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.

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO SECRETARIA Excmo. Ayuntamiento de Vélez - Málaga

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA 8, SECTOR SUP. VM-8

CAMINO DE MÁLAGA
VÉLEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)

PROPIEDAD. HUERTA BELLIDO, S.L.

ARQUITECTO. DAVID MARTINEZ NAVAS

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

16 SEP 2004

Vélez-Málaga,
EL SECRETARIO GRAL.

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO SECRETARIA Excmo. Ayuntamiento de Vélez - Málaga

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga, 13 ENE 2005
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.

Glosario

1. MEMORIA

- Generalidades
- Autor del encargo
- Objeto del trabajo
- Datos de la parcela
- Objetivos, necesidad y justificación de la solución adoptada
- Alineaciones y rasantes
- Ordenación de volúmenes

2. MEMORIA URBANÍSTICA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga, 16 SEP 2004
EL SECRETARIO GRAL.

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.

Memorias

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

Vélez-Málaga, 16 SEP 2004
EL SECRETARIO GRAL.

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.

MEMORIA.

1.- GENERALIDADES.

Se redacta la siguiente memoria como justificación de las soluciones adoptadas al Estudio de Detalle de la Parcela 8, del SUP VM-8, en el Término Municipal de Vélez-Málaga (Málaga).

El trabajo queda definido con los planos y documentos que se adjuntan en el mismo que son suficientes para la redacción del Estudio de Detalle.

2.- AUTOR DEL ENCARGO.

Por encargo de HUERTA BELLIDO, S.L. con C.I.F: B-92.412.782, y domicilio a efecto de notificaciones en c/ Canalejas nº 30, en Vélez-Málaga, se redacta el presente Estudio de Detalle.

El encargo se realiza al arquitecto David Martínez Navas, colegiado nº 816 del COA Málaga, con domicilio profesional en C/ Alcalde José Herrera 13, 1º-B, en Vélez-Málaga y N.I.F.: [redacted]

3.- OBJETO DEL TRABAJO.

El trabajo consiste en el desarrollo del Estudio de Detalle de la parcela denominada número 8 dentro del Sector SUP.VM-8, en el Término Municipal de Vélez-Málaga, tal como establece el *artículo 263* del *PGOU de Vélez-Málaga*, que determina la necesidad de esta figura en parcelas superiores a los 3.000 m², y que tengan la calificación MC-3ª, como es nuestro caso.

4.- DATOS DE LA PARCELA.

La parcela 8 pertenece al Sector SUP. VM-8, que se encuentra ubicado en la zona oeste de Vélez-Málaga, en contacto directo con el núcleo de población consolidado, siendo su acceso óptimo desde el propio núcleo, a través del Camino de Málaga y antigua circunvalación, y desde la nueva circunvalación.

La propiedad que se ordena se encuentra situada en la localidad de Vélez-Málaga, en una nueva zona de expansión de la ciudad, y se trata de la parcela denominada 8, perteneciente al Sector SUP VM-8, según se observa en los planos de situación adjuntos.

Esta parcela es propiedad de la sociedad Huerta Bellido, S.L., y posee una superficie de 6.125 m². La validez del presente Estudio de Detalle se mantendrá incluso si existieran pequeñas variaciones en la superficie de la parcela al realizarse una medición topográfica más exacta.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga, 16 SEP 2004
EL SECRETARIO GRAL.

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.

El solar de nuestra parcela objeto del trabajo está limitado por los viales y terrenos del mismo Sector, lindando al Sureste con el llamado Vial C de este Sector, que es continuación del Camino de Málaga; al Noroeste con el Vial F de este Sector, paralelo al Vial C; al Suroeste con el Sistema Local de Áreas Libres SLAL 11, a través de un vial peatonal que los separa; y al Noreste con el Vial I de este Sector, también peatonal, que nos separa de la parcela número 9 del Sector. El terreno presenta una topografía muy suave, aunque los correspondientes desniveles y cotas vienen reflejados en planos.

Por su situación en una zona urbana, en proceso de consolidación, y limítrofe con suelo urbano consolidado, la parcela dispondrá, o, al menos, tiene garantizados, los servicios urbanísticos precisos para el uso al que se van a destinar.

