

ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACIÓN PARCELA R.6-1. SUP. VM-12 "EL LIMONAR"

C/ LAUREANO MARTÍN GARCÍA
- VÉLEZ- MÁLAGA -



ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

PROMOTOR: D. JUAN ENRIQUE HERRERA MARTÍN.

ARQUITECTO: JUAN MANUEL PELÁEZ DÍAZ.

ABRIL - 2024



ÍNDICE DE MEMORIA

I.- MEMORIA DE INFORMACIÓN.

- 1.1.- AGENTES INTERVINIENTES.
- 1.2.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
- 1.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- 1.4.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS.
- 1.5.- MARCO NORMATIVO DE REFERENCIA.
- 1.6.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.
- 1.7.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 1.8.- FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.

II.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

- 2.1.- PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 2.2.- DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 2.3.- ANÁLISIS DE LA SOLUCIÓN PROYECTADA.
 - 2.3.1.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN.
 - 2.3.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.
 - 2.3.3.- ESTUDIO PREVIO VOLUMÉTRICO.
- 2.4.- ORDENACIÓN PROPUESTA.
 - 2.4.1.- PARCELACIÓN DE LA PARCELA R.6.1-E.
 - 2.4.2.- ORDENACIÓN PROPUESTA PARA LA EDIFICACIÓN.
 - 2.4.2.1.- CUERPO DE EDIFICACIÓN BAJO RASANTE.
 - 2.4.2.2.- CUERPO DE EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE.
- 2.5.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

III.- INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA .

IV.- NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD.

V.- MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

VI.- RESUMEN EJECUTIVO.

ANEXO-I:FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL.

ANEXO II: DOCUMENTACIÓN REGISTRAL DE LAS PARCELAS.

ANEXO III:DOCUMENTACIÓN CATASTRAL DE LAS PARCELAS.

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- 1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- 2.- TOPOGRÁFICO ACTÚAL (E:1/300).
- 3.- TOPOGRÁFICO ACTÚAL SOBRE ORTOFOTO (E:1/400).
- 4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD (E:1/300).
- 5.- CALIFICACIÓN Y ALINEACIONES (E:1/300).
- 6.- PARCELACIÓN P. R.6-1-E. COTAS Y SUPERFICIES (E:1/200).
- 7.- PARCELACIÓN P. R.6-1-E. COORDENADAS GEOREFERENCIADAS (E:1/200).
- 8.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN. ÁREA DE MOVIMIENTO P. SÓTANO. (E:1/200).
- 9.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN. ÁREA DE MOVIMIENTO P. ALTAS. (E:1/200).
- 10.- SECCIONES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES ORIENTATIVAS Y NO VINCULANTES. (E:1/200).

I.- MEMORIA DE INFORMACIÓN.

1.1.- AGENTES INTERVINIENTES.

El presente trabajo se encarga al técnico que suscribe por parte del promotor como propietario de suelo en el ámbito de actuación, en la proporción y condiciones definidas en el apartado de estructura de la propiedad.

1.1.1.- PROMOTOR.

D. Juan Enrique Herrera Martín, provisto de D.N.I. nº 74.793.771-W, con domicilio en C/ Matadero Viejo, Bloq. Nº 6, 2º-B, Torre del Mar, Vélez-Málaga.

1.1.2.- ARQUITECTO/REDACTOR.

Juan Manuel Peláez Díaz, colegiado en el COA de Málaga con el número 464, provisto de D.N.I. nº 25.067.457-X y domicilio profesional en Málaga, C/ Alameda Principal nº 6, 7º-C.

1.2.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

Las parcelas incluidas dentro del ámbito del presente Estudio de Detalle se encuentran en Vélez-Málaga en la urbanización conocida como "El Limonar" situada al Sur-Este del casco urbano.

El ámbito de actuación está constituido por un conjunto de parcelas urbanas con frente y acceso al Nor-Este con la C/ Laureano Martín García.

Registralmente son 6 parcelas procedentes de distintas segregaciones de la Finca Matriz denominada Manzana R.6.1 del SUP. VM-12 "El Limonar". Esta manzana también presenta fachada en sus parcelas extremas al Sur-Este con rotonda de la urbanización y C/ Albahaca y al Nor-Oeste con la Avenida Pablo Iglesias, siendo medianera en su lindero Sur-Oeste con parcelas de la UE. VM-40 "La Mata".

De estas 6 parcelas, 3 se encuentran edificadas y las otras 3 restantes sin edificar (solar).



1.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La estructura de la propiedad es la siguiente:

01.- PARCELA R.6.1-A - C/ LAUREANO MARTÍN GARCÍA Nº 16. VÉLEZ-MÁLAGA:

URBANA.- **Vivienda unifamiliar adosada**, sobre la parcela de terreno solar señalada como R.6.1.a., procedente de la identificada como R.6.1. de la **Urbanización Residencial El Limonar**, Paraje Cruz del Corchete, Arroyo del Negro, y Noria de Herrero, de esta ciudad de Vélez-Málaga, hoy Calle Laureano Martín García, número 16. **Linda:** al Norte, con resto de la finca matriz de donde se segrega; al Sur, con vial de conexión con la urbanización La Mata; al Este, con el vial 1-2; y al Oeste, con terrenos edificables de la Urbanización La Mata.

Los propietarios de esta Vivienda Unifamiliar Adosada son:

DÑA. MARÍA ARACELI BERMUDEZ ARDILLA

N.I.F.: 25.673.196-K

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 VÉLEZ-MÁLAGA FINCA REGISTRAL	23.416
CRU	29033000548659
SUP. TERRENO SEGÚN REGISTRO	343,57 m2.s.
SUPERFICIE CONSTRUIDA SEGÚN REGISTRO	184,46 m2.t.
REFERENCIA CATASTRAL	2100117VF0720S0001AG
SUPERFICIE DE TERRENO SEGÚN CATASTRO	414,00 m2.s.
SUPERFICIE CONSTRUIDA SEGÚN CATASTRO	227,00 m2.t.
ESTADO	1 VIVIENDA
FRENTE FACHADA A C/ LAUREANO MARTÍN GARCÍA	≈ 38,20 m.

02.- PARCELA R.6.1-B-1 - C/ LAUREANO MARTÍN GARCÍA Nº 2. VÉLEZ-MÁLAGA:

URBANA. UNO. Vivienda Unifamiliar Adosada, identificada con el número uno, ubicada en la Edificación situada en el Sector SUP.VM-12, RT EL LIMONAR, en este término municipal. Ocupa una superficie de solar de trescientos treinta y seis metros cuarenta y siete decímetros cuadrados. La vivienda ocupa una superficie construida a efectos computables de ciento cuarenta y un metros ochenta y dos decímetros cuadrados. Linda: izquierda entrando, con la número 2; derecha, con vial de nueva apertura para el acceso al Polideportivo; fondo, con la parcela número cinco, y depósitos de la urbanización La Mata, y frente, con vial previsto en la urbanización El Limonar.

Los propietarios de esta Vivienda Unifamiliar Adosada son:

DÑA. CARMEN ALBA ESPEJO (Usufructo)

N.I.F.: 24.765.519-Q

D. DAVID FERNÁNDEZ ALBA (Nuda Propiedad)

N.I.F.: 77.469.573-F

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 VÉLEZ-MÁLAGA FINCA REGISTRAL	28.968
CRU	29033000647628
SUP. TERRENO SEGÚN REGISTRO	336,47 m2.s.
SUPERFICIE CONSTRUIDA SEGÚN REGISTRO	237,90 m2.t.
REFERENCIA CATASTRAL	2100118VF0720S0999EZ
SUPERFICIE DE TERRENO SEGÚN CATASTRO	330,50 m2.s.
SUPERFICIE CONSTRUIDA SEGÚN CATASTRO	237,00 m2.t.
ESTADO	1 VIVIENDA
FRENTE FACHADA A C/ LAUREANO MARTÍN GARCÍA	≈ 29,00 m.

03.- PARCELA R.6.1-B-2 - C/ LAUREANO MARTÍN GARCÍA Nº 4. VÉLEZ-MÁLAGA:

URBANA. UNO. Vivienda Unifamiliar Adosada, identificada con el número dos, ubicada en la Edificación situada en el Sector SUP.VM-12, RT EL LIMONAR, en este término municipal. Ocupa una superficie de solar de trescientos diez metros cuadrados. La vivienda ocupa una superficie construida a efectos computables de ciento cuarenta y un metros ochenta y dos decímetros cuadrados. Linda: izquierda entrando, con resto de la parcela municipal R.6.1; derecha, con la vivienda número uno de la división horizontal; fondo, con la parcela número cinco, y depósitos de la urbanización La Mata, y frente, con vial previsto en la urbanización El Limonar.

Los propietarios de esta Vivienda Unifamiliar Adosada son:

D. JOHNNY RIZCALA MUVDI N.I.F.: 53.896.722-V
 DÑA. LAURA CONSTANZA ORLANDO GÓMEZ N.I.F.: 53.896.289-K

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 VÉLEZ-MÁLAGA FINCA REGISTRAL	28.969
CRU	29033000647635
SUP. TERRENO SEGÚN REGISTRO	310,00 m2.s.
SUPERFICIE CONSTRUIDA SEGÚN REGISTRO	237,90 m2.t.
REFERENCIA CATASTRAL	2100118VF0720S0002ZH
SUPERFICIE DE TERRENO SEGÚN CATASTRO	330,50 m2.s.
SUPERFICIE CONSTRUIDA SEGÚN CATASTRO	237,00 m2.t.
ESTADO	1 VIVIENDA
FRENTE FACHADA A C/ LAUREANO MARTÍN GARCÍA	≈ 16,15 m.

04.- PARCELA R.6.1-C - C/ LAUREANO MARTÍN GARCÍA Nº 6. VÉLEZ-MÁLAGA:

URBANA.- Parcela denominada R.6.1.c del Sector de suelo urbanizable SUP. VM-12 RT "El Limonar" del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, con una superficie de **doscientos cincuenta metros cuadrados**, y sobre la que puede materializarse un aprovechamiento urbanístico de ciento setenta y cinco metros cuadrados de techo, con una capacidad para una vivienda. Linda: al Norte, con vial 1-2; Sur, con terrenos edificables de la urbanización La Mata; Este, con la parcela R.6.1.d, adjudicada a Doña Inmaculada Gordillo Luna; y Oeste, con otra parcela denominada 6.1.b y parcelas de la urbanización La Mata.

Los propietarios de este solar son:

D. JUDEX SADDAN RIZCALA ORLANDO N.I.F.: 53.929.547-K
 DÑA. SHERIN RIZCALA ORLANDO N.I.F.: 54.234.499-Q
 DÑA. ZALUA HELANE RIZCALA ORLANDO N.I.F.: 78.690.012-C
 DÑA. NAYETH CECILIA RIZCALA ORLANDO N.I.F.: 53.929.548-E

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 VÉLEZ-MÁLAGA FINCA REGISTRAL	32.724
CRU	29033000697814
SUP. TERRENO SEGÚN REGISTRO	250,00 m2.s.
SUPERFICIE CONSTRUIDA SEGÚN REGISTRO	
REFERENCIA CATASTRAL	2100121VF0720S0001BG
SUPERFICIE DE TERRENO SEGÚN CATASTRO	251,00 m2.s.
SUPERFICIE CONSTRUIDA SEGÚN CATASTRO	
ESTADO	SOLAR SIN EDIFICAR
FRENTE FACHADA A C/ LAUREANO MARTÍN GARCÍA	≈ 12,75 m.

05.- PARCELA R.6.1-D - C/ LAUREANO MARTÍN GARCÍA Nº 8. VÉLEZ-MÁLAGA:

URBANA.- Parcela denominada R.6.1.d del Sector de suelo urbanizable SUP. VM-12 RT "El Limonar" del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, con una superficie de **doscientos cincuenta metros cuadrados**, y sobre la que puede materializarse un aprovechamiento urbanístico de ciento setenta y cinco metros cuadrados de techo, con una capacidad para una vivienda. Linda: al Norte, con vial 1-2; Sur, con terrenos edificables de la urbanización La Mata; Este, con resto de la finca matriz de la que se segrega; y al Oeste, con la parcela R.6.1.c, adjudicada a Doña María del Carmen López Báez.

Los propietarios de este solar son:

D. MIGUEL ANGEL CÉSPEDES NESTAL

N.I.F.: 53.681.676-K

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 VÉLEZ-MÁLAGA	
FINCA REGISTRAL	32.725
CRU	29033000697821
SUP. TERRENO SEGÚN REGISTRO	250,00 m2.s.
SUPERFICIE CONSTRUIDA SEGÚN REGISTRO	
REFERENCIA CATASTRAL	2100122VF0720S0001YG
SUPERFICIE DE TERRENO SEGÚN CATASTRO	250,00 m2.s.
SUPERFICIE CONSTRUIDA SEGÚN CATASTRO	
ESTADO	SOLAR SIN EDIFICAR
FRENTE FACHADA A C/ LAUREANO MARTÍN GARCÍA	≈ 12,00 m.

06.- PARCELA R.6.1-E - C/ LAUREANO MARTÍN GARCÍA Nº 10. VÉLEZ-MÁLAGA:

URBANA.- Parcela denominada R.6.1 del Sector de suelo urbanizable S.U.P. VM-12 R.T. "El Limonar" del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga; según catastro situada en la **Avenida Pablo Iglesias, número 10**, Vélez-Málaga, C.P. 29700, Málaga; con una superficie de mil doscientos setenta y nueve metros con noventa y seis décimos cuadrados -1.279,96 m2-, y sobre la que puede materializarse un aprovechamiento urbanístico de cuatrocientos ochenta y dos con sesenta y dos metros cuadrados de techo - 482,62 m2t-, con capacidad para cuatro viviendas. Linda: Norte, con vial 12; Sur, con terrenos edificables de la Urbanización La Mata; Este, con parcela segregada R.6.1.a y Oeste, con otra parcela segregada de la misma denominada 6.1.C.

Los propietarios de este solar son:

D. JUAN ENRIQUE HERRERA MARTÍN

N.I.F.: 74.793.771-W

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 VÉLEZ-MÁLAGA	
FINCA REGISTRAL	16.085
CRU	29033000162732
SUP. TERRENO SEGÚN REGISTRO	1.279,96 m2.s.
SUPERFICIE CONSTRUIDA SEGÚN REGISTRO	
REFERENCIA CATASTRAL	2100120VF0720S0001AG
SUPERFICIE DE TERRENO SEGÚN CATASTRO	1.284,00 m2.s.
SUPERFICIE CONSTRUIDA SEGÚN CATASTRO	
ESTADO	SOLAR SIN EDIFICAR
FRENTE FACHADA A C/ LAUREANO MARTÍN GARCÍA	≈ 64,90 m.

1.4.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS.

Como se ha dicho en el punto 1.2 Ámbito de Actuación, se trata de la Manzana denominada como R.6-1 en el Plan Especial de Adaptación al P.G.O.U de Vélez-Málaga del Sector SUP. VM-12. Este Plan Especial cuenta con Aprobación Definitiva de fecha 13-11-1997. Los datos en este planeamiento de desarrollo fueron:

- Parcela R. 6-1 del SUP. VM-12:
- Superficie: 2.770 m².s.
 - Techo Máximo: 1.290 m².t.
 - N° Máximo viv.: 9 viviendas.

Sobre esta manzana de origen, inicialmente adjudicada al Excmo. Ayto. de Vélez-Málaga, se han venido realizando distintas segregaciones a lo largo del tiempo, estando en la actualidad conformada por las siguientes parcelas:

PARCELA	FINCA REGISTRAL	SUP. REGISTRAL	APROVECHAMIENTO	Nº VIV	TITULAR REGISTRAL	FINCA CATASTRAL	SUP. CATASTRAL
R.6.1.A	23.416	343,57	160,00	1	ARACELI BERMUDEZ ARDILA	2100117VF0720S0001AG	414,00
R.6.1.B	1	28.968	336,47	148,69	1	DAVID FERNÁNDEZ ALBA	661,00
	2	28.969	310,00	148,69	1	JOHNNY RIZCALA- LAURA ORLANDO	
R.6.1.C	32.724	250,00	175,00	1	RIZCALA ORLANDO (4 HERMANOS)	2100121VF0720S0001BG	251,00
R.6.1.D	32.725	250,00	175,00	1	MIGUEL ANGEL CÉSPEDES NESTAL	2100122VF0720S0001YG	250,00
R.6.1.E (RESTO)	16.085 (MATRIZ)	1.279,96	482,62	4	JUAN ENRIQUE HERRERA MARTÍN	2100120VF0720S0001AG	1.284,00
TOTAL R.6.1.		2.770,00	1.290,00	9			2.860,00

Las parcelas R.6.1-A y R.6.1-B se encuentran en la actualidad construidas, la primera desde el año 2006 y la segunda desde el año 2007 en régimen de división horizontal para 2 viviendas adosadas.

El resto de las parcelas, R.6.1-C, R.6.1-D y R.6.1-E, se encuentran sin edificar.

1.5.- MARCO NORMATIVO DE REFERENCIA.

