ESTUDIO DE DETALLE SOBRE SOLAR EN LA PARCELA R5 DEL SUP.T-2 DE LA URB. EL TOMILLAR
(RESUMEN EJECUTIVO)

Promotor:

COHOUSING MÁLAGA 50 S.C.A.

Situación:

PARCELA R5 DEL SUP.T-2 DE LA URB. EL TOMILLAR EN TORRE DEL MAR. VELEZ-MÁLAGA

Expediente:	Fecha:	Expte. CoaMálaga:	Expte. Ayto:
19-1042-02.2	**OCTUBRE-2022**		**17/22 PLAN**

Arquitecto:

FERNANDO RODRIGUEZ CARO
Colegiado nº 507

FEROCAARQUITECTURA, S.L.P.

Sociedad Profesional de Arquitectura y Urbanismo
Inscrita en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el nº 800658

C/ Canales, 10. Local Bajo 2B.
29002 MÁLAGA

T. (+34) 952.91.97.97
E. feroca@ferocaarquitectura.es
www.ferocaarquitectura.es

I. MEMORIA

ÍNDICE

1.1 IDENTIFICACION Y OBJETO DEL PROYECTO

1.2 AGENTES
- 1.2.1 Promotor
- 1.2.2 Proyectista

1.3 INFORMACION PREVIA: ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA
- 1.3.1 Emplazamiento
- 1.3.2 Datos del solar
  - 1.3.2.1 Solar
  - 1.3.2.2 Linderos
  - 1.3.2.3 Alineaciones
  - 1.3.2.4 Topografía
  - 1.3.2.5 Superficie del solar
  - 1.3.2.6 Referencia catastral solar
- 1.3.3 Datos de las edificaciones e infraestructuras existentes
- 1.3.4 Características Geotécnicas del solar
- 1.3.5 Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística, ordenanzas municipales y otras normativas
- 1.3.6 Justificación del Cumplimiento de la Afección de la Servidumbre Aeronáutica del Aeropuerto de Málaga.

1.4 DESCRIPCION DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.4.1 Descripción general, uso característico del solar y otros usos previstos compatibles
  - 1.4.1.1 Usos
  - 1.4.1.2 Edificabilidad
  - 1.4.1.3 Altura
  - 1.4.1.4 Alineaciones y rasantes
- 1.4.2 Estudio Económico Financiero.

1.5 PLANOS

ED-01 Situación y Emplazamiento Solar. PGOU. Ref. Catastral
ED-03 Topográfico. Alineaciones y Coordenadas ETRS-89
ED-05 Propuesta de implantación de la actuación

1.1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DEL DOCUMENTO

Documento	**ESTUDIO DE DETALLE**
Objeto	Ordenación de Volúmenes definiendo separación a linderos públicos y privados, alturas y separación entre edificios.
Situación	SOLAR EN PARCELA R5 DEL SUP.T-2 DE LA URB. TOMILLAR EN TORRE DEL MAR. VELEZ-MÁLAGA

1.2. AGENTES

1.2.1. Promotor.

COHOUSING MALAGA 50 SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA
CIF/NIF: F-93.708.907; Dirección: Plaza Juan Gómez "Juanito" nº 10. Planta 4, puerta 2. Málaga, Málaga 29004
Representante legal: Presidenta. DOÑA MARÍA DEL CARMEN ELÍAS NÚÑEZ
NIF. 33.355.699-H

1.2.2. Proyectista.

Sociedad profesional **FEROCA ARQUITECTURA, S.L.P.**,
Registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con el número 800658
CIF B-92.811.587,
Domicilio: C/ Canales nº 10, local Bajo 2B. 29002 Málaga,

FERNANDO RODRIGUEZ CARO
Arquitecto, Nº Colegiado: 507, Colegio de Málaga.
CIF/NIF: NIF 3.817.934-A.

1.3. INFORMACIÓN PREVIA: ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA

13.1. Emplazamiento

La Parcela objeto de este Documento tiene su emplazamiento entre las calles Eslora (Noroeste) y la calle Ramón de la Sagra (Sureste), se sitúa entre dos urbanizaciones existentes. A su vez se encuentra dentro de la urbanización El Tomillar, en Torre del Mar, Vélez Málaga, Málaga.

1.3.2. Datos del Ámbito del Estudio de Detalle y solar

1.3.2.1.-SOLAR

El ámbito del Estudio de Detalle, coincide con el solar de referencia catastral 2878101VF0627N.

1.3.2.2.-LINDEROS

Los linderos están definidos por las calles mencionadas en el Emplazamiento, salvo por las parcelas colindantes a noreste y suroeste.

- Al Noreste con solar colindante de aproximadamente 102,13 m.
- Al Sureste con calle peatonal de aproximadamente 36,40 m.
- Al Suroeste con solar colindante de aproximadamente 118,40 m.
- Al Noroeste con calle Eslora de aproximadamente 31,20 m.

1.3.2.3.-ALINEACIONES

Las alineaciones de nuestro solar son coincidentes con las alineaciones de las calles y sus correspondientes acerados ya ejecutados.