5.- OBJETIVOS, NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

Se redacta el presente Estudio de Detalle dada la singularidad de la solución propuesta, ya que se trata de ordenar una manzana completa, de superficie superior a los 3.000 m², con edificación en su interior, participando directamente su presencia en los límites de la misma. Se redacta atendiendo a las especificaciones indicadas en el *artículo* 263 del Plan General de Vélez-Málaga, y a las indicadas en el Plan Parcial que afectan a todo el Sector en que nos encontramos.

Por lo tanto, la redacción de este Estudio de Detalle tiene como finalidad el cumplimiento de dichos artículos así como el *artículo 19* del PGOU, donde se indica que el presente Estudio de Detalle estará sujeto a las limitaciones del artículo 91 de la Ley del Suelo, "... 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 predios 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". Este Estudio de Detalle se redacta según el artículo 65 del Capítulo VI del Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Parcela 8.

Se trata de una parcela que posee una superficie total de 6.125 m², y limita al noroeste con el Vial F del Sector, al sureste con el Vial C del Sector, al noreste con el Vial I del Sector, y al suroeste con Vial peatonal del Sector.

6.- ALINEACIONES Y RASANTES.

Según el PGOU la ordenanza de aplicación en la parcela 8 es la definida como Manzana Cerrada, con la correcta definición, según siglas, de Mc-3, y particularmente se define en el Plan Parcial de ordenación del Sector como Mc-3a. Por lo tanto, atendiendo a esta definición se establece una alineación obligatoria de la edificación a vial y adosada a medianeros. En cuanto a las rasantes, en la documentación gráfica (plano A-02), se indica la cota de implantación de las edificaciones ordenadas en referencia a los niveles perimetrales.

ya en el PPo

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga, 16 SEP 2004
EL SECRETARIO GRAL.

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.
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO SECRETARÍA Excmo. Ayuntamiento de Vélez - Málaga

7.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

En el presente Estudio de Detalle se ordena un conjunto de dos Bloques de Viviendas Plurifamiliares. El Bloque 2 (o edificio 2) se encuentra en la parte noroeste del solar, y está formado por un solo módulo de edificación. El Bloque 1 (o edificio 1), en forma de "L", se ajusta a la esquina opuesta de la manzana; es decir, tiene su vértice en la orientación sur de la parcela.

Todos los aquí llamados Bloques o Edificios de viviendas poseen, al menos, un acceso independiente, y una altura de PB+4+ático, siendo la altura máxima proyectada inferior a la permitida por la ordenanza (16,00 m.)

7.1. ESPACIOS LIBRES Y VIALES.

En el presente Estudio de Detalle se propone una edificación que no afecta ni reduce los espacios libres o los viales de propiedad y uso público. En todo caso, éstos se complementan con otros de propiedad y uso privado, que se sitúan en el interior del solar ordenado, y en conexión espacial con los públicos. Anexo a los volúmenes de edificación de esta parcela se encuentra la parcela de Espacio Libre pública EP.8, de 165 m².

7.2. FICHA DE CARACTERÍSTICAS DEL ESTUDIO DE DETALLE SOBRE LA PARCELA ORDENADA.

PARCELA 8.

Superficie del solar	6.125 m²
Techo máximo edificable	12.665 m² construidos
Altura máxima	PB + 4
Densidad máxima	127 viviendas
Usos autorizados	Residencial y Compatibles
Propiedad	Huerta Bellido S. L.

No obstante todos estos parámetros se atendrán a los regulados por la Normativa vigente.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga, 16 SEP 2004
EL SECRETARIO GRAL.
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO SECRETARÍA Excmo. Ayuntamiento de Vélez - Málaga

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.

MEMORIA URBANÍSTICA.

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA.
(Art. 47 del Reglamento de Disciplina Urbanística)

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA.

Documento:	Estudio de Detalle
Emplazamiento:	Parcela 8, Sector SUP VM-8. Camino de Málaga s/n.
Municipio:	Vélez-Málaga
Encargante:	Huerta Bellido, S.L.
Arquitecto/s:	David Martínez Navas

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga, 16 SEP 2004
EL SECRETARIO GRAL.

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.