1.5.1.- P.G.O.U. DE VÉLEZ- MÁLAGA - 1996.-

Según el Art. 19 del Título I: Disposiciones de Carácter General, Capítulo 2: Del Desarrollo del Plan General de la Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.O.U. de Vélez-Málaga de 1996, especifica:

Art. 19.- Estudios de Detalle.

Para completar, o en su caso, adaptar las determinaciones del Plan General sobre Suelo Urbano y de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle con alguna de las finalidades previstas en el artículo 91 de la Ley del Suelo. Estarán sujetos a las limitaciones que en el citado artículo se expresan, manteniendo las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes y deberán contener los documentos justificativos del señalamiento de las alineaciones y rasantes así como la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

Los Estudios de Detalle podrán establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el planeamiento general parcial o especial, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público; además de fijar las alineaciones y rasantes de los viarios, y reajustarlas.

Según el punto 5.1. Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada UAD-3, apartado 3 Condiciones de Ordenación de las Ordenanzas Particulares Plan Especial de Adaptación al P.G.O.U de Vélez-Málaga del Sector SUP. VM-12 (RT) que cuenta con Aprobación Definitiva de fecha 13-11-1997 y publicado en el BOP de 29-01-1998:

A los efectos de Ordenación será preciso que la misma abarque la totalidad de la manzana delimitada en el Planeamiento.

Previa redacción de esta Ordenación de Volúmenes podrán segregarse parcelas siempre que se satisfagan los siguientes mínimos dimensionales:

- *Superficie: 200 m².s.*
- *Ancho de fachada: 10 m.*

1.5.2.- LEY 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. (LISTA).-

Según el Art. 71, Sección 4ª, Capítulo I del Título IV, Los Estudios de Detalle:

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

1.5.3.- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Según el Art. 94, Subsección 4ª, Sección 5ª, Capítulo I del Título IV, Los Estudios de Detalle:

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.

b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.

c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

1.6.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Según la Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.O.U. de Vélez-Málaga de 1996, aprobada por el Pleno Municipal de fecha 29-10-2009 y publicada en el B.O.P de 11-3-2010, se trata de un Suelo Urbano de actuación directa al haber completado su proceso de transformación urbanística según el Plan Especial de Adaptación al P.G.O.U de Vélez-Málaga del Sector SUP. VM-12 (RT) que cuenta con Aprobación Definitiva de fecha 13-11-1997 y publicado en el BOP de 29-01-1998 y ejecutada la urbanización según Proyecto de Urbanización aprobado con fecha 22-6-2001 por el Pleno Municipal y publicado en el BOP de fecha 2-8-2001.

El documento de Revisión del PGOU-1996 denominado PGOU-2019, aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de 22 de Noviembre de 2021, no introduce modificaciones en esta zona.

PLANO DE CALIFICACIÓN DEL PGOU-1996



PLANO DE CALIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA - 2009

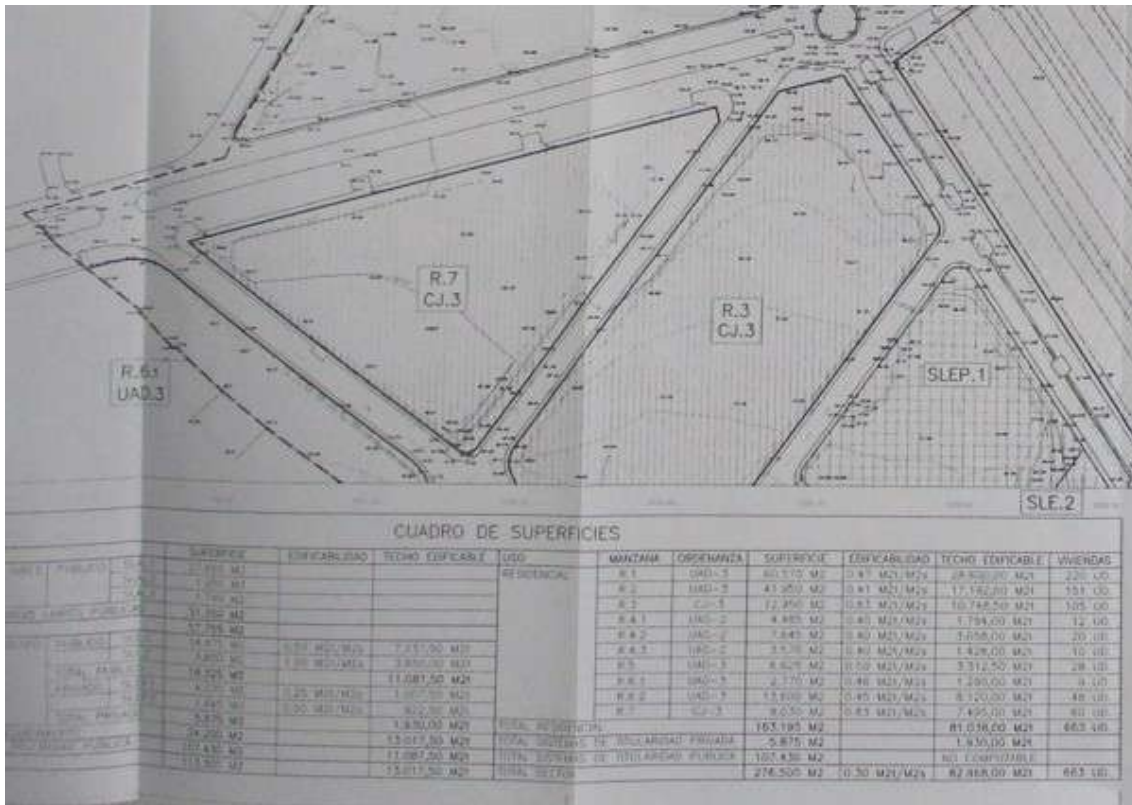


PLANO DE CALIFICACIÓN DE LA DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE 2019.



Se trata, por tanto, de un suelo Clasificado como Suelo Urbano y Calificado como UAD-3 Unifamiliar Adosada, de actuación directa por aplicación de dicha ordenanza establecida en el Plan Especial de Adaptación al P.G.O.U de Vélez-Málaga del Sector SUP. VM-12 (RT) y en el planeamiento general vigente.

PLANO DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ADAPTACIÓN AL PGOU-96



PLANO DE ALINEACIONES DEL PLAN ESPECIAL DE ADAPTACIÓN AL PGOU-96



2100120VF0720S0001AG
UAD-3

1.7.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Por medio de la presente documentación se trata de desarrollar el Estudio de Detalle para la Ordenación de Volúmenes de las parcelas sitas en la Manzana R.6.1 (C/ Laureano Martín García) con definición de las Alineaciones según el planeamiento vigente y la integración de las futuras edificaciones con su entorno y edificaciones colindantes, concretamente en lo referente a los solares vacantes (R.6.1-C, R.6.1-D y R.6.1-E) en relación con los ya edificados para ocultación de medianerías (R.6.1-A y R.6.1-B).

Según el punto 3 del apartado 5.1 de las Ordenanzas Particulares del Plan Especial de Adaptación al P.G.O.U de Vélez-Málaga del Sector SUP. VM-12 (RT), correspondiente a la Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada (UAD-3), previa redacción de una Ordenación de Volúmenes que abarcara la totalidad de la manzana delimitada por el Planeamiento podrían segregarse parcelas que satisfagan los siguientes mínimos dimensionales:

- Superficie mínima: 200 m².s.
- Ancho mínimo de fachada: 10 m.

En el caso de la manzana R.6.1 delimitada por el Plan Especial de Adaptación, se han ido realizando segregaciones de parcelas sin la redacción previa de esta Ordenación de Volúmenes, que, si bien cumplen con los mínimos dimensionales establecidos, han dado lugar a la creación de medianerías en los linderos de las parcelas que han sido edificadas que condicionan en gran manera la edificación del resto de las parcelas vacantes.

Ante esta situación y a petición de los Servicios Técnicos municipales de Vélez-Málaga, se redacta el presente Estudio de Detalle para dar respuesta a los linderos existentes en las parcelas edificadas (medianerías) y ordenar la disposición de los volúmenes dentro de las parcelas vacantes.

1.8.- FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Se pretende con esta actuación de Ordenación de Volúmenes la ocultación de las medianerías vistas de las edificaciones existentes así como garantizar la posibilidad de materializar el aprovechamiento adjudicado a cada parcela bajo los criterios establecidos en la Ordenanza UAD-3 evitando la creación de nuevas medianerías vistas en las parcelas vacantes pendientes de edificar.

En Málaga a 20 de Marzo de 2024

Juan M. Peláez Díaz

II.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

El conjunto de parcelas y solares afectados cuenta con los siguientes **servicios urbanos existentes**:

- **Acceso**: el acceso a las parcelas se realiza desde vía pública (C/ Laureano Martín García).
- **Abastecimiento de agua**: el agua potable procede de la red municipal de abastecimiento, y cuenta con canalización para la acometida en el frente de las parcelas.
- **Saneamiento**: existe red municipal de saneamiento en el frente de las parcelas.
- **Suministro de energía eléctrica**: el suministro de electricidad se realiza a partir de la línea de distribución en baja tensión que discurre por la vía pública.

Los detalles y características de cada una de las parcelas ya han sido desarrollados en los apartados anteriores.

Afecciones sobre el territorio: No existen afecciones derivadas de la legislación y planificación tanto sectorial como territorial de aplicación.



- Parcelas Edificadas
- Solares pendientes de ser edificados.

2.1.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN SEGÚN EL P.E. DE ADAPTACIÓN Y EL PGOU-96 DE VÉLEZ-MÁLAGA .

2.1.1.- ORDENANZA UAD-3 DEL P.E. DE ADAPTACIÓN A LA LOUA DEL PGOU-96.

DILIGENCIA: De conformidad con lo dispuesto
P.E. DE ADAPTACION AL P.G.O.U. DE VELEZ-MALAGA DEL SECTOR SUP.VM-12 (R.T.) se
controla, certifica y se otorga documento
ordenanzas
este Excmo. Ayuntamiento en sesión de 13 NOV. 1997
14 ENE 1998
VELEZ-MALAGA
El Secretario,

4. ORDENANZAS GENERALES.

Con carácter general se estará a lo dispuesto en el Capítulo 2º del Título V de las Normas Urbanísticas del Plan General.

En las zonas sujetas a las Ordenanzas específicas CJ-3, UAD-3 y UAS-2 será de obligado cumplimiento lo establecido para ellas en el Plan General con las particularidades establecidas en estas Ordenanzas.

4.1. Aparcamientos y garajes.

En cuanto a la disposición y construcción de aparcamientos en las edificaciones se estará a lo dispuesto en los artículos 82 a 89 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

4.2. Viviendas.

En cuanto a las condiciones dimensionales y de diseño de las viviendas se estará a lo dispuesto en los artículos 60 a 64 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

P.E. DE ADAPTACION AL P.G.O.U. DE VELEZ-MÁLAGA DEL SECTOR SUP.VM-12 (R.T.)

ORDENANZAS

VELEZ-MÁLAGA 14 ENE. 1998

El Secretario,

5. ORDENANZAS PARTICULARES.

5.1. Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada UAD-3.

1. Tipo de edificación:

Edificación alineada a vial o en agrupaciones libres, conformando manzanas o hileras, en posición prefijada, bien por este Planeamiento o por los Estudios de Detalle que lo desarrollen.

2. Condiciones de uso:

El uso dominante será el de Vivienda Unifamiliar Adosada o Aislada. Son usos compatibles, de los definidos en el art.56 de las Normas Urbanísticas del P.G., los siguientes:

Como uso complementario de la vivienda los señalados con los números 2, 3, 4 (solo despacho profesional).

En parcela segregada para dicho fin los signados con los números 5, 7, 8 (excepto salas de fiesta, discotecas y similares), 9 y los de equipamiento 10,11, 12, 13, 14, 15 y 16.

3. Condiciones de Ordenación:

3.1. Parcela mínima edificable:

A los efectos de Ordenación será preciso que la misma abarque la totalidad de la manzana delimitada en el Planeamiento.

Previa redacción de esta Ordenación de Volúmenes podrán segregarse parcelas siempre que se satisfagan los siguientes mínimos dimensionales:

Superficie	Ancho de Fachada
200 m ² s	10 m.

DILIGENCIA: De conformidad con lo dispuesto
P.E. DE ADAPTACION AL P.G.O.U. DE VELEZ-MALAGA DEL SECTOR SUP.VM-12 (R.T.)
ORDENANZAS
este Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga el día 14 ENE. 1998
El Secretario,

- 3.2. Ocupación máxima de parcela:
La máxima ocupación permitida se fija en el 50 %
- 3.3. Edificabilidad neta máxima:
La edificabilidad máxima permitida en cada manzana y el
techo máximo edificable en la misma es la siguiente:

Manzana	Edificabilidad	Techo máximo
R.1	0,47 m ² /m ² s	28.600,00 m ²
R.2	0,41 m ² /m ² s	17.192,00 m ²
R.5	0,50 m ² /m ² s	3.312,50 m ²
R.6.1	0,46 m ² /m ² s	1.290,00 m ²
R.6.2	0,45 m ² /m ² s	6.120,00 m ²

Previa redacción de una Ordenación de Volúmenes podrán
segregarse parcelas a las que podrá otorgarse una
edificabilidad neta máxima de 0,70 m²/m²s:

- 3.4. Longitud máxima:
Independientemente del tipo de ordenación, alineada a vial o
en agrupaciones libres, la longitud máxima de la agrupación
será de 50 metros, separándose de la contigua un mínimo de
7 metros y tratándose los paños resultantes en los extremos
como fachadas.

4. Condiciones de la Edificación

- 4.1 Altura máxima:
La altura máxima permitida es de dos plantas (P:B:+1) y 7
metros medidos conforme a los artículos 208 y 209 de las
Normas Urbanísticas del P.G.
Se autoriza una planta ático con las condiciones fijadas para
esta Ordenanza en el P.G.

DILIGENCIA: De conformidad con lo dispuesto
en la Ley del Suelo, y de acuerdo con lo que la
P.E. DE ADAPTACIÓN AL P.G.O.U. DE VELEZ-MÁLAGA DEL SECTOR SUP.VM-12 (R.T.)

ORDENANZAS

VELEZ-MÁLAGA 14 ENE. 1998
El Secretario,



4.2. Condiciones de distancias de la edificación:

Salvo en la ordenación de conjuntos, en que el Estudio de
Detalle fijará estas distancias, se aplicarán las siguientes:

- Retranqueo de red viaria pública: Obligatorio de 5 metros.
- Fondo máximo edificable: 20 metros desde línea de valla.
- Separación de lindero posterior: Mínimo de 5 metros.

5.2. Zona de Ciudad Jardín CJ-3.

1. Tipo de edificación:

Edificación alineada a vial o en agrupaciones libres conformando
manzanas o hileras, en la posición prefijada por este Planeamiento
o por los Estudios de Detalle que lo desarrollen.

2. Condiciones de uso:

El uso dominante será el de Vivienda Plurifamiliar. Son usos
compatibles, de los definidos en el art.56 de las Normas
Urbanísticas del P.G., los señalados con los números 2, 3, 4, 5, 6
(solo en Primera Categoría), y de 7 a 17 ambos inclusive.

3. Condiciones de Ordenación:

3.1. Parcela mínima edificable:

A los efectos de Ordenación para la Modificación de la
prefijada en este Planeamiento será preciso que la misma
abarque la totalidad de la manzana delimitada en este P. E.
Si no se modifica ésta o mediante la previa redacción de esta
Ordenación de Volúmenes podrán segregarse parcelas
siempre que se satisfagan los siguientes mínimos
dimensionales:

Superficie	Diámetro del círculo inscrito
1.500 m ² s	30 m.

2.1.2.- ORDENANZA UAD-3 DEL P.G.O.U-96 DE VÉLEZ-MÁLAGA.

Capítulo 9.- ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)

Art. 283.- Definición

Comprende las áreas correspondientes a las zonas N6 "Alojamientos Adosados" de las Normas precedentes y los nuevos asentamientos unifamiliares previstos en este Plan que puedan ser desarrollados mediante esta tipología, sometiéndole, no obstante a una clara restricción en lo que a las posibilidades de agrupación se refiere, a la vista del efecto negativo que la seriación abusiva y adocenada de un único tipo de vivienda ha producido sobre el paisaje urbano, con resultados más agresivos, si cabe, que los bloques exentos en altura sobre sitios inadecuados.

Esta limitación en las posibilidades de agrupamiento, expresada en el artículo siguiente, persiguen conseguir un efecto final de edificio aislado, creando discontinuidades ajardinadas, favoreciendo de paso una mayor variedad arquitectónica.

Art. 284.- Definición de Sub-zonas

Se establecen cuatro Sub-zonas, UAD-I y UAD-2, UAD-3 y UAD-4, diferenciadas por sus condiciones de intensidad, edificación y uso.

La Sub-zona UAD-1, comprende las áreas que, dentro de esta zona de Vivienda Unifamiliar Adosada, se caracterizan por su mayor intensidad y parcelación más pequeña.

La Sub-zona UAD-2, UAD-3, UAD-4 comprende las áreas que, dentro de esta zona de Vivienda Unifamiliar Adosada, se caracterizan por su grado más bajo de intensidad y una parcelación de mayor superficie unitaria.

