

ESTUDIO DE DETALLE



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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



ARQUITECTOS:

JOSE M^a CARRALERO GARCIA

ANTONIO GARVIN SALAZAR

PROMOTOR: SERAFIN JAIME PALACIO

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

Vélez-Málaga

30 AGO. 2007

EL SECRETARIO GRAL.



UE.T-4 PARC.-R3

TORRE DEL MAR

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

Vélez-Málaga, 10.3 MAYO 2007
EL SECRETARIO GRAL.



PS
[Signature]

INDICE

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

Vélez-Málaga, 30 AGO. 2007
EL SECRETARIO GRAL.



PD
[Signature]



ANTONIO GARVIN SALAZAR
JOSE M^o CARRALERO GARCIA

ARQUITECTOS S.L.

C/ PADRETIERRA, 5 1^o OF. 29740 VÉLEZ MALAGA

GARVIN SALAZAR, ANTONIO
CARRALERO GARCIA, JOSE M^o

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO 17/11/2006 - N^o Expe. 2006/007420/001





ANTONIO GARVIN SALAZAR
JOSE M^a CARRALERO GARCIA

ARQUITECTOS S.L.



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

Vélez-Málaga **30 AGO. 2007**
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga **03 MAYO 2007**
EL SECRETARIO GRAL.

INDICE.....	1
MEMORIA	5
1. MEMORIA EXPOSITIVA.....	7
1.1. Objeto del Estudio de Detalle.....	7
1.2. Entidad Promotora.....	7
1.3. Datos de la parcela.....	7
2. MEMORIA DESCRIPTIVA	8
2.1. Solución adoptada.....	8
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	9
3.1. Necesidad de la MODIFICACIÓN del Estudio de Detalle.....	9
ANEJOS JUSTIFICATIVOS.....	13
1. DECLARACION DE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA.....	15
1.1. Instrumentos de ordenación urbanística que afectan al proyecto.....	15
1.2. Clasificación y Categorización del suelo.....	15
1.3. Calificación urbanística del suelo.....	16
1.4. Cuadro-resumen de Ordenanzas.....	16
1.5. Declaración de circunstancias que inciden en el expediente.....	17
PLANOS.....	19
1. INDICE DE PLANOS.....	21

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

Vélez-Málaga 03 MAYO 2007
EL SECRETARIO GRAL.



PS
[Handwritten signature]

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

Vélez-Málaga 30 AGO. 2007
EL SECRETARIO GRAL.



PD
[Handwritten signature]



ANTONIO GARVIN SALAZAR
JOSE M^a CARRALERO GARCIA

ARQUITECTOS S.L.

C/ PADRE TIENDA, 3 1^a OF. 1^a 2 29700 VELEZ MALAGA





ANTONIO GARVIN SALAZAR
JOSE M^o CARRALERO GARCIA

ARQUITECTOS S.L.



DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado,
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga **30 AGO. 2007**
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado,
INICIALMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga **03 MAYO 2007**
EL SECRETARIO GRAL.

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

Vélez-Málaga 03 MAYO 2007
EL SECRETARIO GRAL.



[Handwritten signature]

GARVIN SALAZAR, ANTONIO
CARRALERO GARCIA, JOSE M^a

MEMORIA

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

Vélez-Málaga 30 AGO. 2007
EL SECRETARIO GRAL.



[Handwritten signature]



ANTONIO GARVIN SALAZAR
JOSE M^o CARRALERO GARCIA

ARQUITECTOS S.L.

C/ PADRE TIENDA, 52 CH. 778 29700 VÉLEZ MALAGA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO 17/11/2006 - N^oExpe. 2006/007420/001





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

Vélez-Málaga 03 MAYO 2007
EL SECRETARIO GRAL



[Handwritten signature]

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

Vélez-Málaga 30 AGO. 2007
EL SECRETARIO GRAL



[Handwritten signature]



ANTONIO GARVIN SALAZAR
JOSE Mº CARRALERO GARCIA

ARQUITECTOS S.L

C/ PATRIOTE, 10 - 29740 VÉLEZ-MÁLAGA

1. MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente documento tiene por objeto determinar la **-ordenación de volúmenes y rasantes-** dentro de la parcela R-3 de la Unidad de Ejecución T-4 denominada "Azucarera N^a Sr^a del Carmen", modificando aspectos del Estudio de Detalle existente.