1.3.2.4.-TOPOGRAFÍA

En la parcela existe una pendiente de una diferencia de unos 15 metros desde la calle Eslora hasta la calle peatonal.

- Así la calle Eslora tiene su punto más elevado en la esquina Norte de nuestro solar y desciende hacia el oeste (25,50 → 24,00).
- Desde el punto Norte de calle Eslora desciende hasta la calle peatonal (25,50 → 10,30).
- Desde el punto más bajo de la calle Eslora en la esquina Oeste del solar desciende hacia la calle peatonal (24,00 → 10,20).
- Desde la esquina Este de la parcela en la calle peatonal desciende hasta la esquina Sur de la parcela (10,30 → 10,20).

1.3.2.5.-SUPEFICIE DEL SOLAR

Según catastro el solar tiene una referencia catastral **2878101VF0627N0001IY**, contando con una superficie de **3.817,83 m²**.

Según registro de la propiedad, la parcela cuenta con una superficie es de **3.713,22 m²** y según levantamiento topográfico según los límites de las aceras y la linde con las parcelas colindantes, es de **3.517,83 m²**.

Expuesto lo anterior, se adopta para para el Estudio de Detalle la superficie de 3.517,83 m²,

1.3.2.6.-REFERENCIA CATASTRAL DEL SOLAR

La referencia catastral es **2878101VF0627N0001IY**.

1.3.3. Datos de las edificaciones e infraestructuras existentes

No existe edificación ni infraestructura alguna en el interior del solar

SERVICIOS URBANÍSTICOS EXISTENTES

El solar cuenta con las siguientes infraestructuras

- Abastecimiento de agua potable.
- Evacuación de aguas pluviales a la red municipal de saneamiento.
- Evacuación de aguas residuales a la red municipal de saneamiento.
- Suministro de energía eléctrica.
- Suministro de telefonía.
- Red de telecomunicaciones.
- Acceso rodado por vía pública.
- Red de alumbrado público.

1.3.4. Características Geotécnicas del solar

La **propiedad deberá aportar informe geotécnico** realizado por empresa homologada donde se describe la naturaleza del suelo. Las pruebas se realizaron en varios puntos y de acuerdo a lo prescrito por el CTE.
Este documento se acompañará como Anexo al Proyecto.

1.4.5.-Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística, ordenanzas municipales y otras normativas.

En el Texto refundido del PGOU de 1996, aparece como suelo urbanizable programado en régimen transitorio. Calificado como unifamiliar adosada tipo 3 (UAD-3) y un coeficiente de edificabilidad de 0,75 m2/m2.

Este Estudio de Detalle, pertenece al PPO SUP T2 (RT) "EL TOMILLAR", aprobado definitivamente en 07/04/2.003. El Proyecto de Reparcelación se aprobó definitivamente el 22/10/2.003, y el Proyecto de Urbanización se aprobó definitivamente el 30/06/2.004.

La parcela que nos ocupa pertenece a la R5 dentro de este PPO, que está calificada como Ciudad Jardín tipo 3 (CJ-3), con un coeficiente de edificabilidad de 0,75 m^2/m^2, edificabilidad máxima de 4.596 m^2, y un máximo de 41 viviendas.

Con posterioridad y mediante Resolución de Alcaldía 2146/2005, se realizó la segregación de la R5 a parcela de 2.414,778 m^2 con techo máximo de 1.811 m^2/m^2 y 18 viviendas, quedando un resto resultante de 3.713,22 m^2 con techo máximo de 2.784,92 m^2/m^2 y 23 viviendas, siendo esta última la que es objeto de este Estudio de Detalle.

En la aprobación inicial del PGOU de 2019, aparece como suelo urbano directo, calificado como Ciudad Jardín tipo 3 (CJ-3) y un coeficiente de edificabilidad de 0,75 m2/m2.

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA.

TITULO: ESTUDIO DE DETALLE SOLAR
EMPLAZAMIENTO: PARCELA R5 DEL SUP.T-2 DE LA URB. TOMILLAR EN TORRE DEL MAR. VELEZ-MÁLAGA
ENCARGANTE: CO-HOUSING MÁLAGA 50, SCA
ARQUITECTO: FERNANDO RODRIGUEZ CARO

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL PROYECTO

	POT	ND	PGOU	NNSS (Mun.)	NNSS (Prov.)	PDSU	POI	PS	PAU	PPO	PE	PERI	ED	PEPMF (SNU)	PA (SNU)	PU	PR
Vigente	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
En tramitación	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

OBSERVACIONES

Planeamiento general vigente	Anterior a la LOUA ☐ Adaptado parcialmente a LOUA ☐ Adaptado totalmente a LOUA ☒	Instrumento urbanístico en trámite	Aprobación inicial ☐ Aprobación provisional ☐ Aprobación definitiva sin publicar ☐