(*) Art. 285.- Condiciones de Ordenación

1. Parcela mínima.

a) *Superficie mínima admisible de parcela:*

SUBZONA

UAD-1: 100 m²
UAD-2: 150 m²
UAD-3: 200 m²
UAD-4: 300 m²

b) *Fachada mínima admisible de parcela:*

SUBZONA

UAD-1: 6,0 m.
UAD-2: 7,0 m.
UAD-3: 10 m.
UAD-4: 10 m.

2. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será para cada Subzona:

SUBZONA

UAD-1: 80 %
UAD-2: 60 %
UAD-3: 50 %
UAD-4: 40 %

3. Edificabilidad neta.

SUBZONA

UAD-1: 1,20 m²t/m²s
UAD-2: 0,85 m²t/m²s
UAD-3: 0,70 m²t/m²s
UAD-4: 0,50 m²t/m²s

4. Longitud máxima.

En todas las subzonas tanto en agrupaciones alineadas a vial como en agrupación libres las agrupaciones resultantes no podrán superar la longitud de 50 m. y se separarán entre ellas un mínimo de 7 m; tratándose los paños resultantes en los extremos de las agrupaciones como fachadas. Esta separación será de 5 metros cuando las edificaciones se dispongan mediante la tipología de pareadas.

La anterior determinación no será de aplicación en las parcelaciones (según parcela mínima en cada subzona) con licencia municipal o inscrita en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la vigencia del presente Plan General.

5. Disposición de la superficie edificable en zonas de Nuevo Desarrollo.

Se podrán disponer las edificaciones con la tipología de Viviendas Unifamiliares Aisladas (UAS), mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, siempre que se respeten las condiciones de ordenación y edificación de la Sub-zona de Ordenanza UAS que se elija.

La superficie mínima de parcela para el desarrollo de dichas actuaciones será en función de las distintas Sub-zonas:

SUBZONA

UAD-1:	1.500 m ²
UAD-2:	2.000 m ²
UAD-3:	3.500 m ²
UAD-4:	5.000 m ²

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998.

(*) Art. 286.- Condiciones de la Edificación

1. Ordenanza de valla.

Se aplicará la ordenanza general definida en el artículo 226, a excepción de las vallas medianeras que podrán alcanzar hasta 1,80 m. de altura con material macizo.

2. Retranqueo de fachada.

a) Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas de zona, la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.

b) La alineación de la fachada principal estará separada de la alineación de la calle las siguientes distancias para cada Sub-zona, siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de la calle:

SUBZONA

UAD-1:	3 m.
UAD-2:	4 m.
UAD-3:	5 m.
UAD-4:	5 m.

Esta misma separación, será obligatoria en los casos de parcelas extremas en cada tramo de calle o lindes con zonas verdes públicas.

A la superficie de la parcela resultante de este retranqueo se le dará necesariamente un cuidadoso tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en este espacio.

En los casos en que la cota del terreno natural medida en la línea paralela distante 5 metros a la alineación de calle, fuera igual o superior a 3,00 m. de la rasante de dicha calle, se permitirá que el cuerpo del garaje obligatorio pueda alinearse al vial cumpliendo el resto de todos los parámetros específicos de la Ordenanza.

Se exceptúa de la aplicación del parámetro de separación a lindero público en aquellas calles, o tramos de calles donde se encuentre consolidada, total o en parte, la edificación alineada y adosada a vial.

c) En las parcelas de pendiente acusada, los edificios proyectados con la Ordenanza UAD podrán disponerse conforme a las normas contenidas en el artículo 208, siempre que se tramiten mediante un Estudio de Detalle cuyo ámbito alcance a tramos de calle completos.

3. Profundidad máxima edificable.

La profundidad, máxima edificable, medida desde la alineación de la valla al vial, será para cada Sub-zona:

SUBZONA

UAD-1: 15 m.
UAD-2: 20 m.
UAD-3: 20 m.
UAD-4: 25 m.

4. Separación al lindero de fondo de parcela.

La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero medianero del fondo de parcela los siguientes valores mínimos para cada Subzona:

SUB ZONA

UAD-1: 3 m.
UAD-2: 4 m.
UAD-3: 5 m.
UAD-4: 5 m.

5. Altura máxima y número de Plantas.

Para todas las Sub-zonas, la altura máxima permitida será de PB+ 1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 208 y 209 ap. 2 de las presentes Normas.

Sobre la última planta autorizada podrá disponerse una planta ático, que computará a efectos de superficie edificable, con las siguientes condiciones:

a) La Planta Ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos, de inclinación máxima del 50% trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 3,50 metros de altura. No se permiten para conformar el espacio bajo cubierta los cerramientos verticales en fachada, salvo los hastiales de las cubiertas a "dos aguas".

Estos planos se podrán interrumpir para conseguir huecos de iluminación y ventilación, siempre que su longitud no exceda de 1,50 metros, la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a un medio de las longitudes de las fachadas respectivas, se separe un mínimo de 2,00 m. de la fachada del edificio y la altura del mismo no supere un tercio de la altura de cumbrera.

Computará a efectos de edificabilidad todo el espacio que tenga una altura mayor a 1,50 m. aunque no esté acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vívidera mediante cerramiento.

Excepcionalmente no computarán las zonas de la cubierta que tengan una altura máxima en la cumbrera de 2 m.

b) También podrá tratarse el Ático mediante el retranqueo desde todas las fachadas del edificio con una distancia mínima de 3,00 metros, para la formación de terrazas, pérgolas, barandas, belvederes o similares.

Caso de separarse de las fachadas medianeras lo hará un mínimo de 3 metros.

c) La ocupación de esta planta ático no superará el 30% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima sólo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15 % de la superficie total de la cubierta y una altura máxima de 2,70 m.

Se permite el remate con pérgolas, belvederes, toldos, etc.

6. Altura libre de Plantas.

Para todas las Sub-zonas de altura libre de Plantas Altas y Plantas Bajas no será inferior a 2,50 metros.

7. Sótano.

Se admite en todas las Sub-zonas una Planta Sótano para uso de garaje y trasteros exclusivamente debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el artículo 200 de estas Normas.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998.

(*) Art.287.- Edificación Conjunta de Parcelas

1. Para todas las subzonas, y en conjuntos de parcelas edificables contiguas cuya superficie total sea superior a 3.000 m². y pueda inscribirse un círculo de 40 m. de diámetro y 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 al aplicar las condiciones de parcela mínima para cada Sub-zona.

c) El conjunto habrá de mantener una separación a linderos privados de 4 m. como mínimo. Las condiciones de separación a alineación a linderos públicos vendrá fijada en el Estudio de Detalle.

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 vez y media de la altura de la mayor.

En cualquier caso deberá asegurarse el cumplimiento de la NBE-CPI-96.

f) A los espacios libres de Edificación resultantes de la Ordenación del conjunto, se le 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.

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998.

(*) Art. 288.- Condiciones de Uso

• *Uso dominante: Vivienda Unifamiliar Adosada, Aislada y Bifamiliar.*

• *Usos complementarios y compatibles: Los definidos en el artículo 56 del título II de estas Normas con los números: 2, 4 (exclusivamente 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.*

• *El uso industrial sólo permite en Primera Categoría y exclusivamente en la UAD-I, con la condición de que la superficie destinada a este uso se sitúe en posición posterior a la primera crujía de la fachada principal. En estos casos, la citada superficie de primera crujía estará necesariamente adscrita al uso de vivienda.*

(*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998.

2.2.- CONCLUSIONES.

Dado que las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle se encuentran en suelo urbano, y cuentan con todos los servicios urbanos necesarios (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, pavimentación y acceso rodado), no será necesario ejecutar ninguna obra de urbanización.

Según se desprende de los apartados anteriores, las parcelas ordenadas, reúnen las condiciones, tanto técnicas como urbanísticas para su desarrollo mediante el presente E.D. por su clasificación como SUELO URBANO y en evidente grado de consolidación siendo la única

finalidad del Estudio de Detalle la reordenación de volúmenes en el conjunto de las parcelas, así como definir de alineaciones según el planeamiento vigente. Con lo que, mediante el cumplimiento de las previsiones contenidas en el mismo, permitirá la posterior concesión de la licencia de obra para la edificación de las parcelas incluidas en el Estudio de Detalle.

En Málaga a 20 de Marzo de 2024

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned above the printed name.

Juan M. Peláez Díaz

II.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

2.1.- PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Procede la redacción del presente Estudio de Detalle para dar solución a la situación real existente en la Manzana R.6.1 del Plan Especial de Adaptación del SUP. VM-12 al PGOU-96, situación motivada por la realización de distintas segregaciones de parcelas, algunas de ellas con viviendas construidas (R.6.1-A y R.6.1-B), realizadas sin la redacción previa de una Ordenación de Volúmenes, que han dado lugar a la existencia de medianerías vistas en las parcelas construidas que condicionan en gran manera la futura construcción del resto de los solares (R.6.1-C, R.6.1-D y R.6.1-E).

El Instrumento de Ordenación Urbanística Complementario adecuado para resolver esta situación en el ámbito del suelo Urbano es el Estudio de Detalle en base a las determinaciones de la Ley 7/2021, de 1 de Diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, del PGOU-96 de Vélez-Málaga y de las propias Condiciones de Ordenación de las Ordenanzas Particulares del Plan Especial de Adaptación al P.G.O.U de Vélez-Málaga del Sector SUP. VM-12 (RT) con Aprobación Definitiva de fecha 13-11-1997 y publicado en el BOP de 29-01-1998.

2.2.- DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle, tiene por objeto, en el ámbito del Suelo Urbano, adaptar y completar las determinaciones establecidas en el Plan Especial de Adaptación al P.G.O.U de Vélez-Málaga del Sector SUP. VM-12 (RT) mediante la ordenación de los volúmenes pendientes de edificación en los solares vacantes (R.6.1-C, R.6.1-D y R.6.1-E) y su integración con el entorno y edificaciones colindantes para ocultación de medianerías.

Las Alineaciones son las establecidas por el Planeamiento Vigente.

El Estudio de Detalle:

- No modifica el uso urbanístico del suelo (suelo urbano – UAD-3).
- No altera la edificabilidad establecida para cada una de los solares.
- No altera el número de viviendas.
- No incrementa el aprovechamiento urbanístico asignado.
- No afecta negativamente a otros suelos no incluidos en su ámbito.

2.3.- ANÁLISIS DE LA SOLUCIÓN PROYECTADA.

2.3.1.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

Tanto en los Planos como en las Ordenanzas Particulares correspondiente a la Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada del Plan Especial de Adaptación del SUP. VM-12 al PGOU-96 y en las Condiciones de Ordenación de la Ordenanza UAD-3 del PGOU-96 (Art. 285) se fijan las siguientes condiciones:

- Parcela Mínima Edificable:
 - Superficie: 200 m².s.
 - Fachada: 10 m.l.

Las Parcelas segregadas cumplen con los mínimos dimensionales establecidos.

- Ocupación Máxima de parcela: 50%
- Edificabilidad Neta:

Se mantiene el aprovechamiento total asignado a la Manzana R.6-1 por el Proyecto de Compensación y el atribuido a cada una de las parcelas segregadas:

 - Parcela R.6.1-C: 175,00 m².t. / 1 vivienda.
 - Parcela R.6.1-D: 175,00 m².t. / 1 vivienda.
 - Parcela R.6.1-E: 482,62 m².t. / 4 viviendas.

- Longitud Máxima:
La longitud Máxima de la agrupación será de 50 m., separándose de la contigua un mínimo de 7 m. y tratándose los paños resultantes en los extremos como fachadas. El PGOU establece que esta separación mínima será de 5 m, cuando las edificaciones se dispongan mediante la tipología de pareadas.
En el caso que nos ocupa, la agrupación de la Parcela R.6.1-B, tiene una longitud aproximada de 31 m y se encuentra adosada al lindero de la parcela R.6.1-C que tiene una longitud de fachada de 12,75 m.

2.3.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Tanto en los Planos como en las Ordenanzas Particulares correspondiente a la Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada del Plan Especial de Adaptación del SUP. VM-12 al PGOU-96 y en las Condiciones de edificación de la Ordenanza UAD-3 del PGOU-96 (Art. 286) se fijan las siguientes condiciones:

- Ordenanza de valla.
Se aplicará la ordenanza general definida en el artículo 226 del PGOU-96, a excepción de las vallas medianeras que podrán alcanzar hasta 1,80 m. de altura con material macizo.
- Alineaciones.
 - La alineación de la fachada principal estará separada de la alineación de la calle (red viaria pública) una distancia de 5 m., debiendo tener la superficie resultante de este retranqueo un cuidadoso tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en este espacio.
 - La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero medianero del fondo de la parcela (lindero posterior) una distancia mínima de 5 m.
- Altura Máxima y número de plantas.
PB-1 con un total de 7m de altura medidos con los criterios establecidos en el PGOU.
Se autoriza una planta Ático sobre la última autorizada que computará a efectos de superficie edificable con las siguientes condiciones:
 - a) *La Planta Ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos, de inclinación máxima del 50% trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 3,50 metros de altura. No se permiten para conformar el espacio bajo cubierta los cerramientos verticales en fachada, salvo los hastiales de las cubiertas a "dos aguas".
Estos planos se podrán interrumpir para conseguir huecos de iluminación y ventilación, siempre que su longitud no exceda de 1,50 metros, la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a un medio de las longitudes de las fachadas respectivas, se separe un mínimo de 2,00 m. de la fachada del edificio y la altura del mismo no supere un tercio de la altura de cumbre.
Computará a efectos de edificabilidad todo el espacio que tenga una altura mayor a 1,50 m. aunque no esté acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante cerramiento.*
 - b) También podrá tratarse el Ático mediante el retranqueo desde todas las fachadas del edificio con una distancia mínima de 3,00 metros, para la formación de terrazas, pérgolas, barandas, belvederes o similares.
Caso de separarse de las fachadas medianeras lo hará un mínimo de 3 m.
 - c) *La ocupación de esta planta ático no superará el 30% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior.
En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima sólo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15 % de la superficie total de la cubierta y una altura máxima de 2,70 m.
Se permite el remate con pérgolas, belvederes, toldos, etc.*
- Planta Sótano.
Se admite en todas las Sub-zonas una Planta Sótano para uso de garaje y trasteros exclusivamente debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el artículo 200 del PGOU-96.

2.3.3.- ESTUDIO PREVIO VOLUMÉTRICO.

En base a las medianerías existentes en las parcelas construidas y a las anteriores Condiciones de Ordenación y de la Edificación, se realiza un estudio previo en el que, con las condiciones marcadas por el planeamiento vigente, se ordenan los volúmenes en las parcelas vacantes de edificación de tal forma que se agote la edificabilidad asignada a cada parcela y se garantice la ocultación de las medianerías existentes así como la no aparición de nuevas medianerías vistas y ello sin sobrepasar la longitud máxima de la agrupación de 50 m., manteniendo la separación mínima entre agrupaciones contiguas fijada en 7 m. para el caso general y de 5 m. cuando las edificaciones se dispongan mediante la tipología de pareadas.

Para ello se plantean unas áreas de movimiento de la edificación en las parcelas pendientes de edificar, tanto Bajo Rasante para uso de aparcamientos y trasteros, como Sobre Rasante para su uso residencial.

Estas áreas de movimiento tienen la consideración de máximas para disponer la edificación con la tipología de Pareadas y con los siguientes condicionantes particulares para las plantas altas:

- Parcela R.6.1-C:
 - Deberá adosarse obligatoriamente a la edificación existente en la Parcela R.6.1-B-2 para ocultar la medianería existente (medianería-1).

 - Deberá separarse del lindero con la Parcela R.6.1-D una distancia mínima de 2,5 m para que la agrupación resultante no supere la longitud de 50 m.

- Parcela R.6.1-D:
 - Deberá separarse del lindero con la Parcela R.6.1-C una distancia mínima de 2,5 m.

 - Deberá adosarse obligatoriamente a la edificación colindante de la Parcela R.6.1-E-1 para garantizar la no existencia de ningún tipo de medianerías vistas.

- Parcela R.6.1-E-1:
 - Deberá adosarse obligatoriamente a la edificación colindante de la Parcela R.6.1-D para garantizar la no existencia de ningún tipo de medianerías vistas.

- Parcela R.6.1-E-2:
 - Deberá adosarse obligatoriamente a la edificación colindante de la Parcela R.6.1-E-3 para garantizar la no existencia de ningún tipo de medianerías vistas.

- Parcela R.6.1-E-3:
 - Deberá adosarse obligatoriamente a la edificación colindante de la Parcela R.6.1-E-2 para garantizar la no existencia de ningún tipo de medianerías vistas.

- Parcela R.6.1-E-4:
 - Deberá adosarse obligatoriamente a la edificación existente en la Parcela R.6.1-A para ocultar la medianería existente (medianería-2).

 - Deberá separarse del lindero con la Parcela R.6.1-E-3 una distancia mínima de 2,5 m.

Estas áreas de movimiento, con los condicionantes establecidos quedan recogidas en la documentación gráfica del presente Estudio de Detalle, en los planos nº 8, para la edificación bajo rasante y en el nº 9 para la edificación sobre rasante, disponiendo la edificación mediante la tipología de viviendas pareadas que deberán mantener una separación mínima entre conjuntos de 5 m.

