

ADMINISTRACIÓN LOCAL

VÉLEZ-MÁLAGA

Urbanismo y Arquitectura

Anuncio

La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 21 de septiembre de 2020, acordó aprobar inicialmente el «Estudio de detalle en parcelas B-4 y B-5 del Sector SUP.L-4 “El Pijil” del PGOU de Vélez-Málaga» (expediente 12/19), sometiendo el mismo a información pública durante el plazo de veinte días a partir del siguiente a la inserción del presente anuncio en el *Boletín Oficial de la Provincia*, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio afectado.

Lo que se hace público para general conocimiento, encontrándose el expediente expuesto al público durante dicho plazo, con el resumen ejecutivo previsto en el artículo 25 del TRLS/15 y 19.3 de la LOUA, en el Área de Urbanismo del excelentísimo Ayuntamiento de Vélez-Málaga, sito en plaza San Francisco, número 5, de esta ciudad, con el fin de que puedan examinarlo y presentar, en su caso, por Registro de Entrada de Documentos de esta Administración, las alegaciones y sugerencias que estimen oportunas.

RESUMEN EJECUTIVO (Artículo 25.3 RDL 7/2015)

1. *Ámbito*

El presente documento pretende la nueva ordenación de las parcelas B-4 y B-5 modificando el estudio de detalle previo que se aprobó definitivamente el 5 de julio de 2004, del Sector de Planeamiento SUP.L-4 (RT) “El Pijil”, también conocido como “Castillo de Lagos” del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga.

2. *Justificación y alcance del documento*

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

– PARCELA B-4:

Se plantean un total de 5 edificaciones (módulos 1, 2, 3, 4 y 5) con una altura máxima de planta baja+1 que se disponen en torno a los límites de la parcela. En aplicación del artículo 226 “Condiciones de cerramiento”, se plantea un muro de altura no superior a 4 metros alineado con el vial 1 y 5. Desde este muro se realizará el acceso rodado a los sótanos, uno para el total de las plazas de aparcamiento previstas en el posterior proyecto edificatorio.

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

– PARCELA B-5:

Se plantean un total de 6 edificaciones (módulos 6, 7, 8, 9, 10 y 11). Debido a los condicionantes de la topografía de la parcela y para adaptarnos al terreno, se resuelven las edificaciones de forma escalonada (edificación en ladera). La vivienda se desarrolla accediendo desde el

nivel superior situado en la cota del vial 5, tanto peatonalmente como de forma rodada, previéndose un acceso individual por vivienda desde el vial. El resto de la vivienda se desarrolla por debajo de la cota de acceso en los niveles inferiores.

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

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

Lo que se persigue con la ordenación establecida es posibilitar las vistas panorámicas a todas las viviendas, además de dotar a la parcela de zonas comunes exteriores de estancia y esparcimiento. La edificación propuesta cumple con la separación mínima entre edificaciones (1,5 x Hmayor) y no supera los 50 metros de longitud máxima.

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

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

Se permite proyectar dentro de la parcela edificaciones auxiliares como vestuarios de piscina, gimnasio, club social de uso comunitario, etc.

Estas edificaciones auxiliares tendrán una edificabilidad máxima de 80 m² de techo y podrán localizarse:

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

RESERVA DE APARCAMIENTOS

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

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

URBANIZACIÓN INTERIOR Y ACCESOS RODADOS

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

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

Ya que para acceder a las plazas de aparcamiento de las viviendas ubicadas en los módulos 6 y 7 anulamos 12 plazas de aparcamiento público, se plantea la cesión de superficie de las parcelas privadas para reubicar dichas 12 unidades.

La superficie neta de las parcelas se describe de la siguiente forma:

PARCELA B-4

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

PARCELA B-5

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

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

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

Ordenanzas particulares de aplicación

ED DEL SECTOR SUP. L-4		ESTUDIO DE DETALLE PARCELA B-4	
USOS PRINCIPALES		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD-1).	
SUPERFICIE DE PARCELA	4.072,00 m ² s	4.057,29 m ² s	
SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE		2.322,00 m ² TECHO	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS		19	
ALTURA MÁXIMA	7,00 METROS	6,30 METROS	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS		PLANTA BAJA + 1	
SEPARACIÓN A LINDERO PÚBLICO	FIJADO EN ED	FIJADO EN ED	
SEPARACIÓN A LINDERO PRIVADO	4 METROS	4 METROS	
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS DENTRO DE LA PARCELA	≥ 1,5 H DEL MAYOR	≥ 1,5 H DEL MAYOR	
DIMENSIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	50 METROS	37,20 METROS	
OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE RASANTE	< 80 % DE LA SUPERFICIE DE LA PARCELA	< 80 % DE LA SUPERFICIE DE LA PARCELA	
RESERVA MÍNIMA DE APARCAMIENTOS	1/ VIVIENDA EN VIVIENDAS DE SUPERFICIE CONSTRUIDA ≥ 200 m ² , 1 PLAZA POR CADA FRACCIÓN DE 100 m ²	1/ VIVIENDA EN VIVIENDAS DE SUPERFICIE CONSTRUIDA ≥ 200 m ² , 1 PLAZA POR CADA FRACCIÓN DE 100 m ²	
USOS	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 A LAS OFICINAS DESTINADAS A DESPACHOS PROFESIONALES ANEXOS A LA VIVIENDA), 5, 7, 8 (EXCEPTO SALAS DE FIESTA, DISCOTECAS Y SIMILARES) 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 Y 16		



ED DEL SECTOR SUP. L-4		ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA B-5	
USOS PRINCIPALES		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD-1).	
SUPERFICIE DE PARCELA	7.914,00 m ² s	7.731,93 m ² s	
SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE		4.512,84 m ² TECHO	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS		37	
ALTURA MÁXIMA	7,00 METROS	6,30 METROS	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS		PLANTA BAJA + 1	
SEPARACIÓN A LINDERO PÚBLICO	FIJADO EN ED		FIJADO EN ED
SEPARACIÓN A LINDERO PRIVADO	4 METROS.		4 METROS.
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS DENTRO DE LA PARCELA	≥ 1,5 H DEL MAYOR		≥ 1,5 H DEL MAYOR
DIMENSIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	50 METROS		47,88 METROS
OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE RASANTE	< 80 % DE LA SUPERFICIE DE LA PARCELA		< 80 % DE LA SUPERFICIE DE LA PARCELA
RESERVA MÍNIMA DE APARCAMIENTOS	1/ VIVIENDA EN VIVIENDAS DE SUPERFICIE CONSTRUIDA ≥ 200 m ² , 1 PLAZA POR CADA FRACCIÓN DE 100 m ²		1/ VIVIENDA EN VIVIENDAS DE SUPERFICIE CONSTRUIDA 200 m ² , 1 PLAZA POR CADA FRACCIÓN DE 100 m ²
USOS	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 A LAS OFICINAS DESTINADAS A DESPACHOS PROFESIONALES ANEXOS A LA VIVIENDA), 5, 7, 8 (EXCEPTO SALAS DE FIESTA, DISCOTECAS Y SIMILARES) 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 Y 16		

Vélez-Málaga, 8 de octubre de 2020.

El Alcalde-Presidente, firmado: Antonio Moreno Ferrer.

6167/2020