

**RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA R3 DEL
SECTOR SUO.C-2 “FINCA BAVIERA”, VÉLEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)**

PROMOTOR

CAORZA BAVIERA S.L.



J2 DE SIMÓN Y CUERVA ARQUITECTOS SLP

Fco. Javier de Simón Bañón / Jose Antonio Cuerva Gallardo / Javier Puertas Garrido
Plaza Puerta de Purchena 14, 1ºA Tlf. 950260071

estudio@j2arquitectos.com / www.j2arquitectos.com

ENERO DE 2022

RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA R3 DEL SECTOR SUO.C-2 "FINCA BAVIERA", VÉLEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)

1. ÁMBITO

El ámbito al que afecta el presente Estudio de Detalle es la parcela R3 del Sector SUO.C-2 "Finca Baviera", Vélez-Málaga (Málaga).

2.- MOTIVACIÓN

El motivo que justifica la redacción del presente Estudio de Detalle, es posibilitar la construcción en fases de un Complejo Inmobiliario con agrupaciones de viviendas unifamiliares adosadas y un establecimiento hotelero para su destino a apartamentos turísticos con calificación turística, así como las instalaciones anejas complementarias, uso compatible permitido por el artículo 282 de las Normas Urbanísticas (Número 7 "Uso hotelero" según artículo 56). Asimismo, se proyecta un viario privado puesto que la parcela sigue siendo única.

La ordenación de la parcela afecta a la parcela en su integridad y se planteará un único proyecto con hasta 9 fases edificatorias, quedando ejecutadas en la primera todos los elementos de urbanización, manteniendo la vegetación.

Las zonas exteriores se destinarán a zonas mancomunadas del Complejo Inmobiliario, destacando un itinerario accesible con una pendiente longitudinal máxima del 4% tal y como se indica en la documentación gráfica. Del mismo modo, se incluye en este documento la justificación del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad.

Cabe destacar que este documento se ajusta a lo indicado en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y más concretamente al artículo 71 "Los Estudios de Detalle". El presente Estudio de Detalle ordena, por tanto, volúmenes, rasantes y alineaciones de las futuras edificaciones (con una altura de planta baja, primera y ático), accesos y la incorporación de un viario interno privado para la ejecución del mencionado Complejo Inmobiliario, sin modificar uso, edificabilidad ni incrementar el aprovechamiento urbanístico de la parcela.

El presente Estudio de Detalle para la ejecución de Complejo Inmobiliario en fases cumple con las normativas edificatorias señaladas en el PGOU de Vélez-Málaga (Málaga) y las específicas del Plan Parcial que desarrolla el Sector SUO.C-2 donde se encuentra la parcela R3 objeto de este Estudio de Detalle.

3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

El presente Estudio de Detalle trata de determinar las rasantes de la parcela R3, de tal modo que haga posible cumplir la Normativa Urbanística para la construcción en fases de un Complejo Inmobiliario que se acople lo más posible a los movimientos topográficos de la parcela.

Para la redacción del presente E.D. se han establecido los criterios recogidos en el PGOU de Vélez-Málaga y las condiciones recogidas, y basándonos en que de este modo y dada la pendiente natural del terreno, las terrazas planteadas hacen posible una mejor integración en el ambiente y en la ladera de las edificaciones que se propone construir.

De este modo cumplimos que:

1. Ninguna plataforma de nivelación planteada en los linderos se sitúa a más de 1,50 m por encima de la rasante natural.
2. Ningún muro de contención y nivelación interior a la parcela y que permanezca visto supera la altura de 3,00 m.
3. Los taludes se ejecutarán de manera que sean estables, estabilizando los que por su altura lo necesita mediante muros de contención que se ejecutarán en el momento de la construcción de los edificios.

Estas nuevas plataformas posibilitan el cumplimiento posterior de la Normativa Urbanística en cuanto a:

1. El número de plantas de viviendas no supera en ningún punto las planteadas en normativa.
2. Todas las viviendas poseen su plano de suelo por encima de la rasante planteada en el E.D. y por tanto se considera vivienda en toda su magnitud de lado.
3. En ningún punto la planta baja de viviendas superará el 1,50 m sobre la rasante del terreno creado en el E.D.

RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA R3 DEL SECTOR SUO.C-2 "FINCA BAVIERA", VÉLEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)

También se presentan en este E.D. las secciones justificativas por todos los puntos de las futuras edificaciones planteadas que reflejan el cumplimiento para el cómputo de la altura máxima, tal y como se ve en los planos adjuntos. Se definen, por tanto, las plataformas en las que se ubicarán las futuras edificaciones, si bien se permitirán pequeñas modificaciones en la geometría de las mismas sin necesidad de realizar una modificación del presente documento, cumpliendo en todo momento las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas municipales. Por último, la parcela queda ordenada con un vial privado de entrada y salida para dar acceso a las futuras edificaciones, con anchos de calzada de 5 y 6 metros, dependiendo si es de un único sentido o dos. Además, en cumplimiento de las Normas Urbanísticas de Vélez-Málaga, las aceras proyectadas tendrán un ancho no inferior a 1,5 metros.

4. CONCLUSIÓN

Con este Estudio de Detalle, prevista su ejecución en las citadas Ordenanzas del Plan Parcial y en cumplimiento con lo dispuesto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), pretendemos adaptarnos con las nuevas edificaciones y viario privado lo más posible a la topografía del terreno y a sus movimientos, intentando ser respetuoso en lo posible con el medio ambiente y la imagen del espacio donde se ubicarán las futuras construcciones, así como posibilitar el cumplimiento del Plan General de Vélez-Málaga así como en el Plan Parcial que desarrolla el Sector SUO.C-2 "Finca Baviera".

El Arquitecto/a/s



J2 DE SIMÓN Y CUERVA ARQUITECTOS SLP
Fco. Javier de Simón Bañón - Jose A. Cuerva Gallardo
Almería, a enero de 2022