1.2. ENTIDAD PROMOTORA.

La Entidad Promotora del presente Proyecto de Estudio de Detalle es **Serafin Jaime Palacio**, en calidad de propietario de la parcela en cuestión, con domicilio a efectos de notificación Urb. El Cañaveral, 10, Torre del Mar, NIF 25.112.538-B.

1.3. DATOS DE LA PARCELA

La parcela está situada en la **Unidad de Ejecución T-4 denominada "Azucarera N^a Sr^a del Carmen"**, definida como la **R-3** siendo su superficie de **896 m²** siendo su topografía plana y sensiblemente llana. Sus linderos son los siguientes:

Norte Vial peatonal LA-1, y espacio libre privado denominado ELP-6

Sur Vial F3

Este Espacio libre privado denominado ELP-7

Oeste Vial F2

La parcela está calificada en el Plan General como Residencial siendo la Ordenanza de aplicación la **MC-1** que asigna una edificabilidad de **2.298** metros construidos y un número de viviendas máximo de **20** unidades

Las alineaciones de edificación prevista en el Estudio de Detalle condiciona:

- Alineación sobre el vial F3 al Sur. Para cualquier planta retranqueada un máximo de 5.00 metros.
- Alineación para los lindes restantes. Obligatoria a vial para las plantas baja, primera y segunda.

Se establecen otra serie de determinaciones que no resultan relevantes porque no se modifican.

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

Vélez-Málaga **03 MAYO 2007**
EL SECRETARIO GRAL. *scchp*



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

Vélez-Málaga **30 AGO. 2007**
EL SECRETARIO GRAL. *PN*



ANTONIO GARVIN SALAZAR
JOSE M^o CARRALERO GARCIA

C/PAQUE REDIDA, 5 P^o C^o 1^o B 29700 VÉLEZ-MÁLAGA

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1. SOLUCIÓN ADOPTADA.

Alineaciones.

No se modifican las determinaciones sobre la alineación fijadas en el Estudio de Detalle ajustada a los linderos de la parcela en cuestión, tal y como sigue:

- La alineación sobre el vial F3 al Sur, será obligatorio el mantenimiento del lindero a vial, con un retranqueo máximo de 5.00 m
- La alineaciones al Este (Espacio libre privado denominado ELP-7) ajustada al lindero a vial de la parcela en cuestión.
- La alineación al Oeste (al Vial F2) ajustada al lindero a vial de la parcela en cuestión
- La alineación al Norte (al Vial peatonal LA-1, y espacio libre privado denominado ELP-6) ajustada al lindero a vial de la parcela en cuestión

Ordenación de volúmenes. Modificación.

El presente documento pretende liberar de la obligatoriedad de mantener las alineaciones las plantas altas por los motivos que se justifican más adelante, resultando los volúmenes como sigue:

- La alineación sobre el vial F3 al Sur, será obligatorio el mantenimiento de la alineación en la planta baja. **(Modificado)**
- La alineaciones al Este (Espacio libre privado denominado ELP-7), será obligatorio el mantenimiento de la alineación en la planta baja. **(Modificado)**
- La alineación al Oeste (al Vial F2), será obligatorio el mantenimiento de la alineación en la planta baja. **(Modificado)**
- La alineación al Norte (al Vial peatonal LA-1, y espacio libre privado denominado ELP-6) será obligatorio el mantenimiento de la alineación en la planta baja, primera y segunda. **(Sin cambios)**

Otras determinaciones.

Se mantiene las definidas en el ED inicial.

Determinaciones del P.G.O.U. para la parcela.

En el Plan General la parcela está calificada como Residencial MC-1, en consecuencia vienen sujetas al cumplimiento de las condiciones establecidas en la Normativa Urbanística del P.G.

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

Vélez-Málaga 03 MAYO 2007
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga 30 AGO. 2007
EL SECRETARIO GRAL.



ANTONIO GARVIN SALAZAR
JOSE M^a CARRALERO GARCIA



3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1. NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Para justificar la necesidad de modificación del Estudio de Detalle, desarrollaremos cual es el resultado obtenido con el cumplimiento del mismo, planteando cuales son las posibles alternativas de proyecto. Con ello podremos observar que con las determinaciones de volumen fijadas a priori se determinan una solución arquitectónica forzada, en una parcela con unas condiciones de aprovechamiento a priori con muchos recursos.

La parcela en cuestión según el E.D. es rectangular de 32x28 m.