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL PROYECTO

	PGOU	NN.SS	NN.SS (Prov.)	PDSU	POI	PS	PAU	PPO	PERI	ED	P.A. (SNU)	OTROS
Vigente (1)	X											
En trámite (2)												

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

CLASIFICACÍON Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Según Planeamiento Vigente:

SUELO URBANO:		**SUELO URBANIZABLE:**		**SUELO NO URBANIZABLE:**	
Consolidado		Ordenado		Especialmente protegido	
				Preservado por el Plan	
No Consolidado:		Sectorizado (programado o apto para urbanizar)		De carácter rural o natural	
- U.E.	X			Hábitat rural diseminado	
- Sometido a PPO, PERI, PE, ED...		No Sectorizado (o no programado)		De Regadío	De Secano
-Actuación Directa				Calificación según PEPMF	

Según Planeamiento en tramitación:

SUELO URBANO:		**SUELO URBANIZABLE:**		**SUELO NO URBANIZABLE:**	
Consolidado		Ordenado		Especialmente protegido	
				Preservado por el Plan	
No Consolidado:		Sectorizado		De carácter rural o natural	
- U.E.				Hábitat rural diseminado	
- Sometido a PPO, PERI, PE, ED...		No Sectorizado		Calificación Según PEPMF	
-Actuación Directa					

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga, 16 SEP 2004
EL SECRETARIO GRAL.

OBSERVACIONES:

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

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

	VIGENTE	EN TRAMITACIÓN	OBSERVACIONES
Instrumento Urbanístico	P.G.O.U.		
Calificación	S. URBANO		
Ordenanza de aplicación	Mc-3a		

CUADRO-RESUMEN DE ORDENANZAS

CONCEPTO	NORMA VIGENTE	NORMA EN TRÁMITE	PROYECTO
Estudios previos de ordenación	Estudio de Detalle		Estudio de Detalle
Parcela mínima	500 m²		6.125 m²
Parcela máxima			
Longitud mín. fachada	20 m.		>20 m. (todos los casos)
Diámetro mín. inscrito			
Densidad máx.	127 viviendas		<=127 viviendas
Altura máxima (plantas)	PB+4*		PB+4+ático*
Altura máxima (metros)	16,00 m.		16,00 m.
Altura mínima			
Edificabilidad	12.665,51 m²t		12.665,51 m²t
Ocupación planta baja			
Ocupación planta 1ª			
Ocupación			
Ocupación máxima	70 %		50,33 %
Separación lindero publ.	Alineadas		Alineadas
Separación lindero priv.	No existen		
Separ. entre edificios			
Fondo máx. edificable	16 m.		16 m.
Retranqueos	Permitidos		Cumplen
Usos predominantes	Residencial		Residencial
Usos compatibles			
Usos prohibidos			
Tipología edificación	Manzana cerrada		Manzana cerrada
Patios mínimos	Arts. 223 y 224 del PGOU		
Cuerpos salientes	Art. 219 del PGOU		
Elementos salientes	Art. 220 del PGOU		
Plazas aparcamiento	1 cada 100m² const.		1 x 100 m² const.
Grado de protección			

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

OBSERVACIONES:
*No existen desajustes respecto a la normativa urbanística pues las ordenanzas contemplan la posibilidad de disponerse una planta ático sobre la última planta autorizada. Dicho ático se encontrará dentro del diedro real formado por los distintos planos con inclinación máxima del 75 %, sin superar los 3,5 m. de altura en su encuentro trasero, como aquí ocurre.

NO SE ALTERAN LAS ORDENANZAS PARTICULARES EXPUESTAS EN EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP VM-8 REDACTADO Y APROBADO ANTERIORMENTE.

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

X	No existen desajustes respecto a la normativa urbanística vigente.
	Dado que el expediente se justifica urbanísticamente en base a 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 NO URBANIZABLE, el encargante conoce que según lo establecido en el Art. 52 de la 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 sustanciales.
	El encargante reconoce que el expediente no se ajusta a la normativa urbanística aplicable, y solicita la tramitación del expediente en base al art. 49 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

ENCARGANTE

ARQUITECTO

Fdo. David Martínez Navas.

(*) Procede Plan Especial en los casos de actividades de Interés Público que comprendan a terrenos pertenecientes a más de un municipio, 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 INICIALMENTE con esta fecha.
16 SEP 2004
Vélez-Málaga,
EL SECRETARIO GRAL.