ESTUDIO DE DETALLE

DOCUMENTACION ESCRITA

UNIDAD DE EJECUCION A-14.B

ALMAYATE. VELEZ - MALAGA

DILIGENCIA: Para hacer constar qu
el presente documento ha sido aprobad
INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 OCT 2004
EL SECRETARIO GRAL.
P.D



ARQUITECTOS: ANTONIO GARVIN SALAZAR
JOSE MARIA CARRALERO GARCIA

PROMOTOR: MIGUEL ANGEL MOLINA RUIZ

DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 3 ENE 2005
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 OCT 2004

EL SECRETARIO GRAL.

P.D.

INDICE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 3 ENE 2005

EL SECRETARIO GRAL.

P.D.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga, - 7 OCT 2004
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.

ESTUDIO DE DETALLE
DE LA UNIDAD DE EJECUCION A-14.B
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. Datos de la Unidad de Ejecucion 4
2. MEMORIA DESCRIPTIVA 6
2.1. Solución adoptada. 6
2.2. Necesidad de la redacción de Estudio de Detalle. 7
2.3. Cumplimiento de las Ordenanzas de edificación 7
ANEJO A LA MEMORIA 8
1. DECLARACION DE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANISTICA. 9
1.1. Instrumentos de ordenación urbanística que afectan al proyecto 9
1.2. Clasificación y categorización del suelo 9
1.3. Calificación urbanística del suelo 10
1.4. Cuadro – resumen de ordenanzas 10
1.5. Declaración de las circunstancias que inciden en el expediente 11
PLANOS 13
1. INFORMACION 14
1.1. SITUACION EN EL PGOU 14
1.2. TOPOGRAFICO 14
1.3. PROPIEDADES EXISTENTES 14
1.4. EDIFICACIONES EXISTENTES 14
2. PROYECTO 14
2.1. ORDENACION DE VOLUMENES 14
2.2. DEFINICION GEOMETRICA 14

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga, - 3 ENE 2005
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 OCT 2004
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.



MEMORIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 3 ENE 2005
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 OCT 2004

EL SECRETARIO GRAL.

P.D.

ESTUDIO DE DETALLE

DE LA UNIDAD DE EJECUCION A-14.B

MEMORIA

1. MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente documento tiene por objeto ordenar la disposición de la edificación dentro de las parcela edificable resultante en la UE.A-14.b , tanto en su posición en planta - **Fijación de alineaciones**- como en altimetría - **Ordenación de volúmenes**- en cumplimiento de las determinaciones del P.G. de Vélez-Málaga

1.2. PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El promtor del presente Expediente es D. Miguel Angel Molina Ruiz, propietario mayoritario de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución.

1.3. DATOS DE LA UNIDAD DE EJECUCION

La Unidad de Ejecución está situada en Almayate a la entrada del núcleo de población.

Tiene una superficie de **3.829 m^2** y en su interior existen dos propiedades particulares, incluyéndose en su ámbito tambien espacios de dominio público.

Titular	Superficie	Porcentaje
Miguel Angel Molina Ruiz	2.215,00 m2s	90,19%
Antonia Rodriguez Padilla	241,00 m2s	9,81%
Total propiedades	**2.456,00 m2s**	100,0000%
Dominio público	1.372,00 m2s	
TOTAL UNIDAD DE EJECUCION	**3.828,00 m2s**	

Su topografía es prácticamente llana en la zona delantera en contacto con dicha vía y una fuerte ladera con pendiente hacia el sur en su parte posterior que salva el desnivel con la calle Torre de Chilches . Sus linderos son los siguientes:

Norte Calle Ana Carmona Martín

Sur Suelo no urbanizable incluyendo los terrenos del ferrocarril

Este Calle Maestro Antonio Marquez

Oeste Unidad de Ejecución UE.A-14.a incluyendo el arroyo de la Ermita

En la parcela del señor Molina se ubica un negocio de restauración y dos viviendas de los titulares del mismo, la otra parcela se encuentra ocupada por servicios públicos como la ñparada del autobus y en ella se alojan un pozo y una caseta de bombeo que dan servicio a otras fincas.

De la división de la UE.A-14 redactada y aprobada en su día resultan las siguientes características urbanísticas de la UE.A-14.a:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 3 ENE 2005

EL SECRETARIO GRAL.

P.D.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 OCT 2004
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.