Si se observa el cuadro siguiente donde se reflejan los datos de edificabilidad del Estudio de Detalle de las parcelas de la misma manzana :

PARCELA	SUP. SUELO	SUP. TECHO	EDIF M2/M2
R-1	896	3000	3,348
R-2	1506	5615	3,728
R-3	896	2298	2,565
R-4A	834	2522	3,024
R-4B	759	2298	3,028

Se observa que la parcela en cuestión es la que menor índice de edificabilidad posee.

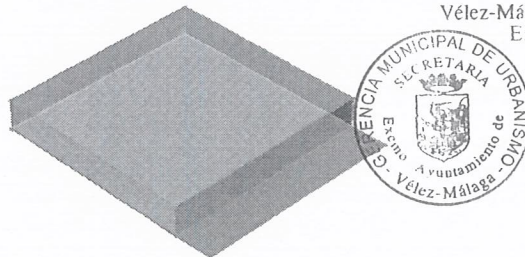
Planta baja.

Manteniendo la alineación obligatoria a vial, planteamos una ocupación 100% sobre el retranqueo máximo permitido de 5.00 m. De lo que se deduce una superficie construida:

$$(32.0-5.0) \times 28.0 = 756.0 \text{ m}^2$$

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

Vélez-Málaga, 03 MAYO 2007
EL SECRETARIO GRAL.



Caso de no plantearse el retranqueo, el techo consumido resultaría 896.0 m²t, lo que haría mucho más forzado el cumplimiento del resto de las determinaciones del Estudio de Detalle.

Planta primera:

Según la determinación del Estudio de detalle ha de mantenerse las alineaciones en todo el desarrollo de fachada. Establezcamos un fondo mínimo edificable de 6.00 m. Con lo cual resulta un patio interior de:

$$(27.0 - 2 \times 6.0) \times (28.0 - 2 \times 6.0) = 15.0 \times 16.0 = 240.0 \text{ m}^2$$

De lo que resulta una superficie ocupada en planta primera de:

$$756.0 - 240.0 = 516.0 \text{ m}^2$$

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

Vélez-Málaga, 30 AGO. 2007
EL SECRETARIO GRAL.

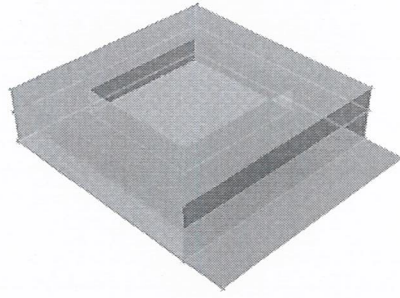


ANTONIO GARVIN SALAZAR
JOSE M^o CARRALERO GARCIA



C/ PADRE TIRRELL, 10 OF. 2 Y 3 29701 VÉLEZ-MÁLAGA





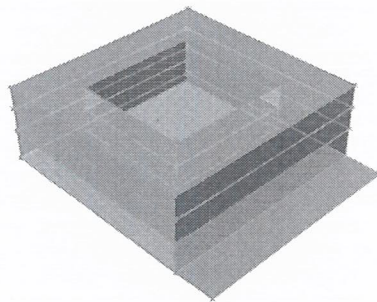
Con lo que se consumiría una media de 6-7 viviendas. Este fondo edificable por el que hemos optado es un valor extremo forzado, para estas parcelas con desarrollo completo de fachada y patio es razonable ir a fondo mayores sin necesidad de utilizar otros patios intermedios. Además con esta tipología de edificio en manzana con poco fondo resultaría muy complejo el ajuste de núcleos de escaleras para 6-7 viviendas por planta. A pesar de ello continuemos con el razonamiento considerando que esta cifra de techo es menor a lo razonable, porque el objetivo es plantear un modelo ajustado al ED para observar el resultado obtenido.

Planta segunda:

Igual a la anterior

516 m²t

6-7 viviendas



Resto del volumen edificable:

El volumen restante resulta:

$$2.298 - 756 - 516 - 516 = 510 \text{ m}^2\text{t}$$

$$20 - 2 \times (6-7) = 6-8 \text{ viviendas}$$

El número total de plantas permitido son PB+4+ático, con lo cual para las 2 plantas y media (ático) restantes nos quedan un techo edificable ridículo. Por que resultarían las siguientes posibilidades:

- Solo queda volumen para una tercera planta, repitiendo el planteamiento tipológico de la anterior (2 plantas más bajo que el resto de edificios de la UE)
- Parece más razonable escalonar el volumen reduciendo hasta menos de la mitad la ocupación de la planta 3 y 4 para si puede conseguir reste algo para la planta ático (cosa que no resulta posible por la condición mínima de fondo).

