

INDICE

INDICE

INDICE.....	1
MEMORIA.....	3
1. MEMORIA EXPOSITIVA.....	4
1.1. Objeto del Estudio de Detalle.....	4
1.2. Promotor del Estudio de Detalle.....	4
1.3. Autor del Proyecto.....	4
1.4. Datos de la parcela.....	4
2. MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA.....	5
2.1. Características naturales de la finca.....	5
2.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.....	5
2.3. Estructura de la Propiedad.....	5
2.4. Determinaciones para la MANZANA en el PPO.....	6
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	7
3.1. Descripción de la Ordenación.....	7
3.2. Alineaciones de edificación y ordenación de volúmenes.....	7
3.3. Ajuste a la Normativa Urbanística.....	8
ANEJO A LA MEMORIA.....	9
4. DECLARACION DE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANISTICA.....	10
4.1. Instrumentos de ordenación urbanística que afectan al proyecto.....	10
4.2. Clasificación y categorización del suelo.....	10
4.3. Calificación urbanística del suelo.....	11
4.4. Cuadro – resumen de ordenanzas.....	11
4.5. Declaración de las circunstancias que inciden en el expediente.....	12
PLANOS.....	13
1. SITUACIÓN EN EL P.G.O.U.....	14
2. ZONIFICACIÓN EN EL PPO.....	15
3. ORDENACIÓN EN EL PPO.....	16
3.1. Alineaciones.....	16
3.2. Ordenación de volúmenes.....	17
4. FIJACIÓN DE ALINEACIONES.....	17
5. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.....	18
5.1. Planta general.....	18
5.2. Huella máxima.....	19
5.3. Alzados y secciones.....	23

MEMORIA

MEMORIA

1. MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente documento tiene por objeto, conforme a lo requerido en el PPO del sector SUP.T-11 del P.G.O.U de Vélez-Málaga para modificar la ordenación de volúmenes en el prevista y con las determinaciones que para esta figura de planeamiento se fijan en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, ordenar la disposición de los volúmenes y establecer alineaciones en la parcela 4.1 delimitada en el Plan Parcial del sector.

1.2. PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La promotora del presente documento es la Junta de Compensación del Sector SUP.T-11 con CIF: V-93.009.561 y sede en Avenida de Andalucía, nº 105; 2º D 29740 Torre del Mar..

1.3. AUTOR DEL PROYECTO

El presente Proyecto ha sido redactado por el Arquitecto Antonio Garvín Salazar, Colegiado nº 89 del C.O.A. de Málaga.

1.4. DATOS DE LA PARCELA

La parcela sobre la que se plantea este Estudio de Detalle es la definida en el Plan Parcial del sector SUP.T-11 como parcela residencial 4.1.

Se trata de la parcela de aprovechamiento residencial situada en el centro del sector con fachada a la CN-340, de forma trapezoidal y dimensiones medias de 206,80 metros de largo por 94,30 metros de fondo, con una superficie de 19.388 metros cuadrados.

Sus linderos son los siguientes:

Norte Vial 1 de nueva apertura

Sur Vial 4 de servicio de la CN-340.

Este Vial 3 de nueva apertura

Oeste Vial 2 de nueva apertura

MEMORIA

2. MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA.

2.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DE LA FINCA.

Desde el punto de vista geológico se trata de terrenos aluviales, compuestos de arenas resultado de acarreos.

Desde el punto de vista geotécnico los suelos poseen una capacidad portante de moderada a media en los niveles superiores, siempre que se trate de áreas confinadas.

El drenaje superficial es en general bueno, como corresponde a arenas, los taludes deben ser tendidos.

El nivel freático esta a poca profundidad dada la proximidad al mar.

Su topografía es prácticamente plana.

2.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Los terrenos se destinaban en el pasado a usos agrícolas, hoy desaparecidos, y en la actualidad se ubican en su interior edificaciones que desaparecerán en la ejecución del Plan Parcial.

En cuanto a obras de urbanización de las que pueda servirse la parcela, en la ejecución de la unidad en que se enclava se urbanizarán todos los viales periféricos.

Cruza la parcela un carril que en el planeamiento se modifica de posición siendo sustituido por los viales previstos en éste.