ESTUDIO DE DETALLE
DE LA UNIDAD DE EJECUCION A-14.B
MEMORIA

Superficie de la Unidad de Ejecución	3.828,00 m2s
Densidad	45 viviendas/Ha
Numero total de viviendas	**16 viviendas**
Edificabilidad bruta	0,6000 m2t/m2s
Techo edificable total	**1.473,60 m2t**

La calificación otorgada en el Plan General a los terrenos edificables en la Unidad de Ejecución es Residencial siendo la Ordenanza de aplicación la **UAD-1**

La parcela mínima autorizada es la que disponga de una superficie de 100 m2 y fachada de 6 m. La ocupación máxima permitida es del 80%, siendo la edificabilidad de 1,20 m2t/m2s, la longitud máxima de las edificaciones de 50,00 m, la separación a linderos de 3 metros y la altura de 2 plantas y siete metros.

UAD-1

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 3 ENE 2005
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga, - 7 OCT 2004
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1. SOLUCIÓN ADOPTADA.

Ordenación general

Se ajusta la ordenacion prevista en el Plan General a la realidad física de los terrenos, resultando una sola parcela edificable rodeada de espacios de uso y dominio público, con los siguientes linderos:

Norte Calle Ana Carmona Martín

Sur Vial de nueva implantación en los terrenos del ferrocarril

Este Calle Maestro Antonio Marquez

Oeste Arroyo de la Ermita

Los espacios antes enumerados tienen una superficie y unos aprovechamientos que se expresan en el siguiente cuadro:

Calificación	Superficie m2s	Techo m2t
Espacios de uso y dominio público	1.959,50	
Parcela edificable	1.868,50	1.473,60
Total Unidad de Ejecución	3.828,00	548,60

e=0,7886

Alineaciones.

Se han dispuesto las edificaciones a una distancia mínima de los linderos de 3 metros, conformando un conjunto que aprovechando la edificación existente la completa para permitir el crtecimiento del negocio exietente.

Ordenación de volúmenes

Partiendo del núcleo central ya edificado que dispone de un bar restaurante en planta baja y dos viviendas en planta superior, se ha proyectado una ampliación hacia el lindero oeste para ubicar en la misma un nuevo salón de celebraciones con dos plantas de altura.

La otra ampliación que se proyecta es cun cuerpo de dos plantas, unido al edificio principal por un porche cubierto, que se destinará a alojamientos turísticos.

En el siguiente cuadro se establecen las superficies construidas y ocupación por planta en la parcela.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga, - 3 ENE 2005
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga, - 7 OCT 2004
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.

Planta	Ocupación		Superficie construida (m2t)
	(m2s)	%	
Baja	845,70	45,26	845,70
Primera	622,80	33,33	622,80
Total	**845,70**	**45,26**	**1.468,50**

2.2. NECESIDAD DE LA REDACCIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE.

El PGOU determina la obligatoriedad de redacción de un Estudio de Detalle para la ordenación de la Unidad de Ejecución. Además la necesidad de establecer la ordenación interna de la misma en cuanto a disposición de espacios edificables y no edificables, de asignar el techo máximo a la parcela y disponerlo en la misma y de fijar las alineaciones interiores de edificación hacen imprescindible la redacción de este documento.

2.3. CUMPLIMIENTO DE LAS ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

En **Anejo** a la presente Memoria se justifica el cumplimiento de las determinaciones de la Normativa de aplicación. No obstante parece oportuno resaltar:

Que se cumplen las determinaciones de techo máximo construido y parcela mínima, al proyectarse 1.468,50 m2t frente a los 1.473,60 m2t autorizados.

Que la altura máxima proyectada no supera la autorizada de 7,00 metros.

Que no se disminuyen los espacios de uso y dominio público previstos en el PGOU al pasar éstos de 1.878 m2 a 1.959,50 m2.

Vélez-Málaga julio de 2.004

LOS ARQUITECTOS

Fdo. Antonio Garvín Salazar

Fdo José María Carralero García

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga, - 3 ENE 2005
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 OCT 2004
EL SECRETARIO GRAL.

P.D.

ANEJO A LA MEMORIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 3 ENE 2005
EL SECRETARIO GRAL.

P.D.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga, - 7 OCT 2004
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.