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

- **Según PLANEAMIENTO GENERAL vigente:**

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	☒	Suelo urbanizable ordenado	☐	Especialmente protegido	☐
				De carácter rural o natural (común)	☐
Suelo urbano no consolidado:	☐	Suelo urbanizable sectorizado	☐	Hábitat rural diseminado	☐
Pendiente de planeamiento de desarrollo	☐			Suelo agrícola de regadío	☐
Con ordenación detallada pendiente de Gestión	☐	Suelo urbanizable no sectorizado	☐	Suelo agrícola de secano	☐
Con ordenación detallada de actuación directa	☐			Protección según PEPMF	

LEYENDA:

POT	Plan de Ordenación Territorial de ámbito sub-regional	PAU	Programa de actuación Urbanística (a desaparecer)
ND	Normativas Directoras	PPO	Plan Parcial de Ordenación
PGOU	Plan General de Ordenación Urbanística	PE	Plan Especial diferentes especialidades: PEPMF (protección medio físico)
NN.SS. Mun.)	Normas subsidiarias de ámbito Municipal (a desaparecer)	PERI	Plan Especial de Reforma Interior
NN.SS. (Prov.)	Normas subsidiarias de ámbito Provincial (a desaparecer)	ED	Estudio de Detalle
PDSU	Proyecto de delimitación de suelo urbano (a desaparecer)	PA	Proyecto de Actuación en Suelo No Urbanizable
POI	Plan de Ordenación Intermunicipal (novedad LOUA)	PU	Proyecto de Urbanización
PS	Plan de Sectorización	PR	Proyecto de Reparcelación

INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

Hoja nº 2

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SEGÚN PLANEAMIENTO	VIGENTE	EN TRAMITACION	OBSERVACIONES
Instrumento de ordenación preciso	PGOU 1996 y PPO	PGOU 2019	
Calificación urbanística detallada	SUELO URBANO	SUELO URBANO	
Ordenanza de aplicación	CJ-3**(1)**	CJ-3	

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	PROYECTADO
Parcela mínima	250 m²		**3.517,83 m²**
Nº máx. viviendas	23**(1)**		
Tipología edificatoria	plurifamiliar y unifamiliar, aislada y adosada		
Altura máxima, nº de plantas	**PB+2**		**PB+2**
Altura máxima, metros	10,00 m		**10,00m**
Edificabilidad neta	**2.784,92 m² (1)(2)**		**2.784,92 m²**
Ocupación planta baja	50%		**1.758,91m² (50%)**
Separación a lindero público	3m		3m
Separación a lindero privado	h/2 >3m		h/2>3m
Separación entre edificios	2h/3		2h/3
Longitud máxima de edificio	50m		50m
Usos predominantes	Residencial		Residencial
Usos compatibles			
Usos prohibidos			
Plazas mínimas de aparcamiento		1,5 cada 100 m² o 1,5 por unidad de vivienda	1,5 cada 100 m² o 1,5 por unidad de vivienda

Observaciones:

1. *Según certificado urbanístico del Ayuntamiento de Vélez-Málaga febrero 2020.*
2. *Según certificado urbanístico del Ayuntamiento de Vélez-Málaga mayo 2022.*

1.5. DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle plantea dos volúmenes diferenciados que se escalonan para adaptarse a la topografía del terreno. Se establece el acceso rodado al nordeste mediante rampa desde la calle superior, y el acceso peatonal desde ambas calles superior e inferior. Las zonas no ocupadas por los accesos y la edificación se utilizarán como zonas de ocio comunitario.

1.5.1. Descripción general, uso característico del solar y otros usos previstos compatibles. Edificabilidad y Alturas

1.5.1.1.-Descripción general del solar. Usos

Los usos previstos en el Estudio de Detalle son los definidos en el planeamiento vigente, es decir: Residencial.

1.5.1.2.- Edificabilidad

La edificabilidad prevista es de 2.784,92 m², que es la máxima permitida sobre nuestro solar según informe urbanístico (ver anexo).

1.5.1.3.-Altura

La altura máxima será de PB+2 según PPO, 10 m de altura desde el nivel de referencia de planta baja.

1.5.1.4.- Alineaciones y Rasantes

Las rasantes se encuentran ya definidas, pues el acerado ya está ejecutado. Las diferencias de nivel son muy acentuadas, con una diferencia de unos 15 m. Ver plano topográfico.
Se resuelve la edificación mediante distintas plataformas que definan la planta baja en cada zona del edificio. La diferencia entre ellas se corresponde con el salto de una planta.
En el caso de las alineaciones, se respetará una distancia de 3 metros a lindero público y de h/2>3 metros a lindero privado.

En Málaga, a 17 de octubre de 2022

Fdo.: **Fernando Rodríguez Caro**

Arquitecto

1.6. PLANOS

ED-01	Situación y Emplazamiento Solar. PGOU. Ref. Catastral	E: S/E ☒
ED-03	Topográfico. Alineaciones y Coordenadas ETRS-89	E: 1/400 ☒
ED-05	Propuesta de implantación de la actuación	E: 1/400 ☒