2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

A falta de la aprobación del Proyecto de Reparcelación la manzana objeto del proyecto se ubica en el interior de las fincas de origen siguientes:

H	Francisco Porrás Ariza y Pilar Pérez Ruiz
K	Remedios Mora Ales
L	Ciudad de Malake S.L.
M	Antonio Rodríguez González y Carmen Ruiz Ortega
Ñ	Rafael Martín Criado
O	Materiales de construcción Orlando S.L.
P	Remedios Mora Ales
Q	Hermanos Martín Alarcón
R	Sociedad azucarera Larios Inmobiliaria S.L.
S	Antonio Navas Gómez y otros

MEMORIA**2.4. DETERMINACIONES PARA LA MANZANA EN EL PPO**

Conforme al Plan Parcial la parcela tiene las características urbanísticas que se transcriben a continuación:

Superficie de la Parcela	19.388,00 m2s	
Edificabilidad	2,05 m2t/m2s	
Techo edificable	39.745,40 m2t	
Coeficiente de ponderación	1,0000 ua/m2t	
Aprovechamiento	39.745,40 ua	
Número de Viviendas	499 ud	
Ordenanza de aplicación	MC-3ª-OA	
Altura máxima	PB + 6 + A	
Alineaciones obligatorias a espacio pública:	Norte	5,00 m.
	Este y oeste	8,00 m.
	Sur	25,00 m CN-340

MEMORIA**3. MEMORIA JUSTIFICATIVA****3.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.**

La ordenación volumétrica planteada es afín a la establecida en el Plan Parcial y consiste en: el establecimiento de seis edificaciones con alineación obligatoria a los cuatro viales que rodean a la manzana estableciendo discontinuidades que permiten la permeabilidad visual norte sur.

3.2. ALINEACIONES DE EDIFICACION Y ORDENACION DE VOLUMENES

Se disponen las seis edificaciones del siguiente modo.

- Edificio A de planta baja + 6 plantas + ático alineado en todo su frente oeste, con retranqueo de 5 metros, al vial 2 y en sus fachadas sur y norte hasta un fondo máximo de 25 metros a los viales 1 y 4 con retranqueos de 5 y 7,40 metros.
- Edificios B y C de planta baja + 6 plantas + ático alineados, con retranqueo de 5 metros, al vial 1, con fondo máximo de 25 metros y separación mínima entre edificios de 25 metros.
- Edificio D de planta baja + 6 plantas + ático alineado en todo su frente este, con retranqueo de 5 metros, al vial 3 y en sus fachadas sur y norte hasta un fondo máximo de 25 metros a los viales 1 y 4 con retranqueos de 5 y 7,40 metros.
- Edificios E y F de planta baja + 2 plantas + ático, alineados, con retranqueo de 7,40 metros, al vial 4, con fondo máximo de 25 metros y separación mínima entre ambos edificios de 11,50 m y a los edificios A y D de 16,70 metros.

La superficie construible establecida en el Plan Parcial, se dispone en la parcela conforme a lo determinado en el plano 4 Fijación de Alineaciones y el grupo de planos 5 Ordenación de Volúmenes de este Estudio de Detalle.

Se modifica el retranqueo establecido en el Plan Parcial de 8,00 metros a los viales 2 y 3 que pasa a ser de 5,00 metros como al vial 1 y se mantiene el retranqueo de 25 m a la línea blanca de la CN-340 que en la práctica significa un retranqueo de 7,40 m a lindero público.

Las máximas ocupaciones y superficie máxima de techo de los edificios proyectados son las siguientes:

Edificio	Huella máxima (m2)				Techo máximo
	Planta 0-1-2	Planta 3	Plantas 4-5-6	Planta 7	
4.1.A	2.126,55	2.126,55	2.126,55	1.502,05	11.674,29
4.1.B	752,90	752,90	752,90	458,20	4.309,44
4.1.C	752,90	752,90	752,90	458,20	4.419,80
4.1.D	2.055,60	2.055,60	2.055,60	1.445,85	12.358,00
4.1.E	1.125,15	744,30			3.137,91
4.1.F	1.487,65	1.007,15			3.845,96
Total	8.300,75	7.439,40	5.687,95	3.864,30	39.745,40

MEMORIA

3.3. AJUSTE A LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

En el **Anejo** de la presente Memoria, **Declaración de circunstancias y Normativa Urbanística**, se relacionan de modo pormenorizado los aspectos de cumplimiento de la Normativa que es de aplicación en el presente caso.