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, Velez-Málaga

03 MAYO 2007

EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, Velez-Málaga

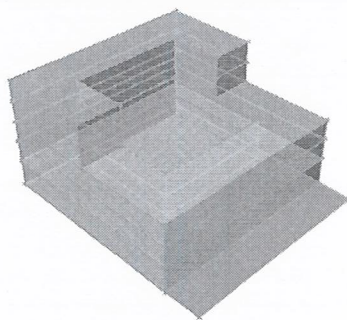
30 AGO. 2007

EL SECRETARIO GRAL.



ANTONIO GARVIN SALAZAR
JOSE M^o CARRALERO GARCIA

ARQUITECTOS S.L.



Como conclusión:

La solución arquitectónica planteada en la parcela en cuestión, con la aplicación de la ordenanza de Manzana Cerrada, junto con las determinaciones del Estudio de Detalle obliga a:

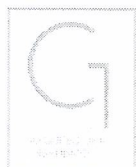
- Como se ha podido observar volumétricamente la respuesta tendría que ser forzada, para manteniendo las alineaciones, no consumir demasiado volumen para llegar a cubrir la altura permitida. Podría plantearse soluciones del tipo patios abiertos a fachada o retranqueos, que para mantener la condición de alineación obligatoria ha de recurrirse a formulas tipo falsa fachada o similar, donde el grado de cumplimiento resulta una cuestión de criterio.
- Plantear un edificio de menor altura a la permitida. Aspecto que independientemente de las cuestiones de mercado, resultaría un edificio más bajo que los restantes. Entendemos que estaría en contradicción con las intenciones del propio E.D., de haber sido esta su idea de proyecto carece de sentido haber regulado una altura que no se puede materializar.

Ha de considerarse que esta problemática no surge en la totalidad de las parcelas, solo aparece en unas pocas donde el índice de edificabilidad y densidad es menor a otras dentro de la misma UE. La cuestión es que con el techo disponible en el parcelario planteado las soluciones basadas en Manzana Cerrada, resultan artificiosas. Una lastima cuando otras soluciones pueden plantear respuestas de mejor calidad. Una solución arquitectónica basada en viviendas de manzana, donde el volumen/aprovechamiento permitiría otras tipologías de viviendas de mayor calidad y mas aptas para el entorno en el que se encuentran.

3.2. SOLUCIÓN PROPUESTA.

La solución propuesta plantea:

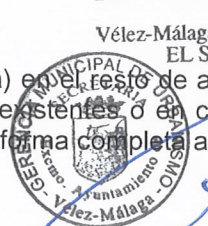
- Mantener las alineaciones fijadas inicialmente en el Estudio de Detalle
- Determinar un retranqueo obligatorio de 5.00 m en la fachada Sur, aspecto consentido por el ED como límite máximo.
- Mantener las determinación de alineación obligatoria para toda la planta baja, para no desconfigurando con ello la sección del pasaje peatonal diseñada desde el ED.
- Mantener las determinación de volumen/altura al Norte, conservando el contexto del corredor peatonal propuesto desde el ED con los edificios ya construidos o en curso de ejecución, en donde el mayor aprovechamiento les ha permitido plantear soluciones reales de manzana compacta.
- Liberar las determinaciones de volumen (altura) en el resto de alineaciones y plantas. En donde la volumetría en altura de los edificios existentes o en construcción, dentro de la propia UE y fuera de esta, no está alineada de forma completa a vial. Con esta flexibilidad



ANTONIO GARVIN SALAZAR
JOSE M^o CARRALERO GARCIA



Vélez-Málaga 03 MAYO 2007
EL SECRETARIO GRAL.



Vélez-Málaga 30 AGO 2007
EL SECRETARIO GRAL.

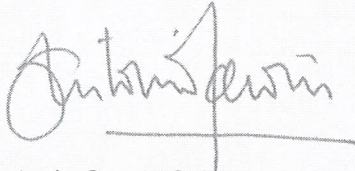
C/ PADRE TENDA, 51 - OF. 2º A 29740 VÉLEZ-MÁLAGA



permitiría plantear ciertos retranqueos que como en los otros casos (patios abiertos o terrazas retranqueadas) permite proyectarse mejores soluciones de vivienda con buena orientación y vistas, terrazas amplias o patios abiertos de mejor calidad. Se podría con ello superar las situaciones interiores o traseras en donde la solución óptima de doble crujía se mejora. Permitiría favorecer por otra parte secciones viarias más amplias, o de mayor volumen propio de los nuevos desarrollos urbanos.

