosadas, según las alineaciones establecidas en el presente documento. De acuerdo con la normativa se realizará una edificación conjunta con un aparcamiento común y zonas comunes de esparcimiento, todo ello bajo régimen de propiedad horizontal.

3.1.2. Parcela mínima. -

La parcela del presente Estudio de Detalle podrá subdividirse en unidades de menor superficie, siempre que las parcelas resultantes cumplan la condición de parcela mínima de la ordenanza UAD-1 definida en el PGOU.

Las modificaciones o subdivisiones de la parcelación requerirán la redacción y tramitación de un proyecto de parcelación y **modificación del presente Estudio de Detalle**.

3.1.3. Techo edificable. -

La parcela edificable de esta ordenación conforme a lo recogido en el Proyecto de Reparcelación del indicado Sector de Actuación tiene conferidos por este planeamiento un techo edificable de 2.048 m².

3.1.4. Alineaciones. -

Las fachadas de las edificaciones se ubicarán dentro de las alineaciones máximas definidas en el Plano de Alineaciones del presente Estudio de Detalle.

Asimismo, se permitirá establecer retranqueos sobre la indicada alineación máxima en todas las plantas del edificio.

3.1.5. Desarrollo por fases.

Para la obtención de la licencia de edificación se redactará un proyecto básico único de la totalidad de la parcela (16 viviendas).

En caso de que la ejecución de la edificación de este conjunto se pretenda llevar a efecto mediante fases en que se pueda descomponer la parcela para procurar el mejor desarrollo promocional del conjunto, dichas fases se deberán recoger en el proyecto básico.

Se redactarán tantos proyectos de ejecución como fases se planteen en el proyecto básico (con un máximo de cuatro fases).

3.2. Ordenanzas de la edificación

3.2.1. Ocupación de parcela. -

La ocupación máxima de la edificación será del 80%

3.2.2. Altura edificable. -

La altura máxima edificable será de PB + 1 (con 7 metros) + planta de ático

La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de las rasantes definidas en el presente Estudio de Detalle, consideradas como Planta Baja (con las holguras de 50 cm recogidas en la ordenación).

3.2.3. Planta baja. -

Se define como Planta Baja a la planta del edificio al nivel de las rasantes definidas en el presente Estudio de Detalle. Con el fin de poder ajustar los proyectos de edificación finales se admitirá que las cotas de referencia de las Plantas Bajas tengan una variación máxima superior o inferior a 0,50 metros con relación a las rasantes definidas en el presente Estudio de Detalle.

3.2.4. Planta sótano. -

Se considerarán plantas sótano las situadas por debajo de las plantas con consideración de planta baja.

Para el uso de aparcamiento, o para cualquier uso ligado e interno a las viviendas unifamiliares y a las edificaciones destinadas a equipamientos públicos no comerciales, la superficie del sótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificable.

La altura libre mínima de las plantas sótanos no será inferior a 2,30 metros.

3.2.5. Plantas altas. -

La altura libre de las Plantas Altas no será inferior a 2,50 metros para toda zona o sector.

3.2.6. Plantas ático y cubierta. -

Las plantas ático quedarán dentro de las alineaciones definidas en el presente Estudio de Detalle. Su altura libre no será inferior a 2,50 metros. Su ocupación no superará el 30% de la planta inmediatamente inferior. (Planta alta)

3.2.7. Rasantes de la edificación. -

Con objeto de garantizar el desarrollo unitario y coordinado del conjunto, se plantean con carácter vinculante las rasantes de las cotas de las plantas bajas que han de conformar cada Edificio residencial, según quedan definidas en los planos de Secciones del presente Estudio de Detalle.

Estas rasantes tienen la consideración de rasante teórica del terreno definiéndose en proyecto las cotas definitivas de la planta baja con las holguras fijadas en el presente Estudio de



Detalle. Las cotas de referencia de las plantas bajas podrán establecerse con una variación máxima superior o inferior a 0,50 metros con relación a las rasantes fijadas en el plano de rasantes y alineaciones.

Se ha restituido un plano topográfico obtenido promediando las cotas entre los viales que delimitan la parcela. Se crea así un plano uniforme de referencia más adaptado a los viales que configuran la parcela.

No tienen carácter vinculante las cotas establecidas en las secciones para las plantas distintas a las plantas bajas, ni los accesos a las plantas sótanos. (siempre que se cumpla la altura máxima de la edificación)

3.2.8. Cuerpos o elementos salientes. -

Respetando las separaciones a linderos y el porcentaje de ocupación, podrán establecerse en el interior de la parcela todo tipo de vuelos de cuerpos salientes respecto a las alineaciones propuestas.

3.3. Ordenanzas de uso

3.3.1. Condiciones de uso. -

El uso dominante de la parcela de esta ordenación es el de Residencial Libre.

3.3.2. Aparcamientos. -

El número de plazas de aparcamiento de las edificaciones de este conjunto deberá de cumplir los requerimientos que plantean las ordenanzas en relación con las mismas. La exigencia es de 1 plaza de aparcamiento por vivienda (16 plazas mínimo)

Estas plazas podrán ubicarse en sótano o semisótano de la edificación. Las dimensiones mínimas por plaza serán de 2,20 m. por 4,50 m., de acuerdo con la normativa del indicado planeamiento general.

3.4. Ordenanzas de espacios exteriores

3.4.1. Rasante espacios exteriores. -

El presente documento no realiza un estudio pormenorizado de dichos espacios libres, por lo que las rasantes indicadas en estas zonas podrán variar para adaptarse a las necesidades del futuro proyecto.



4. ANEJOS



- Ficha del catastro
- Índice de planos

4.1. Información catastral



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3246901UF9634N0001OI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL HALCON 2 Suelo	
29790 VELEZ-MALAGA [MÁLAGA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
100,000000	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
CL HALCON 2		
VELEZ-MALAGA [MÁLAGA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)	TIPO DE FINCA
0	1.997	Suelo sin edificar

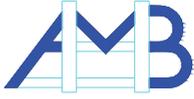
INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

393.150 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

Viernes, 13 de Diciembre de 2019



4.2. planos

- Planos de Información:

- I.1. Situación.
- I.2. Situación en PGOU.
- I.3. Topográfico actual
- I.4. Topográfico restituído
- I.5. Definición geométrica de la parcela

- Planos de Proyecto:

- P.1. Alineaciones y rasantes planta sótano
- P.2. Alineaciones y rasantes planta baja
- P.3. Alineaciones y rasantes planta alta
- P.4. Secciones longitudinales
- P.5. Secciones transversales
- P.6. Plano esquemático de muros y vallados.

MALAGA septiembre 2021

Manuel Morales García

Rafael Barranquero Díaz