1. DECLARACION DE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANISTICA.

Art. 47 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Documento	**Estudio de Detalle**
Emplazamiento	**Unidad de Ejecucion A-14.b**
Encargante	**Miguel Angel Molina Ruiz**
Arquitecto	**Antonio Garvín Salazar y José Mª Carralero García**

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												
En tramitación *(2)*													

(1) Anterior a LOUA X Adaptado a LOUA (2) Grado de aprobación
Vigente:

1.2. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Según Planeamiento vigente:

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

Según Planeamiento en tramitación

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

OBSERVACIONES :

LEYENDA

PGOU	Plan General de Ordenación Urbanística	PAU	Programa de actuación Urbanística (a desaparecer)
NN.SS. (Mun.)	Normas subsidiarias de ámbito Municipal (a desaparecer)	PPO	Plan Parcial de Ordenación
NN.SS.(Prov.)	Normas subsidiarias de ámbito Provincial (a desaparecer)	PE	Plan Especial (diferentes especialidades)
PDSU	Proyecto de delimitación de suelo urbano (a desaparecer)	PERI	Plan Especial de Reformas Interior
POI	Plan de Ordenación Intermunicipal (novedad LOUA)	ED	Estudio de Detalle
PS	Plan de Sectorización (novedad LOUA en Suelo Urbanizable No Sectorizado)	PA	Proyecto de Actuación en Suelo No Urbanizable

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga, - 3 ENE 2005
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga. - 7 OCT 2004
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.

1.3. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

	VIGENTE	EN TRAMITACIÓN
Figura de Planeamiento	**Plan General**	
Calificación	**Unifamiliar adosada**	
Ordenanza aplicación	**UAD-1**	

1.4. CUADRO – RESUMEN DE ORDENANZAS

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRAMITE	PROYECTO
Estudios previo ordenación			
Parcela mínima	100,00 m2		1.868,50 m2
Parcela máxima	No se fija		
Long mínima de fachada	6,00 m		Cumple
Densidad	16 viviendas		2 viviendas
Altura máxima (plantas)	Baja+1P+Atico		Baja + 1P
Altura máxima (metros)	7,00 m.		7,00 m
Edificabilidad	1.473,60 m2t		1.468,50 m2t
Ocupación planta baja	80%		45,26 %
Ocupación planta primera	80%		33,33 %
Ocupación resto plantas			
Separación lindero publico	3 metros		Cumple
Separación lindero trasero	3 metros		No existen
Separación entre edificios	Adosada		Cumple
Profundidad edificable	12,00		Cumple
Longitud máxima edificios	50,00 m		40,00 m
Usos predominantes	Vivienda		Hostelería
Usos compatibles	Residenciales		
Tipología de la edificación	Alineada adosada		Alineada según ED
Patios mínimos luces			No se proyectan
Patios mínimos ventilación			No se proyectan
Cuerpos volados			No se proyectan
Plazas aparcamientos			

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga. - 3 ENE 2005
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga, - 7 OCT 2004
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.

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.

Enterado el encargante:	Los Arquitectos:
Julio de 2.004 Fdo: Miguel Angel Molina Ruiz	Julio de 2.004 Fdo: Antonio Garvín Salazar y José Mª Carralero García

(*) Procede Plan Especial en los casos de actividades de Interés Público que comprendan a terrenos pertenecientes a más de un término municipal, o tengan incidencia o trascendencia supramunicipal, o afecten a la Ordenación Estructural del PGOU, o comprendan una superficie superior a 50 Has.
Para otras actividades de Interés Público y, en todo caso, para viviendas unifamiliares aisladas, se tramitará un Proyecto de Actuación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga, - 3 ENE 2005
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga, - 7 OCT 2004
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.

2. RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

Miguel Angel Molina Ruiz	C/ Ana Carmona nº 1 29749 Almayate
Antonia Rodriguez Padilla	C/ Ana Carmona nº 40. Finca el Recreo. 29749. Almayate

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga, - 3 ENE 2005
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 OCT 2004
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.

PLANOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 3 ENE 2005
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 OCT 2004

EL SECRETARIO GRAL.

P.D.

ESTUDIO DE DETALLE

DE LA UNIDAD DE EJECUCION A-14.B

INDICE DE PLANOS

1.	INFORMACION		
1.1.	SITUACION EN EL PGOU	Escala	1:2.000
1.2.	TOPOGRAFICO	Escala	1:250
1.3.	PROPIEDADES EXISTENTES	Escala	1:250
1.4.	EDIFICACIONES EXISTENTES	Escala	1:200
2.	PROYECTO	Escala	1:250
2.1.	ORDENACION DE VOLUMENES		
2.2.	DEFINICION GEOMETRICA		

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 3 ENE 2005

EL SECRETARIO GRAL.

P.D.