Vélez-Málaga noviembre de 2006

ARQUITECTOS AUTORES DEL PROYECTO



Fdo. Antonio Garvín Salazar



Fdo. José María Carralero García

JAIME PALACIO, SERAFIN
ESTUDIO DE DETALLE
29740 - TORRE DEL MAR-VELEZ MALAGA

Pág. 12 de 21

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

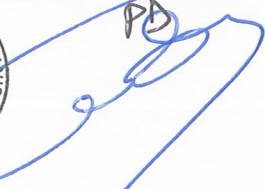
Vélez-Málaga 03 MAYO 2007
EL SECRETARIO GRAL.




GARVIN SALAZAR, ANTONIO
CARRALERO GARCIA, JOSE Mº

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

Vélez-Málaga 30 AGO. 2007
EL SECRETARIO GRAL.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO 17/11/2006 - NºExpe. 2006/007420/001



ANTONIO GARVIN SALAZAR
JOSE Mº CARRALERO GARCIA

ARQUITECTOS S.L.



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

Vélez-Málaga 03 MAYO 2007
EL SECRETARIO GRAL.



GARVIN SALAZAR, ANTONIO
CARRALERO GARCIA, JOSE M^a

ANEJOS JUSTIFICATIVOS.

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

Vélez-Málaga 30 AGO. 2007
EL SECRETARIO GRAL.



ANTONIO GARVIN SALAZAR
JOSE M^a CARRALERO GARCIA

C/ PADRE TENDA, 5 1^a OF. 7^a Y 8^a 29740 VÉLEZ MALAGA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO 17/11/2006 - N^o Expe. 2006/007420/001





ANTONIO GARVIN SALAZAR
JOSE M^o CARRALERO GARCIA

ARQUITECTOS S.L.



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

Vélez-Málaga **30 AGO. 2007**
EL SECRETARIO GRAL.

PD



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

Vélez-Málaga **03 MAYO 2007**
EL SECRETARIO GRAL.

1. DECLARACION DE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA.

(ART. 47 del Reglamento de Disciplina Urbanística)
JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA

TITULO:	ESTUDIO DE DETALLE
UBICACIÓN:	Parcela R-3 de la UE.T-4 "Azucarera Nuestra Señora del Carmen" de Torre del Mar
ENCARGANTE:	Serafín Jaime Palacio
ARQUITECTOS:	Antonio Garvín Salazar / José María 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)	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐
En tramitación (2)	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

(1) Vigente: Anterior a LOUA ☒ 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 ☐	Especialmente protegido ☐
No consolidado:	Sectorizado (o programado o apto para urbanizar) ☐	Preservado por el PLAN ☐
UE ☐	No sectorizado (o no programado) ☐	De carácter rural o natural ☐
Sometido a PPO, PERI, PE, ED ☒		Hábitat rural diseminado ☐
Actuación directa ☐		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 (o programado o apto para urbanizar) ☐	Preservado por el PLAN ☐
UE ☒	No sectorizado (o no programado) ☐	De carácter rural o natural ☐
Sometido a PPO, PERI, PE, ED ☐		Hábitat rural diseminado ☐
Actuación directa ☐		De Regadío ☐ De Secano ☐
		Calificación según PEPMF

OBSERVACIONES

El Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución T-4 fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga con fecha 2 de agosto de 2.004 y publicada su aprobación en el B.O.P. de 16 de noviembre de 2.004.

LEYENDA

PGOU	Plan General de Ordenación Urbanística
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)
POI	Plan de Ordenación Intermunicipal (novedad LOUA)
PS	Plan de Sectorización (novedad LOUA en Suelo Urbanizable No Sectorizado)

PAU	Programa de actuación Urbanística (a desaparecer)
PPO	Plan Parcial de Ordenación
PE	Plan Especial (diferentes especialidades)
PERI	Plan Especial de Reformas Interior
ED	Estudio de Detalle
PA	Proyecto de Actuación en Suelo No Urbanizable (a desaparecer)



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente con esta fecha.
30 AGO 2007
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



ANTONIO GARVIN SALAZAR
JOSE M^o CARRALERO GARCIA

1.3. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO.