Vélez-Málaga a fecha de firma digital

EL ARQUITECTO

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Antonio Garvin Salazar", is displayed on a light blue rectangular background. The signature is written in a cursive style with a horizontal line underneath.

ANEJO A LA MEMORIA

ANEJOS A LA MEMORIA

1. DECLARACION DE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANISTICA.

Art. 47 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Documento	Estudio de Detalle
Emplazamiento	Parcela 4.1 del SUO.T-11 en Torre del Mar
Encargante	Junta de Compensación
Arquitecto	Antonio Garvín Salazar

1.1. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL PROYECTO

	PGOU	NNSS (Mun.)	NNSS (Prov.)	PDSU	POI	PS	PAU	PPO	PE	PERI	ED	PA (SNU)	OTROS
Vigente (1)	X							X					
En tramitación (2)													

(1) Vigente: Anterior a LOUA

X Adaptado a LOUA

(2) Grado de aprobación

1.2. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Según Planeamiento vigente:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Consolidado		Ordenado	X	Especialmente protegido	
No consolidado		Sectorizado (programado o apto para urbanizar		Preservado por el PLAN	
UE		No sectorizado		De carácter rural o natural	
Sometido PPO, PERI ,PE,ED		(o No Programado)		Hábitat rural diseminado	
Actuación directa				De Regadío	De Secano
				Calificac PEPMF	

Según Planeamiento en tramitación

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Consolidado		Ordenado		Especialmente protegido	
No consolidado		Sectorizado (programado o apto parfa urbanizar		Preservado por el PLAN	
UE		No sectorizado		De carácter rural o natural	
Sometido PPO, PERI ,PE,ED		(o No Programado)		Hábitat rural diseminado	
Actuación directa				De Regadío	De Secano
				Calificac PEPMF	

OBSERVACIONES :

--

ANEJOS A LA MEMORIA

1.3. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

	VIGENTE	EN TRAMITACIÓN
Figura de Planeamiento	Plan General/Plan Parcial	
Calificación	Residencial	
Ordenanza aplicación	MC-3A-OA	

1.4. CUADRO – RESUMEN DE ORDENANZAS

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRAMITE	ESTUDIO DE DETALLE
Parcela mínima	400,00 m2		19.388 m2
Parcela máxima	No se fija		
Diámetro circulo inscrito	15,00 m		Cumple
Altura máxima (plantas)	Baja+6P+Atico		Baja+6P+Atico
Altura máxima (metros)	25,00 m.		11,50-25.00 m
Edificabilidad	2,05 m2t//m2s		2,05 m2t//m2s
Ocupación planta baja	80 %		44 %
Ocupación planta primera	70 %		44 %
Ocupación resto plantas	70 %		44 %
Separación lindero publico	s/ alineaciones		5,00/7,40 m
Separación lindero privado	No se fija		
Separación entre edificios	2/3 h >11,50 m		11,50-16,70 m
Profundidad edificable	22 a 30 m		25 m
Longitud máxima edificios	No se fija		
Usos predominantes	Vivienda		Vivienda
Usos compatibles	Residenciales		Residenciales
Tipología de la edificación	Mixta		Mixta
Pacios mínimos luces	Normas generales		No se establecen
Pacios mínimos ventilación	Normas generales		No se establecen
Cuerpos volados	1,50 m		1,50 m
Plazas aparcamientos	1/vivienda		1/vivienda

ANEJOS A LA MEMORIA

OBSERVACIONES:

1.5. DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

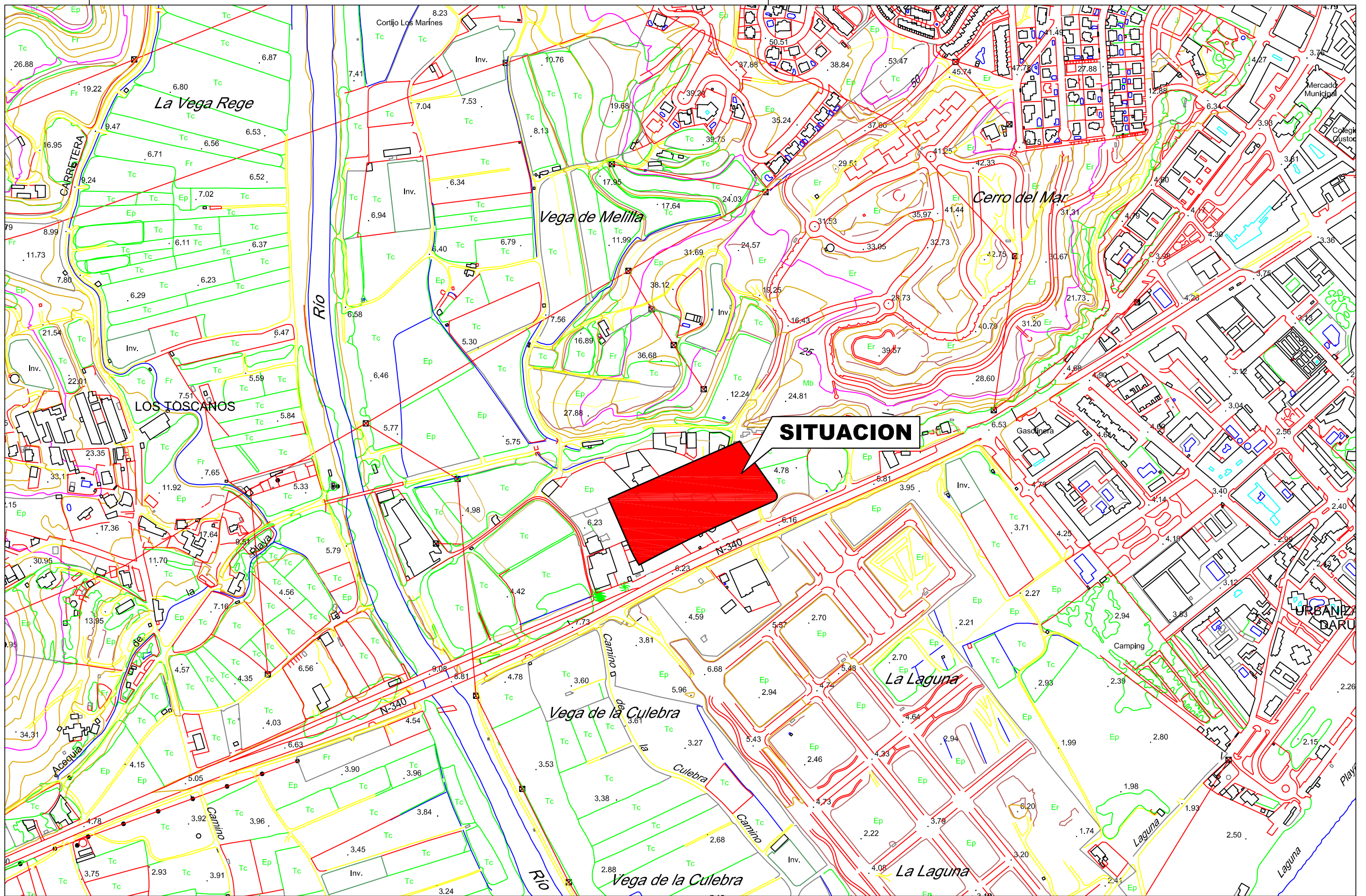
X	No existen desajustes respecto a la normativa urbanística vigente.
	Dado que el expediente se justifica urbanísticamente sobre la base de un instrumento de Ordenación Urbanística aún no aprobado definitivamente, el encargante solicita el visado del mismo, quedando condicionado a la publicación de la aprobación definitiva de dicho instrumento.
	Por su situación en suelo sometido al Régimen del Suelo NO URBANIZABLE, el encargante conoce que según lo establecido en el Art. 52 LOUA es preceptiva la aprobación previa de Plan Especial o Proyecto de Actuación (*).
	El encargante conoce los incumplimientos declarados anteriormente, y solicita el visado del expediente, dado que no se alteran parámetros urbanísticos substanciales.
	El encargante reconoce que el expediente no se ajusta a la normativa urbanística aplicable, y solicita la tramitación del expediente sobre la base del Art. 49 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