2.4.- ORDENACIÓN PROPUESTA.

2.4.1.- PARCELACIÓN DE LA PARCELA R.6.1-E.-

Se propone la parcelación de la Parcela R.6.1-E (Resto de la Finca Matriz), con Referencia Catastral 2100120VF0720S0001AG, Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Vélez-Málaga, Tomo 1.105, Libro 194, Folio 200, Nº de Finca Registral 16.085.

La superficie, según levantamiento taquimétrico actualizado es de 1.338,16 m².s.

Se parcela en cuatro parcelas independientes que cumplen con las condiciones mínimas establecidas por el planeamiento vigente, según el siguiente detalle:

PARCELACIÓN PARCELA R.6.1-E	SUB-PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	L. FACHADA (m)	FONDO MEDIO (m)	EDIFICABILIDAD MÁX. (m ² .t.)	Nº VIVIENDAS
	E-1	337,98	16,22	20,80	120,65	1
	E-2	339,33	16,22	20,90	120,66	1
	E-3	334,17	16,22	20,60	120,66	1
	E-4	326,68	16,22	19,80	120,65	1
	TOTAL	1.338,16	64,88		482,62	4

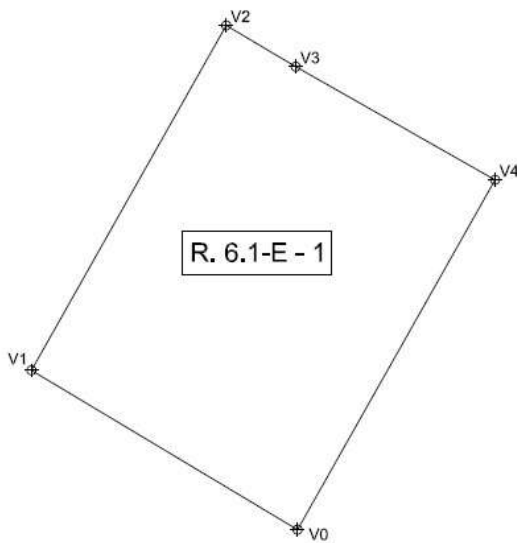


La descripción e identificación de las parcelas resultantes sería:

Parcela R.6.1-E-1:

URBANA.- Parcela denominada R.6.1-E-1 del Sector de suelo urbanizable S.U.P. VM-12 R.T. "El Limonar" del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga; con una superficie de trescientos treinta y siete metros y noventa y ocho decímetros cuadrados -337,98 m².s.-, y sobre la que puede materializarse un aprovechamiento urbanístico de ciento veinte con sesenta y cinco metros cuadrados de techo - 120,65 m².t.-, con capacidad para 1 vivienda. Linda: Norte, con vial 12 hoy calle Laureano Martín García por la que tiene su acceso; Sur, con terrenos edificables de la Urbanización La Mata; Este, con parcela segregada R.6.1.E-2 y Oeste, con otra parcela segregada de la misma denominada R.6.1.D.

Sus coordenadas georeferenciadas son:

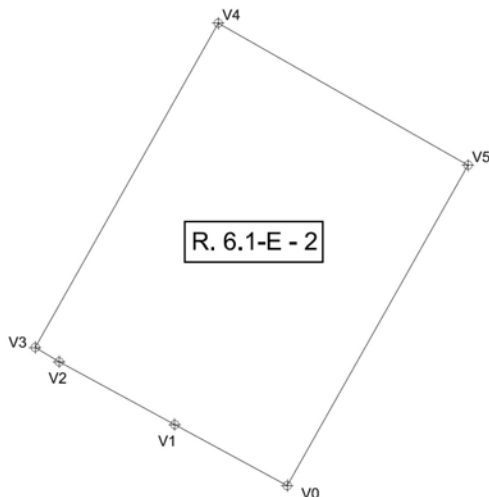


PARCELA R.6.1-E-1		
Identificador: 2100120VF0720S0001AG		
Zona: UTM 30 ETRS89		
Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	402078.41	4069804.54
1	402064.49	4069812.88
2	402074.68	4069830.92
3	402078.32	4069828.76
4	402088.74	4069822.84

Parcela R.6.1-E-2:

URBANA.- Parcela denominada R.6.1-E-2 del Sector de suelo urbanizable S.U.P. VM-12 R.T. "El Limonar" del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga; con una superficie de trescientos treinta y cuatro metros y diez y siete decímetros cuadrados -334,17 m².s.-, y sobre la que puede materializarse un aprovechamiento urbanístico de ciento veinte con sesenta y seis metros cuadrados de techo - 120,66 m².t.-, con capacidad para 1 vivienda. Linda: Norte, con vial 12 hoy calle Laureano Martín García por la que tiene su acceso; Sur, con terrenos edificables de la Urbanización La Mata; Este, con parcela segregada R.6.1.E-3 y Oeste, con otra parcela segregada de la misma denominada R.6.1.E-1.

Sus coordenadas georeferenciadas son:

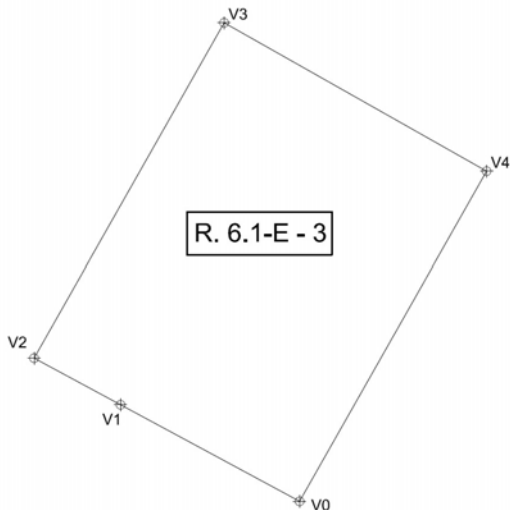


PARCELA R.6.1-E-2		
Identificador: 2100120VF0720S0001AG		
Zona: UTM 30 ETRS89		
Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	402092.64	4069796.74
1	402086.29	4069800.18
2	402079.76	4069803.73
3	402078.41	4069804.54
4	402088.74	4069822.84
5	402102.84	4069814.82

Parcela R.6.1-E-3:

URBANA.- Parcela denominada R.6.1-E-3 del Sector de suelo urbanizable S.U.P. VM-12 R.T. "El Limonar" del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga; con una superficie de trescientos treinta y nueve metros y treinta y tres decímetros cuadrados -339,33 m².s.-, y sobre la que puede materializarse un aprovechamiento urbanístico de ciento veinte con sesenta y seis metros cuadrados de techo - 120,66 m².t.-, con capacidad para 1 vivienda. Linda: Norte, con vial 12 hoy calle Laureano Martín García por la que tiene su acceso; Sur, con terrenos edificables de la Urbanización La Mata; Este, con parcela segregada R.6.1.E-4 y Oeste, con otra parcela segregada de la misma denominada R.6.1.E-2.

Sus coordenadas georeferenciadas son:

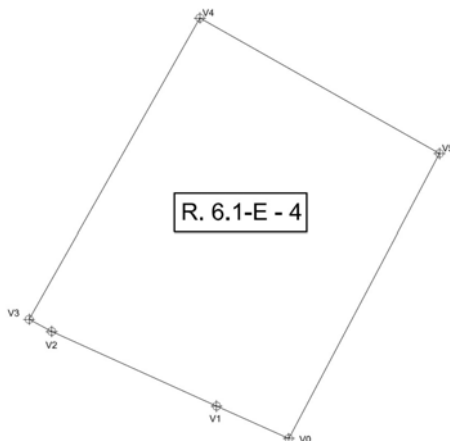


PARCELA R.6.1-E-3		
Identificador: 2100120VF0720S0001AG		
Zona: UTM 30 ETRS89		
Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	402106.90	4069789.01
1	402097.28	4069794.22
2	402092.64	4069796.74
3	402102.84	4069814.82
4	402116.95	4069806.80

Parcela R.6.1-E-4:

URBANA.- Parcela denominada R.6.1-E-4 del Sector de suelo urbanizable S.U.P. VM-12 R.T. "El Limonar" del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga; con una superficie de trescientos veinte y seis metros y sesenta y ocho decímetros cuadrados -326,68 m².s.-, y sobre la que puede materializarse un aprovechamiento urbanístico de ciento veinte con sesenta y cinco metros cuadrados de techo - 120,65 m².t.-, con capacidad para 1 vivienda. Linda: Norte, con vial 12 hoy calle Laureano Martín García por la que tiene su acceso; Sur, con terrenos edificables de la Urbanización La Mata; Este, con parcela segregada R.6.1.A y Oeste, con otra parcela segregada de la misma denominada R.6.1.E-3.

Sus coordenadas georeferenciadas son:



PARCELA R.6.1-E-4		
Identificador: 2100120VF0720S0001AG		
Zona: UTM 30 ETRS89		
Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	402122.18	4069781.94
1	402117.93	4069783.87
2	402108.22	4069788.29
3	402106.90	4069789.00
4	402116.94	4069806.80
5	402131.05	4069798.79

2.4.2.- ORDENACIÓN PROPUESTA PARA LA EDIFICACIÓN.-

• 2.4.2.1.- CUERPO DE EDIFICACIÓN BAJO RASANTE.

La ordenación propuesta para la edificación bajo rasante en cada parcela queda condicionada por el retranqueo de fachada y la alineación mínima del lidero posterior fijadas por el planeamiento de aplicación en 5 m., pudiendo adosarse a las parcelas medianeras.

El área máxima de movimiento para cada parcela queda recogida en la Documentación Gráfica de este Estudio de Detalle en el plano nº 8, resultando para cada parcela unas superficies máximas de posible edificación bajo rasante de:

	BAJO RASANTE
PARCELA	SUP. MÁX. (m²)
R.6.1-C	126,64
R.6.1-D	127,83
R.6.1-E-1	175,75
R.6.1-E-2	177,09
R.6.1-E-3	171,90
R.6.1-E-4	162,25
TOTAL	941,46

• 2.4.2.2.- CUERPO DE EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE.

La ordenación propuesta para la edificación sobre rasante en cada parcela queda condicionada, como hemos visto en apartados anteriores de esta memoria, además de por el retranqueo de fachada y la alineación mínima del lidero posterior fijadas por el planeamiento de aplicación en 5 m., por la existencia de dos medianerías vistas y por la condición de no sobrepasar cada agrupación la longitud máxima establecida en 50 m.

Con estos condicionantes, se plantea el desarrollo de la edificación mediante la TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS PAREADAS, conformando las siguientes agrupaciones:

- Edificación sobre Parcela R.6.1-C:
Quedarán agrupadas con las edificaciones existentes en las Parcelas R.6.1-B-1 y R.6.1-B-2, formando una agrupación de 3 viviendas adosadas.
Deberá adosarse obligatoriamente a la medianería existente en la Parcela R.6.1-B-2, garantizando la ocultación de la misma.
La agrupación propuesta resultante, no supera la longitud máxima establecida, resultando $32,95 \text{ m} + 10,18 \text{ m} = 43,13 \text{ m} < 50,00 \text{ m}$.
Se separará del lindero privado una distancia mínima de 2,50 m.
- Edificaciones sobre Parcelas R.6.1-D y R.6.1-E-1:
Formarán una agrupación PAREADA debiendo quedar garantizada la no existencia de medianerías vistas mediante la redacción de Proyecto Conjunto.
Se separarán de los linderos privados una distancia mínima de 2,50 m.

- Edificaciones sobre Parcelas R.6.1-E-2 y R.6.1-E-3:
 Formaran una agrupación PAREADA debiendo quedar garantizada la no existencia de medianerías vistas mediante la redacción de Proyecto Conjunto.
 Se separarán de los linderos privados una distancia mínima de 2,50 m.
- Parcela R.6.1-E-4:
 Quedará agrupada con la edificación existente en la Parcela R.6.1-A, formando una agrupación PAREADA.
 Deberá adosarse obligatoriamente a la medianería existente en la Parcela R.6.1-A, garantizando la ocultación de la misma y separarse del lindero privado una distancia mínima de 2,50 m.


El área máxima de movimiento para cada parcela queda recogida en la Documentación Gráfica de este Estudio de Detalle en el plano nº 9, resultando para cada parcela unas superficies máximas de posible edificación sobre rasante de:

PARCELA	SOBRE RASANTE				APROVECHAM. MÁX. ASIGNADO (m ² .t.)	OCUPACIÓN MÁX. PARCELA (m ² .s.)
	PLANTA BAJA	PLANTA ALTA	CASETÓN (15%)	TOTAL SOBRE RASANTE		
R.6.1-C	90,76	90,76	13,614	195,134	175,00	125,00
R.6.1-D	101,92	101,92	15,288	219,128	175,00	125,00
R.6.1-E-1	148,29	148,29	22,2435	318,8235	120,65	168,99
R.6.1-E-2	149,51	149,51	22,4265	321,4465	120,66	169,665
R.6.1-E-3	145,75	145,75	21,8625	313,3625	120,66	167,085
R.6.1-E-4	131,00	131,00	19,65	281,65	120,65	163,34

2.5.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

En aplicación del art. 10 de la LISTA y art. 8 de su Reglamento, se someterá el documento, una vez aprobado inicialmente al trámite de información pública, mediante anuncio en el BOP, prensa local, tablón de anuncios del Ayuntamiento y a través de la sede electrónica del Área de Urbanismo, al objeto de poder ser consultado por la ciudadanía.

En Málaga a 20 de Marzo de 2024



Juan M. Peláez Díaz

III.- INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA

INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

INSTRUMENTOS TERRITORIALES Y URBANÍSTICOS (ORDENACIÓN Y COMPLEMENTARIOS) vigentes o en tramitación

INSTRUMENTO TERRITORIAL	PEPMF <input type="checkbox"/> POTs <input type="checkbox"/> PA <input type="checkbox"/>	INSTRUMENTO URBANÍSTICO	LOUA (o anterior)	PGOU	NNSS (Mun.)	NNSS (Prov.)	PDSU	POI	PS	PPO	PE	PERI	ED	CAT	INSTRUMENTO URBANÍSTICO EN TRAMITACIÓN	Con aprobación inicial <input checked="" type="checkbox"/> Con aprobación definitiva sin publicar <input type="checkbox"/>		
			Vigente	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			En tramitación*	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			general			detallado			complementario									
LISTA	PGOM	POI	PBOM	POU	PPO	PRI	EO	PE	ED	CAT	OM							
Vigente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
En tramitación*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

Donde:

PEPMF:
Plan Especial Protección del Medio Físico

POTs
Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional

PA
Proyecto de actuación autonómico

INSTRUMENTOS LOUA (o anterior)

INSTRUMENTOS LISTA

POI Plan Ordenación Intermunicipal
PGOU Plan General de Ordenación Urbanística (a desaparecer)
NN.SS. (Mun.) Normas subsidiarias de ámbito Municipal (a desaparecer)
NN.SS. (Prov.) Normas subsidiarias de ámbito Provincial (a desaparecer)
PDSU Proyecto de delimitación de suelo urbano (a desaparecer)

PGOM Plan General de Ordenación Municipal (art. 63 LISTA)
POI Plan Ordenación Intermunicipal (art. 64 LISTA)
PBOM Plan Básico Ordenación Municipal (art. 65 LISTA)
POU Plan Ordenación Urbana (art. 66 LISTA)
PPO Plan Parcial de Ordenación (art. 67 LISTA)

PS Plan de Sectorización (a desaparecer)
PPO Plan Parcial de Ordenación
PE Plan Especial (diferentes especialidades)
PERI Plan Especial de Reforma Interior
ED Estudio de Detalle
CAT Catálogo
PRI Plan Reforma Interior (art. 68 LISTA)
EO Estudio de Ordenación (art. 69 LISTA)
PE Plan Especial (diferentes objetos) (art. 70 LISTA)
ED Estudio de Detalle (art. 71 LISTA)
CAT Catálogo (art. 72 LISTA)
OM Ordenanza Municipal (edificación y urbanización)

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO**

PLANEAMIENTO GENERAL vigente:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	<input checked="" type="checkbox"/>	Suelo urbanizable ordenado	<input type="checkbox"/>	Especialmente protegido por legislación específica	<input type="checkbox"/>
Suelo urbano no consolidado:	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable sectorizado	<input type="checkbox"/>	Especialmente protegido por plan territorial o urbanístico	<input type="checkbox"/>
Pendiente de planeamiento de desarrollo	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable no sectorizado	<input type="checkbox"/>	De carácter rural o natural	<input type="checkbox"/>
Con ordenación detallada pendiente de Gestión	<input type="checkbox"/>			Hábitat rural diseminado	<input type="checkbox"/>
Con ordenación detallada de actuación directa	<input type="checkbox"/>			Otros (municipio sin plan urbanístico)	<input type="checkbox"/>

PLANEAMIENTO GENERAL en tramitación:

Conforme a la LOUA:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	<input checked="" type="checkbox"/>	Suelo urbanizable ordenado	<input type="checkbox"/>	Especialmente protegido por legislación específica	<input type="checkbox"/>
Suelo urbano no consolidado:	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable sectorizado	<input type="checkbox"/>	Especialmente protegido por plan territorial o urbanístico	<input type="checkbox"/>
Someto a planeamiento de desarrollo	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable no sectorizado	<input type="checkbox"/>	De carácter rural o natural	<input type="checkbox"/>
Con ordenación detallada pendiente de Gestión	<input type="checkbox"/>			Hábitat rural diseminado	<input type="checkbox"/>
Con ordenación detallada de actuación directa	<input type="checkbox"/>			Otros (municipio sin plan urbanístico)	<input type="checkbox"/>

Conforme a la LISTA:

SUELO URBANO (ordenado o no ordenado)		SUELO RÚSTICO		
Suelo Urbano	<input type="checkbox"/>	Hábitat rural diseminado	Especialmente protegido por legislación sectorial	<input type="checkbox"/>
Sujeto a A.T.U. (mejora urbana o reforma interior) con actuación delimitada	<input type="checkbox"/>		Preservado por riesgos	<input type="checkbox"/>
Sujeto a A.T.U. (mejora urbana o reforma interior) sin actuación delimitada	<input type="checkbox"/>		Preservado por ordenación territorial y/o ordenación urbanística	<input type="checkbox"/>
			Común no sujeto a A.T.U.	<input type="checkbox"/>
			Común sujeto a A.T.U. nueva urbanización (act. delimitada o no)	<input type="checkbox"/>

A.T.U. = Actuación de transformación urbanística

**** Según la Disposición Transitoria Primera de la LISTA (Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía):**

SUC (LOUA) tiene consideración de SU (Suelo Urbano LISTA)
 SUNC ordenado puede tener consideración de SU sujeto a ATU, con actuación delimitada (art.25 LISTA) y ordenación detallada
 SUNC no ordenado tiene consideración SU sujeto a ATU sin actuación delimitada (art. 25 LISTA), que debe someterse a E.O
 S. URBANIZABLE y SNU ya urbanizado integrado en mancha urbana y transformado urbanísticamente tiene consideración SU (si concurren condiciones para ello)
 S. URBANIZABLE no urbanizado tiene consideración de SR (Suelo Rústico LISTA)
 S. URBANIZABLE SECTORIZADO tiene consideración de SR pendiente de desarrollo como ATU
 S. URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO tiene consideración de SR pendiente de ejecutar el Plan
 S. URBANIZABLE NO SECTORIZADO, tiene consideración de SR pendiente de delimitación ATU art.25 LISTA
 SNU tiene consideración de SR

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA

SEGUN PLANEAMIENTO	VIGENTE	EN TRAMITACION	OBSERVACIONES
Instrumento de ordenación preciso	PGOU/P.E.	PGOU	
Calificación urbanística	UNIFAMILIAR ADOSADA	UNIFAMILIAR ADOSADA	
Zona de Ordenanza	UAD-3	UAD-3	

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	DOCUMENTACION TECNICA
Estudios previos requeridos	ESTUDIO DE DETALLE		
Parcela mínima	200 m2.s.		200 m2.s.
Parcela máxima			
Longitud mínima de fachada	10 m.		> 10 m.
Longitud máx. agrupaciones	50 m.		< 50 m.
Nº máx. viviendas	9		9
Nº mínimo viviendas protegidas			
Tipología edificatoria	UNIF. ADOSADA / PAREADA		UNIF. ADOSADA / PAREADA
Altura máxima, nº de plantas	PB+1		PB+1
Altura máxima, metros	7 m.		7 m.
Altura mínima			
Edificabilidad neta	1.290 m2.t.		1.290 m2.t.
Ocupación planta baja	50 %		50%
Ocupación planta primera	50%		50%
Ocupación otras plantas			
Separación a lindero público	5 m.		5 m.
Separación a lindero privado	ADOSADA		ADOSADA
Separación entre edificios	7/5 m.		5 m.
Profundidad máxima edificable	20 m		< 20 m.
Retranqueos de alineaciones	5 m.		5 m.
Condiciones de patio mínimo	S/ PGOU		S/ PGOU
Cuerpos salientes	S/ PGOU		S/ PGOU
Elementos salientes	S/ PGOU		S/ PGOU
Usos predominantes	VIVIENDA UNIF. ADOSADA		VIVIENDA UNIF. ADOSADA
Usos compatibles			
Usos prohibidos			
Plazas mínimas de aparcamiento	9		9
Nivel protección edificio existente			

OBSERVACIONES: A través de los distintos apartados de la Memoria de este Estudio de Detalle y Parcelación, ha quedado justificado el cumplimiento del P.E. de Adaptación al PGOU-96 de Vélez-málaga y del propio PGOU, así como de la Ley 7/2021 LISTA y del Decreto 550/2022 por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA.
 Dado que las parcelas objeto del presente E.D. se encuentran en Suelo Urbano, no será necesario ejecutar ninguna obra de urbanización al disponer de todos los servicios urbanos necesarios.

En Málaga..... a 20. de Marzo..... de 2024.....

Fdo. Juan M. Peláez Díaz..... arquitecto/a

Consulte el planeamiento de aplicación al expediente en: coamalaga.es / Pinche aquí para descargar: [Advertencias](#) / [Portada](#) / [Hoja de firma incluyendo al promotor](#)

Página 2 de 2

IV.- NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD.

(Página 1 de 42)
Apartados:

ANEXO I

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL
Dirección General de Personas con Discapacidad

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293 / 2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación . (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

Apartados:

(Página 2 de 42)

ANEXO1

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACIÓN.	
ACTUACIÓN ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EDIFICATORIOS Y PARCELACIÓN	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES PARCELAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO. USO RESIDENCIAL EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS/PAREADAS.	
DOTACIONES	NUMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	
LOCALIZACIÓN PARCELA R.6.1 DEL SUP. VM-12 "EL LIMONAR". - VÉLEZ-MÁLAGA - C/ LAUREANO MARTÍN GARCÍA. - VÉLEZ-MÁLAGA -	
TITULARIDAD PRIVADA	
PERSONA / S PROMOTORA/S JUAN ENRIQUE HERRERA MARTÍN	
PROYECTISTA/S JUAN MANUEL PELÁEZ DÍAZ	

Apartados:

(Página 3 de 42)

ANEXO1

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN
<input checked="" type="checkbox"/> FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
<input type="checkbox"/> FICHA II EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
<input type="checkbox"/> FICHA III EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
<input type="checkbox"/> FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
<input type="checkbox"/> TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
<input type="checkbox"/> TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
<input type="checkbox"/> TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
<input type="checkbox"/> TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
<input type="checkbox"/> TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
<input type="checkbox"/> TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
<input type="checkbox"/> TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
<input type="checkbox"/> TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
<input type="checkbox"/> TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
<input type="checkbox"/> TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTACULOS
<input type="checkbox"/> TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
<input type="checkbox"/> TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
<input type="checkbox"/> TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES
En el presente Estudio de Detalle en el que se incluye la normativa de accesibilidad, no se acometen obras de edificación ni de urbanización al tratarse de parcelas privadas en Suelo Urbano Consolidado dotado de todos los servicios urbanos necesarios.

Málaga, 20 de Marzo de 2024

Juan M. Peláez Díaz

**Justificación del cumplimiento de las normativas
reguladoras de accesibilidad.**

DB-SUA .Seguridad de utilización y accesibilidad.

Decreto 293/2009. Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Ordenanza reguladora de accesibilidad del municipio de Vélez-Málaga.

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
<p><u>Descripción de los materiales utilizados</u></p> <p><u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: Color: Resbaladidad:</p> <p><u>Pavimentos de rampas</u> Material: Color: Resbaladidad:</p> <p><u>Pavimentos de escaleras</u> Material: Color: Resbaladidad:</p> <p><u>Carriles reservados para el tránsito de bicicletas</u> Material: Color:</p> <p><input type="checkbox"/> Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, bocaneros, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.</p> <p><input type="checkbox"/> No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.</p>

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimiento (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO						
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES						
NORMATIVA	O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA		
CONDICIONES GENERALES (Rgto. Art. 15. Orden TMA/851/2021 arts. 5, 12 y 46) (1)						
Ancho mínimo	≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m (O2)			
Pendiente longitudinal	≤ 6,00 %	—	≤ 6,00 %			
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %			
Altura libre	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m			
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)	—	≤ 0,12 m	(O3)			
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,016 m	—	∅ ≤ 0,02 m		
	<input type="checkbox"/> En calzadas	∅ ≤ 0,016 m	—	∅ ≤ 0,02 m		
Iluminación homogénea	Cumplirá RD 1890/2008	—	—			
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.						
(O2) En todos los casos en que esto no se pueda cumplir, deberá disponer al menos, de una anchura mínima tal que permita el paso de una persona en silla de ruedas (1,20 metros). Se admitirá en casos puntuales un ancho ≥ 0,90 m, en zonas consolidadas por la edificación y en puntos singulares.						
(O3) Altura de bordillos ≤ 14,00 cm.						
VADOS PARA PASO PEATONES (Rgto. Art. 16. Orden TMA/851/2021 arts. 20, 45 y 46)						
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0 m	≤ 10,00 %	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %		
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 3,00 m	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	≥ 2,00 m		
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60-1,20 m	= 1,20 m	= 1,00 m		
Rebaje con la calzada		0,00 – 0,40 cm	0,00 cm	0,00 cm		
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto. art. 16, Orden TMA/851/2021 arts. 13, 19, 45 y 46)						
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %		
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		—	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %		
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Rebaje de bordillo en el vado			≤ 0,05 m	Ver Observaciones		
Longitud, dejando franja libre paralela a la fachada de ≥ 0,60 m no afectada por el vado	<input type="checkbox"/> Existen alcorques		1,00 m	Ver Observaciones		
	<input type="checkbox"/> No existen alcorques		0,60 m			
PASOS DE PEATONES (Rgto. art. 17, Orden TMA/851/2021 arts. 21, 45 y 46)						
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones	≥ 2,00 m		
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8% Ampliación paso peatones		≥ 0,90 m	—	—		
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80-1,20 m	1,20 m	= Hasta línea fachada	
		Longitud	= Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado.	= Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado, o 4 m.		
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,80-1,20 m	—		—
		Longitud	= Espacio de intersección	—		—
ISLETAS (Rgto. art. 17, Orden TMA/851/2021 arts. 22, 45 y 46)						
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		
Fondo		≥ 1,80 m	≥ 1,20 m	—		
Espacio libre		—	—	—		
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60-1,20 m	—		

		Anchura pavimento direccional	= 0,80-1,20 m	---	---	
Nivel acerado		Fondo dos franjas pav. Bótones	= 0,60-1,20 m	---	---	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80-1,20 m	---	---	
PUENTES Y PASARELAS (Rgto. art. 19, Orden TMA/851/2021 arts. 5 y 30)						
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores						
Anchura libre de paso en tramos horizontales			≥ 1,90 m	≥ 1,60 m	---	
Altura libre			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	---	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal			≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	---	
Pendiente transversal del itinerario peatonal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	---	
Iluminación permanente y uniforme			Cumplirá RD 1890/2008	---	---	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura		---	= Itin. peatonal	---	
	Longitud		---	= 0,60 m	---	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura		≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	---	
			≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)	---	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 8,00 m						
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura		0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	---	
			De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,06 m	---	
Separación entre pasamanos y paramentos			≥ 0,04 m	≥ 0,04 m	---	
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo			= 0,30 m	---	---	
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. art. 20, Orden TMA/851/2021 art. 5)						
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores						
Anchura libre de paso en tramos horizontales			≥ 1,60 m	≥ 1,60 m	---	
Altura libre en pasos subterráneos			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	---	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal			≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	---	
Pendiente transversal del itinerario peatonal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	---	
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos			Cumplirá RD 1890/2008	≥ 200 lux	---	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura		---	= Itin. peatonal	---	
	Longitud		---	= 0,60 m	---	
ESCALERAS (Rgto. art. 23, Orden TMA/851/2021 arts. 15, 30 y 46)						
Dirección	<input type="checkbox"/> Trazado recto		---	R ≥ 50 m	---	
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio		---	R ≥ 50 m	---	
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio			3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	3 ≤ N ≤ 16	
Peldaños	Huella		≥ 0,28 m	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	
	Contrahuella (con labio y sin bocel)		0,13 m ≥ x ≤ 0,175	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	
	Relación huella / contrahuella		0,54 ≤ 20+H ≤ 0,70	---	---	
	Ángulo huella / contrahuella		75° ≤ α ≤ 90°	---	---	
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde		= 0,05 m	---	---	
Ancho libre			≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Ancho mesetas			≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	≥ 1,20 m	
Fondo mesetas			≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera			≥ 1,20 m	≥ 1,50 m	---	
Circulo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas			---	≥ 1,20 m	---	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura		= Anchura escalera	= Anchura escalera	= Anchura escalera	
	Longitud		= 0,80-1,20 m	= 0,60 m	= 1,00 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura		≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	---	
			≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)	---	

(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	De 0,90 a 1,10 m	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 0,95 m	
Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,04 m a 0,05 m	
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	---	≥ 0,30 m	
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					
(O4) Se deberá cerrar siempre el intradós de la escalera hasta una altura de 2,10 m.					
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. art. 24, Orden TMA/851/2021 arts. 16, 17 y 46)					
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos	∅ ≥ 1,50 m	---	---	
	Franja pavimento táctil indicador direccional		= Anchura puerta	---	
			= 0,80-1,20 m	---	
	Altura de la botonera exterior	De 0,70 m a 1,20 m	---	---	
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior	≥ 0,035 m	---	---	
	Precisión de nivelación	≥ 0,02 m	---	---	
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre	≥ 0,90 m	---	---	
Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	---	---	
	<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	---	---	
	<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,60 x 1,40 m	---	---	
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho lapiz	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	---	
		Longitud	Los bordes de los escalones señalizados con una banda de contraste	---	
RAMPAS (Rgto. art. 22, Orden TMA/851/2021 arts. 14, 30 y 46)					
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % o desnivel > 0,20 m, excepto aquellos que forman parte de un punto de cruce con el itinerario vehicular.					
Radio en el caso de rampas de generatriz curva		---	R ≥ 50 m	---	
Anchura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	≥ 1,80 m ≥ 1,20 m si existe recorrido alternativo	
Longitud de tramos sin descansillos (1)		≤ 9,00 m	≤ 9,00 m	≤ 10,00 m	
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m	≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	≤ 6,00 % (≤ 10%) (O5)	
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	≤ 6,00 % (≤ 8%) (O5)	
	Tramos de longitud > 6,00 m, hasta 9,00 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	≤ 6,00 % (≤ 8%) (O5)	
(1) En la columna O. TMA/851/2021 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal.					
(O5) Entre paréntesis se exponen los valores admitidos en casos puntuales consolidados por la edificación Longitud máxima de tramos sin rellanos intermedios 10,00 m					
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa	Ancho de rampa	
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta	---	
	Longitud	= 0,80-1,20 m	= 0,60 m	---	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.	Altura (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	---	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno	Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 0,95 m	

Diámetro del pasamanos	De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,04 m a 0,05 m	
Prolongación de pasamanos en cada tramo	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos				
A ambos lados de la rampa habrá un resalte ≥ 0,10 m				
En rampas de ancho ≥ 3,00 se instalará una barandilla central con doble pasamanos				

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
EDIFICACIONES DE ASESOS DE USO PÚBLICO

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
OBRAS E INSTALACIONES

NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. art. 27, Orden TMA/851/2021 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	---	≥ 0,50 m	≥ 0,50 m	
	Altura	---	≥ 0,90 m	---	
Andamios o estabilizadores de fachadas con lúmenes inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	---	---	
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m	≥ 1,00 m	
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m	
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho.	= 0,40 m	---	---	
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.	≤ 50m	---	---	
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	≥ 0,10 m	---

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. art. 30, Orden TMA/851/2021 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción	≥ 2 % del total	
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---	≥ (5,00 x 3,60) m (O6)	
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---	≥ (5,00 x 3,60) m (O6)	
(1) ZT: Zona de transferencia - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente. Sobre la acera posterior también existirá una zona sin obstáculos, de igual ancho que la plaza y una profundidad de 3,00 m. Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 3,00 m. Sobre la acera lateral también existirá una zona sin obstáculos de igual longitud que la plaza con su zona de aproximación y transferencia y un ancho de 1,50 m. Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.					
(O6) Siempre que las circunstancias lo permitan, la longitud de las plazas reservadas será de 6,60 m. El ancho puede ser de 2,40 m cuando exista un espacio libre mínimo de 1,20 m por el lado del conductor.					