	VIGENTE	EN TRAMITACION	OBSERVACIONES
Instrumento urbanístico	PGOU	PGOU	
Calificación	URBANO	URBANO	
Ordenanza de aplicación	MC-1	MC-1	

1.4. CUADRO-RESUMEN DE ORDENANZAS.

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	PROYECTO
Estudios previos de ordenación			
Parcela mínima	120 m2	Idem	896+74+156 m2(*)
Parcela máxima			
Longitud mínima de fachada	4 m	Idem	>28.21 m
Diámetro mínimo inscrito			
Densidad	20 viviendas (ED)		Idem
Altura máxima, plantas	PB+4+A	Idem	Idem
Altura máxima, metros	16 m	Idem	Idem
Altura mínima			
Edificabilidad	2.298 m2t (ED)		2.298 m2t
Ocupación planta baja	80%	100%	80%
Ocupación planta primera	80%	80%	80%
Ocupación resto plantas	80%	80%	80%
Separación lindero público	S. ED		(**)
Separación lindero privado	S. ED		(**)
Separación entre edificios			
Profundidad edificable			
Retranqueos			
Usos predominantes	Vivienda	Idem	Idem
Usos compatibles	3,4,5,6 solo 1ª + 7 y 17	Idem	Idem
Usos prohibidos			
Tipología de la edificación	Manzana	Idem	Idem
Pacios mínimos	s. Ord Gnal	Idem	Idem
Cuerpos salientes	No permitidos (ED)		Idem
Elementos salientes	0,90 m (ED)		Idem
Plazas mínimas aparcamiento	1/viv + 1/80 m2 local	Idem	Idem
Grado de protección			

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

Vélez-Málaga 03 MAYO 2007
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga 30 AGO. 2007
EL SECRETARIO GRAL.



ANTONIO GARVIN SALAZAR
JOSE Mª CARRALERO GARCIA



OBSERVACIONES

(*) La superficie válida a efectos urbanísticos es la aquí, conforme a los datos registrales y del proyecto de compensación. A definir con exactitud conforme a Tira de Cuerda Municipal.

(**) Alineaciones según E.D.:

- La alineación sobre el vial F3 al Sur, será obligatorio el mantenimiento de la alineación a vial, con un retranqueo máximo de 5.00 m en la planta baja. **(Modificado)**
- La alineaciones al Este (Espacio libre privado denominado ELP-7), será obligatorio el mantenimiento de la alineación a vial en la planta baja. **(Modificado)**
- La alineación al Oeste (al Vial F2) será obligatorio el mantenimiento de la alineación a vial en la planta baja. **(Modificado)**
- La alineación al Norte (al Vial peatonal LA-1, y espacio libre privado denominado ELP-6) será obligatorio el mantenimiento de la alineación a vial en la planta baja, primera y segunda. **(Sin cambios)**

Todo ello con conforme a Tira de Cuerda Municipal.

1.5. DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE.

- ☒ 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.

(*) 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, INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 03 MAYO 2007
EL SECRETARIO GRAL. *schl*



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

Vélez-Málaga 30 AGO. 2007
EL SECRETARIO GRAL. *PDG*



ANTONIO GARVIN SALAZAR
JOSE M^o CARRALERO GARCIA





ANTONIO GARVIN SALAZAR
JOSE M^o CARRALERO GARCIA



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

Vélez-Málaga

03 MAYO 2007

EL SECRETARIO GRAL.

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

Vélez-Málaga

30 AGO. 2007

EL SECRETARIO GRAL.





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

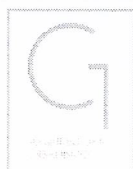
Vélez-Málaga **03 MAYO 2007**
EL SECRETARIO GRAL.



PLANOS.

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

Vélez-Málaga **30 AGO. 2007**
EL SECRETARIO GRAL.



ANTONIO GARVIN SALAZAR
JOSE M^º CARRALERO GARCIA

C/ PADRE BRUNDA, 51 - 04100 Y 829700 VÉLEZ MALAGA



ANTONIO GARVIN SALAZAR
JOSE M^o CARRALERO GARCIA



DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado,
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga **30 AGO. 2007**
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado,
INICIALMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga **03 MAYO 2007**
EL SECRETARIO GRAL.

1. INDICE DE PLANOS

1.	SITUACIÓN.			1:2.000
		Respecto al PGOU y Estudio de Detalle	Escala	/1:250
2.	TOPOGRAFICO		Escala	1:500
3.	ALINEACIÓN Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES			
		Estado actual según Estudio de Detalle	Escala	1:250
4.	ALINEACIÓN Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES			
		Modificación de Estudio de Detalle	Escala	1:250

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

Vélez-Málaga **03 MAYO 2007**
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga **30 AGO. 2007**
EL SECRETARIO GRAL.



ANTONIO GARVIN SALAZAR
JOSE M^a CARRALERO GARCIA