En Vélez-Málaga a fecha de firma digital

EL ARQUITECTO



PLANOS



ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 4.1 DEL SECTOR SUO.T-11 LA CULEBRA. TORRE DEL MAR	
ANTONIO GARVÍN SALAZAR	ARQUITECTO

Nº DE ORDEN: 1	PLANO DE: SITUACIÓN
EXPEDIENTE: 02/19	ESCALA: 1:5.000
FECHA: JULIO 2020	PROMOTORA: JUNTA DE COMPENSACIÓN
DIBUJO: MASÚ GIL	



CUADRO ZONIFICACION

U S O	SUBZONA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICAB. (m ² /m ² s)	TECHO (m ²)	Nº DE VIV.	DESTINO
INDUSTRIAL	3.3	IND-2	3,586,00	1,0000	3,586,00	-	Privado
	5.3	IND-2	1,659,00	0,53	879,65	-	Privado
	TOTAL INDUSTRIAL		5,245,00	1,00-0,53	4,465,65	-	
RESIDENCIAL	4.1	MC-3A-OA	19,388,00	2,05	39,745,40	499	Privado
	TOTAL RESIDENCIAL		19,388,00	2,05	39,745,40	499	
DOTACIONES	5.1	E.	6,000,00	0,5000	3,000,00 ⁽¹⁾	-	Público
	3.2	D	2,994,00	0,5000	1,497,00 ⁽¹⁾	-	Público
	1.1	SIPS	1,497,00	1,0000	1,497,00 ⁽¹⁾	-	Público
	1.2	Z.L.P.	10,446,00	-	-	-	Público
	2.1	Z.L.P.	2,932,00	-	-	-	Público
	3.1	Z.L.P.	363,00	-	-	-	Público
TOTAL DOTACIONES		24,232,00	-	5,994,00 ⁽¹⁾	-		
SISTEMAS TECNICOS (S.T)	1.3	CD-1	58,10	-	-	-	Privado
	3.4	CD-2	58,10	-	-	-	Privado
	4.2	POZO	21,00	-	-	-	Privado
	5.2	CD-3	58,10	-	-	-	Privado
TOTAL S.TECNICOS		195,30	-	-	-		
VIALES	TOTAL VIALES		18,956,70	-	-	-	Público
TOTAL			68,017,00	0,6500	44,211,05	499	

* (1).- NO COMPUTA EN LA EDIFICABILIDAD TOTAL

ÁMBITO B.I.C



USOS POSIBLES
CONSTRUCCIÓN DEL VIAL DE SERVICIO DEL ESTRUCTURANTE DE CONEXIÓN DE LA CN-340 CON LA AUTOVIA DEL MEDITERRÁNEO SI LA CONSEJERÍA DE CULTURA LO AUTORIZASE. SUELO PUBLICO MUNICIPAL.

NOTA
EN LA PARTE DE ZONA DEPORTIVA AFECTADA POR EL AMBITO DEL BIC SOLO SE PODRAN REALIZAR INSTALACIONES AL AIRE LIBRE. LA EDIFICACION SE CONCENTRARA EN LA PARTE NO AFECTADA.

CARGAS EXTERNAS



C. E.-1.	VIARIO	2.545,49m ²
C. E.-2.	PLUVIALES	230ml
C. E.-3.	FECALES	100ml
C. E.-4.	VIARIO	396,32m ²
C. E.-5.	VIARIO	1.988,34m ²
C. E.-6.	ELECT.	1.952 ml
RESERVA DE SUELO		1.721,00m ²

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA 4.1 DEL SECTOR SUO.T-11
LA CULEBRA. TORRE DEL MAR

Nº DE ORDEN:	PLANO DE:
2	ZONIFICACIÓN EN EL P.P.O.
EXPEDIENTE:	ESCALA:
02/19	1:2000
FECHA:	
JULIO 2020	
DIBUJO:	
MÁS GIL	
ARQUITECTO	PROMOTORA: JUNTA DE COMPENSACIÓN

ANTONIO GARVÍN SALAZAR

ARQUITECTO