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS					
NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden TMA/851/2021 arts. 7 y 26)					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compacción de tierras		---	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.	
Altura libre de obstáculos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m	
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.		De 0,90 a 1,20 m. Espacio inferior de 70x80x50 cm	De 0,90 a 1,20 m	---	
Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	---
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio
		Espacio libre	1,50 m x 1,00 m	0,90 m x 1,20 m	---
Rejillas:	Resalte máximo		Enrasadas	Enrasadas	---
	Orificios en áreas de uso peatonal		∅ ≥ 0,016 m	---	---
	Orificios en calzadas		Ídem que anterior si están situadas a ≤ 0,50 m de límite lateral externo de paso de peatones	---	---
	Distancia a paso de peatones		---	---	---
SECTORES DE JUEGOS (Orden TMA/851/2021 arts. 8 y 26)					
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:					
Mesas de estancias	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,60 m	---	---
	Altura		≤ 0,65 m	---	---
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	---	---
		Ancho	≥ 0,60 m	---	---
		Fondo	≥ 0,50 m	---	---
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		∅ ≥ 1,50 m	---	---	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL					
NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL (Orden TMA/851/2021 arts. 5 y 9)					
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa					
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 3,40m	≥ 1,50 x 2,30 m	≥ 1,50 x 2,30 m
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,60 m	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %	≤ 1,00 %

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO MOBILIARIO URBANO					
NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN (Orden TMA/851/2021 arts. 23, 25, 26, 27, 28, 29, 32, 33, 34, 36 y 47)					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m recomendable ≥ 2,50 m	
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		---	---	---	
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		---	≥ 1,60 m	---	
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	---	---	

Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado		≤ 0,85 m	De 0,70 m a 0,80 m	---		
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	---		
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m		
	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m	---		
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m		
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	---	---		
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	---	---		
Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		∅ ≥ 1,50 m	---	---		
	Altura dispositivos manipulables		De 0,80 m a 1,20 m	≤ 1,20 m	≤ 1,20 m		
	Altura pantalla		De 0,80 m a 1,20 m	---	De 0,90 m a 1,40 m		
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	---	---		
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma		---	≤ 0,80 m	---		
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m	0,90 m		
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m	0,90 m		
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,60 a 0,90 m	---	0,70 m		
	Área utilización libre obstáculos		∅ ≥ 1,50 m	---	---		
	Anchura franja pavimento circundante		---	≥ 0,50 m	---		
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	---	---		
	Espacio libre no barrido por las puertas		∅ ≥ 1,50 m	---	---		
	Anchura libre de hueco de paso		≥ 0,80 m	---	---		
	Altura interior de cabina		≥ 2,20 m	---	---		
	Altura de lavabo (sin pedestal)		≤ 0,85 m	---	---		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		≥ 0,80 m	---	---	
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m	---	---	
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m	---	---	
			Longitud	≥ 0,70 m	---	---	
	Altura de mecanismos		≤ 0,85 m	---	---		
	Ducha	Altura del asiento (40-45 x 40)		De 0,45 m a 0,50 m	---	---	
Espacio lateral transferencia (1,20 m de fondo)		≥ 0,80 m	---	---			
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	---		
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	De 0,45 m a 0,50 m		
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,45 m a 0,50 m		
	Altura respaldo		≥ 0,45 m	De 0,40 m a 0,50 m	0,50 m		
	Altura reposabrazos respecto del asiento		---	De 0,18 m a 0,20 m	---		
	Ángulo inclinación asiento-respaldo		---	≤ 105°	---		
	Dimensión soporte región lumbar		---	≥ 15 cm	---		
	Espacio libre al lado del banco		≥ ∅ 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m	---		
	Espacio libre en el frontal del banco		≥ 0,80 m	---	---		
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		---	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		
	Diámetro		≥ 0,10 m	---	---		
	Altura		De 0,75 m a 1,00 m	≥ 0,70 m	≥ 0,70 m (07)		
(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.							
(07) ≥ 0,65 m si la planta del bolardo ≤ (0,50 x 0,30) m							

Paradas de autobuses (2)	Altura información básica	---	De 1,45 m a 1,75 m	---	
	Altura libre bajo la marquesina	---	≥ 2,20 m	---	
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.				
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	---	
		Altura parte inferior boca	0,70 – 1,20 m	---	
	No enterrados	Altura de elementos manipulables	0,80 – 1,20 m	---	

OBSERVACIONES

En el presente Estudio de Detalle y Parcelación en el que se incluye el cumplimiento de la normativa de accesibilidad, no se acometen obras de edificación ni urbanización, al tratarse de parcelas privadas en Suelo Urbano Consolidado, en una zona de ensanche de la ciudad de reciente urbanización y dotado de todos los servicios urbanos, con los viales y el acerado ejecutados con las dimensiones actuales.

La única afección previsible en el futuro sería la de vados para paso de vehículos al interior de las parcelas a través de la acera para lo que se propone la colocación de bordillos prefabricados de hormigón con pendiente poco pronunciada que salven la diferencia de altura entre la calzada actual y la acera para facilitar la entrada y salida de vehículos.

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

- Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
- Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.
- En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
- En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad. No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

V.- MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

5.1.- OBJETO.

El presente documento técnico tiene como objetivo exponer la Viabilidad y Sostenibilidad del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes de las parcelas sitas en Calle Laureano Martín García de Vélez-Málaga (Parcela R.6.1 del SUP. VM-12 "El Limonar").

5.2.- MARCO LEGAL APLICABLE.

Como marco legal aplicable, el artículo 94 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 7/2021, contempla los contenidos de los instrumentos de ordenación urbanística:

Artículo 94. Los Estudios de Detalle:

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

- a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.*
- b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.*
- c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.*

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.*
- b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.*
- c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.*

La "Memoria de Gestión y Ejecución" tiene que evaluar el impacto económico y financiero que para la Hacienda Pública Local tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

5.3.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación de volúmenes en las parcelas vacantes de edificación sitas en la C/ Laureano Martín García de Vélez-Málaga incluidas en la Parcela R.6.1 del SUP. VM-12 "El Limonar", así como definir las alineaciones

dentro del planeamiento vigente. Todo ello según el Plan Especial de adaptación al PGOU-96 de Vélez-Málaga del Sector SUP. VM-12. (A.D. 13-11-1997) y declarada expresamente vigente la Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.O.U. de Vélez-Málaga de 1996, aprobada por el Pleno Municipal de fecha 29-10-2009 y publicada en el B.O.P de 11-3-2010.

5.4.- METODOLOGÍA.

Para la redacción del presente Informe, se parte de la base del documento Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad y editado-publicado por parte del Ministerio de Fomento y que tiene como finalidad básica la explicación de las técnicas instrumentales propias del contenido de los Informes de Sostenibilidad para facilitar la formulación de los mismos por los diversos aplicadores de la legislación y normativa urbanísticas, tanto desde la Administración Pública en la formulación de los planes e instrumentos de ordenación urbanística y territorial correspondientes, como desde el sector privado, cuando propongan iniciativas urbanizadoras particulares.

5.5.- CONTENIDO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

De conformidad con la metodología indicada, el informe de sostenibilidad económica correspondiente al Estudio de Detalle de este ámbito contendrá:

1/ Impacto en la Hacienda Pública Municipal: Se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento de Vélez-Málaga deberá asumir por la construcción de nuevas infraestructuras y su mantenimiento (gastos de funcionamiento), así como los ingresos que generará el desarrollo de la actuación. Se analiza el efecto sobre el presupuesto, los equilibrios presupuestarios y el balance resultante (balance fiscal), que en el caso de ser positivo se entenderá la sostenibilidad del ámbito.

2/ Suficiencia y adecuación de suelo para usos productivos: Finalmente se realizará un análisis de los usos urbanísticos previstos por el planeamiento y se estudiará si la reserva de suelo para usos productivos es suficiente para atender las necesidades de la población residente.

Antes de desarrollar el presente estudio económico se considerará necesario establecer las siguientes premisas:

- La estimación de los presupuestos de cada intervención está formulada en función de los costes PEM (Presupuesto de Ejecución Material) o PC (Presupuesto de Contrata) siempre sin IVA.

- En cualquier caso, la presente estimación tiene un fuerte carácter provisional dado que ésta no se realiza sobre análisis estándar de un proyecto de Urbanización, sino que se establecen unos módulos conocidos y públicos obtenidos de la experiencia local de urbanizaciones similares.

5.6.- OBJETIVO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El objetivo del presente Informe de Sostenibilidad Económica, como ya hemos comentado, es realizar una evaluación sobre el impacto económico de la actuación derivada del Estudio de Detalle de las parcelas sitas en Calle Laureano Martín García de Vélez-Málaga (Parcela R.6.1 del SUP. VM-12 "El Limonar"), en la Hacienda Pública Municipal.

El criterio de sostenibilidad económica devendrá de la formulación en la que los ingresos sostenidos deben ser igual o mayor a los gastos para las arcas municipales, de manera que dicha diferencia o Balance fiscal sea:

Si $BALANCE = INGRESOS - GASTOS \geq 0$ la actuación propuesta es sostenible
--

El Informe de Sostenibilidad Económica ha de evaluar el impacto económico-financiero de la actuación urbanizadora sobre la hacienda Municipal pues el mismo es consecuencia de un desarrollo contenido en un documento de rango superior como es el PGOU cuya sostenibilidad e impacto está garantizado.

Dicho impacto ha de considerar al menos:

- Inversiones de los promotores privados.
- Inversiones municipales en materia de infraestructuras y su financiación

- Gastos de mantenimiento y conservación de las infraestructuras de urbanización necesarias para la ejecución de la actuación urbanizadora.

El impacto económico-financiero que esta actuación tenga sobre el municipio, teniendo en cuenta que la misma está ya contemplada en un instrumento de rango superior, el PGOU, cuya sostenibilidad fue ya analizada por dicho instrumento con la definición de las Áreas de Reparto, cargas de sistemas generales,... analizada respecto al resto del municipio, que garantizan el equilibrio y viabilidad de la misma, y al incluirse el Estudio de Detalle de las parcelas sitas en Calle Laureano Martín García, en dicho planeamiento estructurante, el planificador considera igualmente la viabilidad del desarrollo del mismo.

Se analizan los gastos que va a suponer para la administración la ejecución, el mantenimiento de la actuación y la prestación de servicios y también los ingresos que se van a obtener, para comprobar si es una actuación sostenible a lo largo del tiempo o si habría que introducir factores de corrección.

5.7.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

5.7.1. Gastos de la actuación

No existen gastos, la urbanización se encuentra totalmente terminada, no existen gastos de infraestructuras ya que todas las redes (saneamiento, energía eléctrica, abastecimiento de agua, alumbrado público y telefonía) se encuentran ejecutadas.

El impacto sobre la Hacienda Municipal, como se ha expuesto con anterioridad, del Estudio de Detalle, no supone coste alguno para la administración.

5.7.2. Ingresos de la actuación

Los beneficios directos para el dominio público que resultan de las actuaciones son de la siguiente naturaleza:

- La posibilidad de obtener ingresos por nuevas licencias de parcelación, construcción, de instalación de actividades, de apertura, de primera ocupación...
- El cobro de impuestos sobre Bienes Inmuebles (IBI) sobre las nuevas construcciones.

El presente Estudio de Detalle se limita a la ordenación de volúmenes y a la definición de las alineaciones del conjunto de las parcelas, por lo que esta actuación no supone ingresos.

5.7.3. Análisis de la viabilidad económica.

Una vez estimados los ingresos y gastos públicos potenciales de la nueva ordenación urbanística, se analiza el efecto de los mismos.

Si $BALANCE = INGRESOS - GASTOS \geq 0$ la actuación propuesta es sostenible
--

Por lo tanto, la actuación propuesta es sostenible para la Hacienda Pública Local.

Como conclusión, la ordenación de volúmenes y la definición de las alineaciones de las parcelas que se definen en el presente Estudio de Detalle no supone ningún gasto para los organismos públicos. La intervención sobre las parcelas es exclusivamente privada y financiada totalmente por el promotor.

En Málaga a 20 de Marzo de 2024



Juan M. Peláez Díaz

VI.- RESUMEN EJECUTIVO.

6.1.- OBJETO DEL DOCUMENTO.

Por medio de la presente documentación se trata de desarrollar el Estudio de Detalle y Parcelación para la Ordenación de Volúmenes de las parcelas sitas en la Manzana R.6.1 del SUP. VM-12 "El Limonar" (C/ Laureano Martín García) con definición de las Alineaciones según el planeamiento vigente y la integración de las futuras edificaciones con su entorno y edificaciones colindantes, concretamente en lo referente a los solares vacantes (R.6.1-C, R.6.1-D y R.6.1-E) en relación con los ya edificados para ocultación de medianerías (R.6.1-A y R.6.1-B), así como la Parcelación de la Sub-Parcela R.6.1-E en cuatro Sub-Parcelas.

Según el punto 3 del apartado 5.1 de las Ordenanzas Particulares del Plan Especial de Adaptación al P.G.O.U de Vélez-Málaga del Sector SUP. VM-12 (RT), correspondiente a la Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada (UAD-3), previa redacción de una Ordenación de Volúmenes que abarcara la totalidad de la manzana delimitada por el Planeamiento podrían segregarse parcelas que satisfagan los siguientes mínimos dimensionales:

- Superficie mínima: 200 m².s.
- Ancho mínimo de fachada: 10 m.

En el caso de la manzana R.6.1 delimitada por el Plan Especial de Adaptación, se han ido realizando segregaciones de sub-parcelas sin la redacción previa de esta Ordenación de Volúmenes, que, si bien cumplen con los mínimos dimensionales establecidos, han dado lugar a la creación de medianerías en los linderos de las parcelas que han sido edificadas que condicionan en gran manera la edificación del resto de las parcelas vacantes.

Ante esta situación y a petición de los Servicios Técnicos municipales de Vélez-Málaga, se redacta el presente Estudio de Detalle para dar respuesta a los linderos existentes en las parcelas edificadas (medianerías) y ordenar la disposición de los volúmenes dentro de las parcelas vacantes.

Por tanto, el presente Estudio de Detalle y Parcelación se redacta para ordenar las sub-parcelas vacantes de edificación de la Parcela R.6.1. del SUP. VM-12 "El Limonar", aplicando los parámetros urbanísticos de su ordenanza particular correspondiente conforme al P.E. de Adaptación al PGOU de Vélez-Málaga, según la tipología y edificabilidad asignada en cada caso, con el objeto de permitir la tramitación de proyectos edificatorios de cada uno de los propietarios individualmente.

6.2.- PROMOTOR.

D. Juan Enrique Herrera Martín, provisto de D.N.I. nº 74.793.771-W, con domicilio en C/ Matadero Viejo, Bloq. Nº 6, 2º-B, Torre del Mar, Vélez-Málaga.

6.3.- ARQUITECTO REDACTOR.

Juan Manuel Peláez Díaz, colegiado en el COA de Málaga con el número 464, provisto de D.N.I. nº 25.067.457-X y domicilio profesional en Málaga, C/ Alameda Principal nº 6, 7º-C.

6.4.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Las parcelas incluidas dentro del ámbito del presente Estudio de Detalle y parcelación se encuentran en Vélez-Málaga en la urbanización conocida como "El Limonar" situada al Sur-Este del casco urbano.

El ámbito de actuación está constituido por un conjunto de parcelas urbanas con frente y acceso al Nor-Este con la C/ Laureano Martín García.

Registralmente son 6 parcelas procedentes de distintas segregaciones de la Finca Matriz denominada Manzana R.6.1 del SUP. VM-12 "El Limonar". Esta manzana también presenta fachada en sus parcelas extremas al Sur-Este con rotonda de la urbanización y C/ Albahaca y al Nor-Oeste con la Avenida Pablo Iglesias, siendo medianera en su linderos Sur-Oeste con parcelas de la UE. VM-40 "La Mata".

De estas 6 parcelas, 3 se encuentran edificadas y las otras 3 restantes sin edificar (solar).



PARCELA	FINCA REGISTRAL	SUP. REGISTRAL	APROVECHAMIENTO	Nº VIV	TITULAR REGISTRAL	FINCA CATASTRAL	SUP. CATASTRAL	
R.6.1.A	23.416	343,57	160,00	1	ARACELI BERMUDEZ ARDILA	2100117VF0720S0001AG	414,00	
R.6.1.B	1	28.968	336,47	148,69	1	DAVID FERNÁNDEZ ALBA	2100118VF0720S0999EZ	661,00
	2	28.969	310,00	148,69	1	JOHNNY RIZCALA- LAURA ORLANDO	2100118VF0720S0002ZH	
R.6.1.C	32.724	250,00	175,00	1	RIZCALA ORLANDO (4 HERMANOS)	2100121VF0720S0001BG	251,00	
R.6.1.D	32.725	250,00	175,00	1	MIGUEL ANGEL CÉSPEDES NESTAL	2100122VF0720S0001YG	250,00	
R.6.1.E (RESTO)	16.085 (MATRIZ)	1.279,96	482,62	4	JUAN ENRIQUE HERRERA MARTÍN	2100120VF0720S0001AG	1.284,00	
TOTAL R.6.1.		2.770,00	1.290,00	9			2.860,00	

6.5.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA.

En cumplimiento de la normativa de aplicación de los documentos de planeamiento de desarrollo, así como de los documentos de gestión del planeamiento, se proponen áreas de movimiento recogidas en los planos nº 8 para la edificación bajo rasante y nº 9 para la edificación sobre rasante.

Estas áreas de movimiento se consideran máximas y vinculantes en lo relativo a ocultación de medianerías existentes, retranqueo de fachada principal, separación mínima a lindero del fondo de parcela y separación mínima a linderos privados entre cada parcela, debiendo cumplir el proyecto edificatorio los restantes parámetros de edificabilidad y ocupación establecidos para cada sub-parcela.

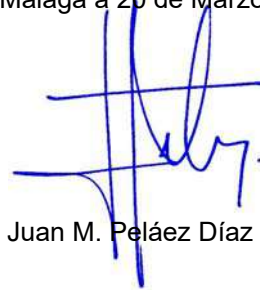
Las plantas sótanos quedarán definidas en los proyectos edificatorios. La ocupación máxima se establece como resultado de aplicación del retranqueo de fachada principal y de la separación mínima a lindero del fondo, no debiéndose respetar en los linderos privados entre cada parcela.

Las plantas sobre rasante quedarán definidas en los proyectos edificatorios. La ocupación máxima se establece como resultado de aplicación del retranqueo de fachada principal, de la separación mínima a lindero del fondo y de la separación mínima a linderos privados entre parcelas, no siendo, en ningún caso, superior al 50% de la superficie de la parcela

No se modifica la edificabilidad asignada a cada parcela, ni el número máximo de viviendas, resultando los siguientes parámetros para cada sub-parcela:

SUPERFICIE PARCELA (m ² .s.)	APROVECHAM. MÁX. ASIGNADO (m ² .t.)	Nº DE VIVIENDAS	OCUPACIÓN MÁX. PARCELA (m ² .s.)		ALTURA MÁX. (*)	ORDENANZA
			BAJO RASANTE	SOBRE RASANTE		
250,00	175,00	1	126,64	90,76	PB+1 (7m)	UAD-3
250,00	175,00	1	127,83	101,92	PB+1 (7m)	UAD-3
337,98	120,65	1	175,75	148,29	PB+1 (7m)	UAD-3
339,33	120,66	1	177,09	149,51	PB+1 (7m)	UAD-3
334,17	120,66	1	171,90	145,75	PB+1 (7m)	UAD-3
326,68	120,65	1	162,25	131,00	PB+1 (7m)	UAD-3

Málaga a 20 de Marzo de 2024



Juan M. Peláez Díaz

ANEXO I.- FOTOGRAFÍAS: ESTADO ACTUAL.

Los datos obtenidos del Registro de la Propiedad nº 2 de Vélez-Málaga (se adjuntan Notas Simples de fecha 21 de Febrero de 2024) son:

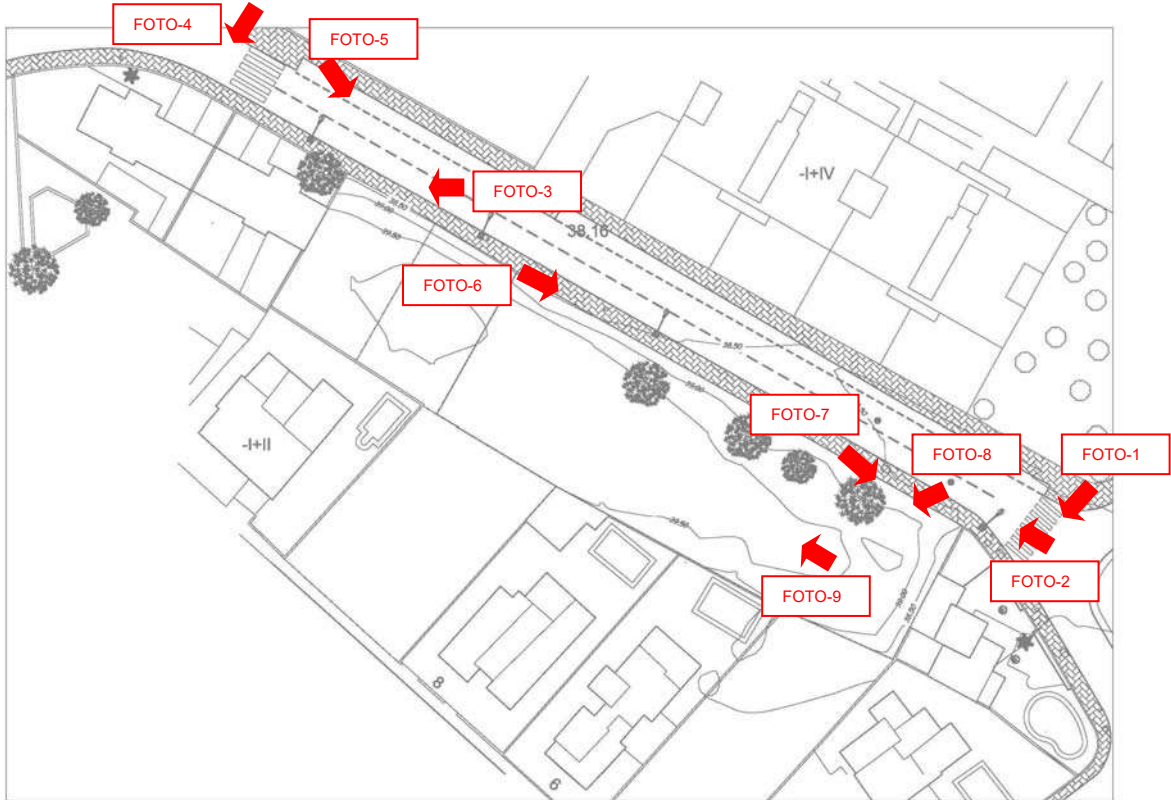


FOTO-1



FOTO-2



FOTO-3



FOTO-4



FOTO-5



FOTO-6



FOTO-7



FOTO-8



FOTO-9



ANEXO II.- INFORMACIÓN REGISTRAL DE LAS PARCELAS.

Los datos obtenidos del Registro de la Propiedad nº 2 de Vélez-Málaga (se adjuntan Notas Simples de fecha 21 de Febrero de 2024) son:

PARCELA	FINCA REGISTRAL	SUP. REGISTRAL	OCUPACIÓN	Nº VIV	TITULAR REGISTRAL	SUPERFICIE ÚTIL	SUPERFICIE CONSTRUIDA
R.6.1.A	23.416	343,57	100,49	1	ARACELI BERMUDEZ ARDILA	180,18	184,46
R.6.1.B	1	28.968	336,47	138,19	1	DAVID FERNÁNDEZ ALBA	141,82
	2	28.969	310,00	124,35	1	JOHNNY RIZCALA- LAURA ORLANDO	141,82
R.6.1.C	32.724	250,00	SOLAR		RIZCALA ORLANDO (4 HERMANOS)		
R.6.1.D	32.725	250,00	SOLAR		MIGUEL ANGEL CÉSPEDES NESTAL		
R.6.1.E (RESTO)	16.085 (MATRIZ)	1.279,96	SOLAR		JUAN ENRIQUE HERRERA MARTÍN		
TOTAL R.6.1.		2.770,00		3			

PARCELA R.6.1-A



INFORMACIÓN REGISTRAL

FECHA DE EMISIÓN: VEINTIUNO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

**FINCA NÚMERO 23416 DE VÉLEZ-MÁLAGA 02 CODIGO REGISTRAL UNICO:
29033000548659**

URBANA.- Vivienda unifamiliar adosada, sobre la parcela de terreno solar señalada como R.6.1.a., procedente de la identificada como R.6.1. de la Urbanización Residencial El Limonar, Paraje Cruz del Corchete, Arroyo del Negro, y Noria de Herrero, de esta ciudad de Vélez-Málaga, hoy Calle Laureano Martín García, número 16. Ocupa la parcela una superficie de trescientos cuarenta y tres metros cincuenta y siete decímetros cuadrados, de los cuales cientos metros, cuarenta y nueve decímetros cuadrados, ocupa la parte edificada, estando el resto destinado a desahogo de la misma y al patio que se dirá. Consta de **dos plantas** a saber: La **planta baja**, que con una superficie útil de cientos cuatro metros y veintiséis decímetros cuadrados, y construida de cientos metros y cuarenta y nueve decímetros cuadrados, está distribuida en vestíbulo, distribuidor, aseo, cocina, garaje, patio y salón comedor. Y la **planta primera**, con una superficie útil de setenta y ocho metros y sesenta y seis decímetros cuadrados, y construida de ochenta y tres metros y noventa y siete decímetros cuadrados, se distribuye en escalera, pasillo, distribuidor, tres dormitorios con armarios, dos terrazas y baño. La total superficie útil es de cientos ochenta metros y dieciocho decímetros cuadrados, y la construida de cientos ochenta y cuatro metros y cuarenta y seis decímetros cuadrados. **Linda:** al Norte, con resto de la finca matriz de donde se segrega; al Sur, con vial de conexión con la urbanización La Mata; al Este, con el vial 1-2; y al Oeste, con terrenos edificables de la Urbanización La Mata.

REFERENCIA CATASTRAL.- 2100117VF0720S0001AG, donde aparece identificada como "AVENIDA PABLO IGLESIAS 6(R), 29700, VÉLEZ-MÁLAGA, MÁLAGA".

Con fecha seis de abril del año dos mil seis ha sido terminada la edificación.

Esta finca está asegurada con la **COMPañIA DE SEGUROS "WINTERTHUR, SEGUROS GENERALES, SOCIEDAD ANONIMA DE SEGUROS Y REASEGUROS"**, con C.I.F. A-60.917.978, póliza número 064-01005131, respecto del Seguro Decenal de Daños a la Edificación, garantía prevista en la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en la que se cubre por un plazo de diez años, tomando efecto el día 25 de abril del año 2.006, fecha de recepción de obra, hasta el día 25 de abril de año 2.016.-

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria y el apartado 8.3 de la Resolución circular de la DGRN de 3 de noviembre del año 2.015, se hace constar que se ha archivado copia de la póliza del seguro decenal de la edificación que queda a disposición de los usuarios.-

REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 6



INFORMACIÓN REGISTRAL

Dicha finca NO se encuentra coordinada gráficamente con el catastro.

TITULARIDADES

TITULARES	DNI	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
BERMUDEZ ARDILA, MARIA ARACELI	25.673.196-K	1363 408 23 7

100,000000% del pleno dominio por título de **COMPRAVENTA** con carácter privativo por confesión.
Título de la INSCRIPCIÓN 7ª el de Compra según escritura otorgada el día 23 de junio de 2006 ante el Notario de MÁLAGA DON JUAN CARLOS MARTÍN ROMERO.

CARGAS

CARGA PROPIA: HIPOTECA.

HIPOTECA a favor de la entidad CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRANEO, para responder de DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL EUROS de principal, de intereses de un año al tipo máximo nominal anual que ascienden a la suma de VEINTIÚN MIL TREINTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS; de los intereses de demora hasta un máximo de TREINTA MIL SEISCIENTOS EUROS; DOCE MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS para prestaciones accesorias; y de DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA EUROS que se fijan como ampliación eventual para costas y gastos.

Constituida en escritura otorgada ante el Notario de MÁLAGA, DON JUAN CARLOS MARTÍN ROMERO, el día veintitres de Junio del año dos mil seis, causando la inscripción 8ª de fecha siete de Agosto del año dos mil seis., causando la inscripción 8ª de fecha siete de agosto del año dos mil seis.

CARGA PROPIA: AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES.

AFECCIÓN.- Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que terminación y modificación de obra de la inscripción 10ª, en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; habiendo sido alegada EXENCIÓN por autoliquidación quedando archivada copia de los Modelos N00 y 600 de autoliquidación telemática del expediente ITP&JDOL-EH2915-2016/500172 en la que se alega la exención al referido Impuesto. Según nota marginal de fecha veintidós de febrero del año dos mil dieciséis.

CARGA PROPIA: HIPOTECA.

GRAVADA con una HIPOTECA a favor de BANCO DE SABADELL, S.A. con C.I.F. número A-08000143, en garantía total del préstamo concedido, es decir, de CUARENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS Y CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS de principal, del pago de los importes que el Banco acredite por el concepto de intereses ordinarios de un año y medio al tipo máximo del 12% anual, es decir, hasta un importe máximo de OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS Y SETENTA Y UN CÉNTIMOS, de intereses de demora de dos años al tipo máximo del 15% anual -sin que en todo caso dicho tipo máximo moratorio pueda ser superior a tres veces el interés legal del dinero vigente en cada momento, conforme al art. 114.3 LH, cuando sea de aplicación-, es decir, hasta un importe máximo de CATORCE MIL OCHENTA Y SIETE EUROS Y CUATRO CÉNTIMOS, y de la cantidad de DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS Y NOVENTA Y SIETE CÉNTIMOS para costas.

Se tasa la finca objeto de hipoteca para caso de subasta en la cantidad total de TRESCIENTOS CINCO MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO EUROS Y CATORCE CÉNTIMOS.



C. S. V. : 229033283D39E086

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 5

PARCELA R.6.1-B. PTA.-1 (50%)



INFORMACIÓN REGISTRAL

FECHA DE EMISIÓN: VEINTIUNO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

**FINCA NÚMERO 28968 DE VÉLEZ-MÁLAGA 02 CODIGO REGISTRAL UNICO:
29033000647628**

URBANA. UNO. Vivienda Unifamiliar Adosada, identificada con el número uno, ubicada en la Edificación situada en el Sector SUP.VM-12, RT EL LIMONAR, en este término municipal. Ocupa una superficie de solar de trescientos treinta y seis metros cuarenta y siete decímetros cuadrados. Consta de tres plantas, sótano, baja y primera, comunicadas interiormente por una escalera que parte de la planta baja. La planta sótano, destinada a garaje, trasteros y usos varios, ocupando esta planta una superficie construida de noventa y seis metros ocho decímetros cuadrados. La planta baja y primera, destinadas ambas a viviendas propiamente dicha, distribuidas en varias dependencias, servicios, jardín y patio y terrazas, éstos en planta baja, y balcones, en planta alta, ocupando, la planta baja una superficie construida de sesenta y nueve metros sesenta y ocho decímetros cuadrados, más sesenta y ocho metros cincuenta y un decímetros cuadrados, destinados a terrazas; y la planta alta, ocupa una superficie construida de setenta y dos metros catorce decímetros cuadrados, más cinco metros veinticinco decímetros cuadrados de balcones. La vivienda ocupa una superficie construida a efectos computables de ciento cuarenta y un metros ochenta y dos decímetros cuadrados. La vivienda ocupa una superficie en la parcela en donde se ubica de ciento treinta y ocho metros diecinueve decímetros cuadrados, destinándose el resto de la superficie no edificada a jardín, patio y desahogo de la misma. Linda: izquierda entrando, con la número 2; derecha, con vial de nueva apertura para el acceso al Polideportivo; fondo, con la parcela número cinco, y depósitos de la urbanización La Mata, y frente, con vial previsto en la urbanización El Limonar. **CUOTA:** Tiene una cuota de cincuenta enteros por ciento.

REFERENCIA CATASTRAL: 2100118VF0720S0999EZ

Dicha finca NO se encuentra coordinada gráficamente con el catastro.

TITULARIDADES

TITULARES	DNI	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ALBA ESPEJO, CARMEN	24.765.519-Q	1421	458	123	4
100,000000% del usufructo por título de ADJUDICACION POR DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD con carácter privativo.					
Título de la INSCRIPCIÓN 4ª el de Adjudicación P según escritura otorgada el día 06 de octubre de 2015 ante el Notario de MÁLAGA DON JOSÉ RAMÓN RECATALA MOLES.					
FERNANDEZ ALBA, DAVID	77.469.573-F	1421	458	123	4



C. S. V. : 22903328D6A47DBE

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 5



INFORMACIÓN REGISTRAL

100,000000% de la nuda propiedad por título de **ADJUDICACION POR DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD** con carácter privativo.

Título de la INSCRIPCIÓN 4ª el de Adjudicación P según escritura otorgada el día 06 de octubre de 2015 ante el Notario de MÁLAGA DON JOSÉ RAMÓN RECATALA MOLES.

CARGAS

CARGA PROPIA: AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

AFECCIÓN.- Esta finca queda **AFECTA** durante el plazo de **CINCO AÑOS**, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que por la adjudicación por disolución de comunidad de la inscripción 4ª, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. De dicha afección, esta finca queda liberada por la cantidad satisfecha por Autoliquidación presentada en la Gerencia Provincial en Málaga de la Consejería de Hacienda y Administración Pública de la Junta de Andalucía, Agencia Tributaria de Andalucía, en el expediente ITPAJD-EH2901-2015/16437, según Modelo 600 del que se archiva copia. Según nota marginal de fecha diecisiete de noviembre del año dos mil dieciséis.

CARGA PROPIA: AFECCIÓN: OTRAS.

AFECCIÓN.- Afecta esta finca por plazo ilimitado al pago de la liquidación que proceda por la extinción del usufructo constituido en la extinción de condominio de la inscripción 4ª. Según nota marginal de fecha diecisiete de noviembre del año dos mil dieciséis.

CARGA PROPIA: ANOTACION DE EMBARGO.

GRAVADA con la ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO sobre la nuda propiedad de esta finca a favor del EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE MIJAS, en virtud de expediente ejecutivo de apremio acumulativo Número 106827, por débitos al citado Ayuntamiento de Mijas, por un TOTAL de VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS CINCO EUROS CON VEINTIDOS CENTIMOS; Importe Principal de la deuda: CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON SESENTA Y NUEVE CENTIMOS; veinte por ciento de recargos de apremio: OCHOCIENTOS CINCUENTA EUROS CON CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS, intereses de demora: DOCE MIL SETECIENTOS DOS EUROS, costas: CINCO MIL EUROS, que motivó la anotación letra B de fecha diez de septiembre de dos mil veinte; a cuyo margen consta nota acreditativa de haberse expedido certificación de cargas de la finca.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho.

OBSERVACIONES

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTIUNO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO antes de la apertura del diario.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL



C. S. V. : 2290332806A47DBE

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 5

PARCELA R.6.1-B. PTA.-2 (50%)



INFORMACIÓN REGISTRAL

FECHA DE EMISIÓN: VEINTIUNO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA NÚMERO 28969 DE VÉLEZ-MÁLAGA 02 CODIGO REGISTRAL UNICO: 29033000647635

URBANA. DOS. Vivienda Unifamiliar Adosada, identificada con el número dos, ubicada en la Edificación situada en el Sector SUP.VM-12, RT EL LIMONAR, en este término municipal. Ocupa una superficie de solar de trescientos diez metros cuadrados. Consta de tres plantas, sótano, baja y primera, comunicadas interiormente por una escalera que parte de la planta baja. La planta sótano, destinada a garaje, trasteros y usos varios, ocupando esta planta una superficie construida de noventa y seis metros ocho decímetros cuadrados. La planta baja y primera, destinadas ambas a viviendas propiamente dicha, distribuidas en varias dependencias, servicios, jardín y patio y terrazas, éstos en planta baja, y balcones, en planta alta, ocupando, la planta baja una superficie construida de sesenta y nueve metros sesenta y ocho decímetros cuadrados, más cincuenta y cuatro metros setenta y siete decímetros cuadrados, de terrazas; y la planta alta, ocupa una superficie construida de setenta y dos metros catorce decímetros cuadrados, más cinco metros veinticinco decímetros cuadrados de balcones. La vivienda ocupa una superficie construida a efectos computables de ciento cuarenta y un metros ochenta y dos decímetros cuadrados. La vivienda ocupa una superficie en la parcela en donde se ubica de ciento veinticuatro metros treinta y cinco decímetros cuadrados, destinándose el resto de la superficie no edificada a jardín, patio y desahogo de la misma. Linda: izquierda entrando, con resto de la parcela municipal R.6.1; derecha, con la vivienda número uno de la división horizontal; fondo, con la parcela número cinco, y depósitos de la urbanización La Mata, y frente, con vial previsto en la urbanización El Limonar. **CUOTA:** Tiene una cuota de cincuenta enteros por ciento.

REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA

Dicha finca NO se encuentra coordinada gráficamente con el catastro.

TITULARIDADES

TITULARES	DNI	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
RIZCALA MUVDI, JOHNNY 3	53.896.722-V	53.896.722-V 1420 457 200
ORLANDO GOMEZ, LAURA CONSTANZA 100,000000% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA con carácter ganancial. Título de la INSCRIPCIÓN 3ª el de Compra según escritura otorgada el día 11 de abril de 2008 ante el Notario de VÉLEZ-MÁLAGA DON JOSÉ LUIS GARCÍA VILLAR.	53.896.289-K	53.896.289-K

CARGAS



C. S. V. : 2290332890493167

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4

PARCELA R.6.1-C.



INFORMACIÓN REGISTRAL

FECHA DE EMISIÓN: VEINTIUNO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.392 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

**FINCA NÚMERO 32724 DE VÉLEZ-MÁLAGA 02 CODIGO REGISTRAL UNICO:
29033000697814**

URBANA.- Parcela denominada R.6.1.c del Sector de suelo urbanizable SUP. VM-12 RT "El Limonar" del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, con una superficie de **doscientos cincuenta metros cuadrados**, y sobre la que puede materializarse un aprovechamiento urbanístico de ciento setenta y cinco metros cuadrados de techo, con una capacidad para una vivienda. Linda: al Norte, con vial 1-2; Sur, con terrenos edificables de la urbanización La Mata; Este, con la parcela R.6.1.d, adjudicada a Doña Inmaculada Gordillo Luna; y Oeste, con otra parcela denominada 6.1.b y parcelas de la urbanización La Mata. Esta finca se forma por **SEGREGACIÓN** de la inscrita bajo el número **16.085**. Referencia Catastral: 2100121VF0720S0001BG.

REFERENCIA CATASTRAL: 2100121VF0720S0001BG

Dicha finca NO se encuentra coordinada gráficamente con el catastro.

TITULARIDADES

TITULARES	DNI	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
RIZCALA ORLANDO, YUDEX SADDAN	53.929.547-K	1561	585	63	3
UNA CUARTA PARTE INDIVISA -25%- del pleno dominio por título de COMPRVENTA con carácter privativo. Título de la INSCRIPCIÓN 3ª el de Compra según escritura otorgada el día 11 de agosto de 2017 ante el Notario de VÉLEZ-MÁLAGA DON JUAN DEUS VALENCIA.					
RIZCALA ORLANDO, SHERIN	54.234.499-Q	1561	585	63	3
UNA CUARTA PARTE INDIVISA -25%- del pleno dominio por título de COMPRVENTA con carácter privativo. Título de la INSCRIPCIÓN 3ª el de Compra según escritura otorgada el día 11 de agosto de 2017 ante el Notario de VÉLEZ-MÁLAGA DON JUAN DEUS VALENCIA.					
RIZCALA ORLANDO, ZALUA HELANE	78.690.012-C	1561	585	63	3
UNA CUARTA PARTE INDIVISA -25%- del pleno dominio por título de COMPRVENTA con carácter privativo. Título de la INSCRIPCIÓN 3ª el de Compra según escritura otorgada el día 11 de agosto de 2017 ante el Notario de VÉLEZ-MÁLAGA DON JUAN DEUS VALENCIA.					
RIZCALA ORLANDO, NAYETH CECILIA	53.929.548-E	1561	585	63	3
UNA CUARTA PARTE INDIVISA -25%- del pleno dominio por título de COMPRVENTA con carácter privativo. Título de la INSCRIPCIÓN 3ª el de Compra según escritura otorgada el día 11 de agosto de 2017 ante el Notario de VÉLEZ-MÁLAGA DON JUAN DEUS VALENCIA.					

CARGAS



C. S. V. : 22903328F7E90E1

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4

PARCELA R.6.1-D.



INFORMACIÓN REGISTRAL

FECHA DE EMISIÓN: VEINTIUNO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

**FINCA NÚMERO 32725 DE VÉLEZ-MÁLAGA 02 CODIGO REGISTRAL UNICO:
29033000697821**

URBANA.- Parcela denominada R.6.1.d del Sector de suelo urbanizable SUP. VM-12 RT "El Limonar" del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, con una superficie de **doscientos cincuenta metros cuadrados**, y sobre la que puede materializarse un aprovechamiento urbanístico de ciento setenta y cinco metros cuadrados de techo, con una capacidad para una vivienda. Linda: al Norte, con vial 1-2; Sur, con terrenos edificables de la urbanización La Mata; Este, con resto de la finca matriz de la que se segrega; y al Oeste, con la parcela R.6.1.c, adjudicada a Doña María del Carmen López Báez. Esta finca se forma por **SEGREGACIÓN** de la inscrita bajo el número **16.085**. Referencia Catastral: 2100122VFO720S0001YG.

REFERENCIA CATASTRAL: 2100122VFO720S0001YG

Dicha finca NO se encuentra coordinada gráficamente con el catastro.

TITULARIDADES

TITULARES	DNI	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
CESEDES NESTAL, MIGUEL ANGEL	53.681.676-K	1561 585 65 3

100% del pleno dominio por título de **COMPRAVENTA** con carácter privativo. Título de la INSCRIPCIÓN 3ª el de Compra según escritura otorgada el día 12 de julio de 2017 ante el Notario de MÁLAGA DON MIGUEL ESTEBAN BARRANCO SOLÍS.

CARGAS

CARGA PROPIA: AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES.

Esta finca queda **AFFECTA** durante el plazo de **CINCO AÑOS** contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que por la segregación de la inscripción 1ª, en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; habiendo sido alegada **EXENCIÓN** por autoliquidación presentada en la Oficina Liquidadora de Vélez-Málaga, en el expediente ITPAJDOL-EH2915-2013/2162, según Modelo 600 del que se archiva copia, en la que se alega la exención al referido Impuesto. Según nota marginal de fecha siete de agosto del año dos mil trece.

CARGA PROPIA: AFECCIÓN: NO SUJETA A TRANSMISIONES.

Esta finca queda **AFFECTA** durante el plazo de **CINCO AÑOS** contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que por la adjudicación para pago de la inscripción 2ª, en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones



C. S. V.: 22903328BF0A629A

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 5

PARCELA R.6.1-E.



INFORMACIÓN REGISTRAL

FECHA DE EMISIÓN: VEINTIUNO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA NÚMERO 16085 DE VÉLEZ-MÁLAGA 02 CODIGO REGISTRAL UNICO:
29033000162732

URBANA.- Parcela denominada R.6.1 del Sector de suelo urbanizable S.U.P. VM-12 R.T. "El Limonar" del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga; según catastro situada en la **Avenida Pablo Iglesias, número 10**, Vélez-Málaga, C.P. 29700, Málaga; con una superficie de mil doscientos setenta y nueve metros con noventa y seis decímetros cuadrados -1.279,96 m²-, y sobre la que puede materializarse un aprovechamiento urbanístico de cuatrocientos ochenta y dos metros sesenta y dos metros cuadrados de techo - 482,62 m²-, con capacidad para cuatro viviendas. Linda: Norte, con vial 12; Sur, con terrenos edificables de la Urbanización La Mata; Este, con parcela segregada R.6.1.a y Oeste, con otra parcela segregada de la misma denominada 6.1.C.

REFERENCIA CATASTRAL: 2100120VFO720S0001AG

Dicha finca NO se encuentra coordinada gráficamente con el catastro.

TITULARIDADES

TITULARES	DNI	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
HERRERA MARTIN, JUAN ENRIQUE	74.793.771-W	1105 194 200 2

100,000000% del pleno dominio por título de **EXPROPIACION URBANISTICA** con carácter privativo.
TITULO INSCRIPCIÓN 2ª.- Certificación Administrativa expedida por duplicado el día veintiuno de diciembre de dos mil veintitrés, por el Jefe de Servicio Jurídico, Planeamiento y Gestión del Área de Urbanismo del Excelentísimo Ayuntamiento de Vélez-Málaga, por delegación conferida por el área de Secretaria General de dicho Ayuntamiento, con el visto bueno del Concejal Delegado de Urbanismo y Arquitectura, **expediente del acta de ocupación y pago para el "PROYECTO DE EXPROPIACIÓN PARA LA MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL Y DE LA ACCESIBILIDAD EXISTENTE ENTRE CAMINO DE ALGARROBO Y ARROYO ROMERO, EXPEDIENTE 05/23-PLAN"**.- .

CARGAS

CARGA PROPIA: AFECCIÓN: NO SUJETA A TRANSMISIONES.

AFECCIÓN.- Esta finca queda **AFECTA** durante el plazo de **CINCO AÑOS**, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que por la adjudicación en compensación de expropiación de la inscripción 2ª; habiendo sido alegada la **NO SUJECIÓN al mismo** por autoliquidación telemática presentada en la Agencia Tributaria de Andalucía, de la que se archivan los modelos C-09 y 600 de los que



C. S. V. : 22903328838F34A2

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4

ANEXO III.- INFORMACIÓN CATASTRAL DE LAS PARCELAS.

Los datos obtenidos de la Oficina Virtual del Catastro para las distintas parcelas son:

PARCELA	FINCA CATASTRAL	Nº VIV	SUP. CATASTRAL	SUP. CONSTRUIDA	AÑO CONSTRUCCIÓN
R.6.1.A	2100117VF0720S0001AG	1	414,00	227,00	2006
R.6.1.B	1 2100118VF0720S0999EZ	1	661,00 50%	237,00	2007
	2 2100118VF0720S0002ZH	1	661,00 50%	237,00	2007
R.6.1.C	2100121VF0720S0001BG	1	251,00	-----	-----
R.6.1.D	2100122VF0720S0001YG	1	250,00	-----	-----
R.6.1.E (RESTO)	2100120VF0720S0001AG	4	1.284,00	-----	-----
TOTAL R.6.1.		9	2.860,00		

PARCELA R.6.1-A



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2100117VF0720S0001AG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 AV PABLO IGLESIAS 6[R]
 29700 VELEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)

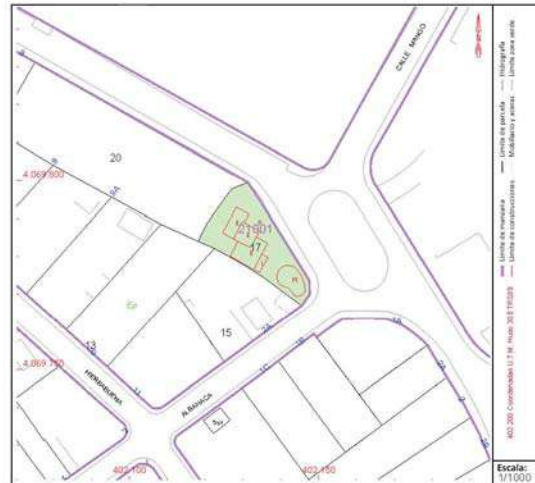
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 227 m²
Año construcción: 2006

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
APARCAMIENTO	1/00/01	22
VIVIENDA	1/00/02	75
VIVIENDA	1/01/01	84
DEPORTIVO	1/00/03	46

PARCELA

Superficie gráfica: 414 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Jueves , 22 de Febrero de 2024

PARCELA R.6.1-B. PTA.-1 (50%)



**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
 DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 2100118VF0720S0999EZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

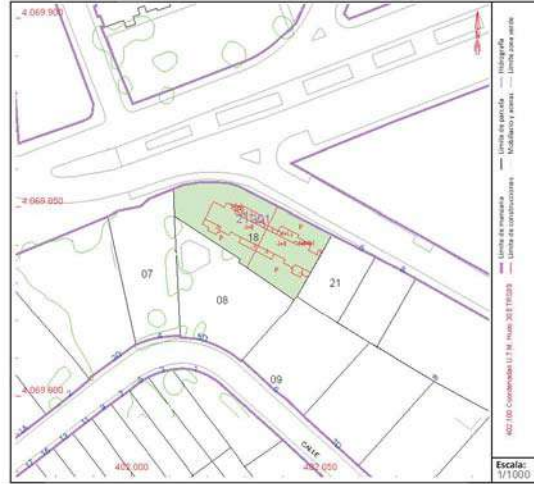
Localización:
 UR EL LIMONAR [SUP.VM-12] Es:1 P1:00 P1:01
 29700 VELEZ-MÁLAGA [VELEZ-MÁLAGA] [MÁLAGA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 237 m²
Año construcción: 2007

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
APARCAMIENTO	1-1/01	96
VIVIENDA	1/00/01	69
VIVIENDA	1/01/01	72

PARCELA

Superficie gráfica: 661 m²
Participación del inmueble: 50,00 %
Tipo: Parcela con vanos inmuebles [división horizontal]



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"

Jueves, 22 de Febrero de 2024

PARCELA R.6.1-B. PTA.-2 (50%)



**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
 DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 2100118VF0720S0002ZH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 UR EL LIMONAR [SUP.VM-12] Es:1 P1:00 P1:02
 29700 VELEZ-MÁLAGA [VELEZ-MÁLAGA] [MÁLAGA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 237 m²
Año construcción: 2007

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
APARCAMIENTO	1-1/02	96
VIVIENDA	1/00/02	69
VIVIENDA	1/01/02	72

PARCELA

Superficie gráfica: 661 m²
Participación del inmueble: 50,00 %
Tipo: Parcela con vanos inmuebles [división horizontal]



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"

Jueves, 22 de Febrero de 2024

PARCELA R.6.1-C.



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV PABLO IGLESIAS 6 Suelo
29700 VELEZ-MÁLAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edf.
Superficie construida:
Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2100121VF0720S0001BG

PARCELA

Superficie gráfica: 251 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"

Jueves, 22 de Febrero de 2024

PARCELA R.6.1-D.



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV PABLO IGLESIAS 8 Suelo
29700 VELEZ-MÁLAGA [MÁLAGA]

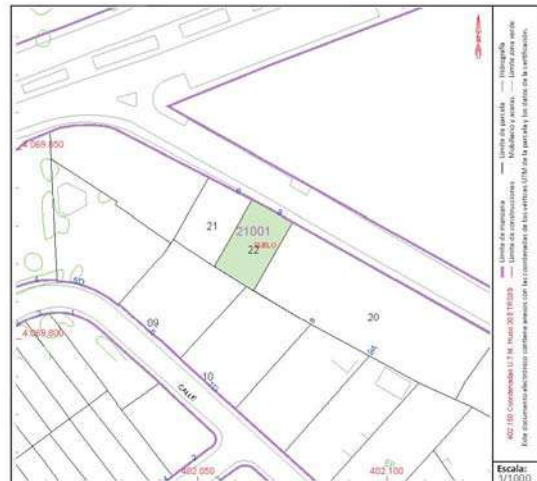
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edf.
Superficie construida:
Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2100122VF0720S0001YG

PARCELA

Superficie gráfica: 250 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"

Jueves, 22 de Febrero de 2024

PARCELA R.6.1-E.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2100120VF0720S0001AG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV PABLO IGLESIAS 10 Suelo
29700 VÉLEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.284 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Jueves . 22 de Febrero de 2024