

2º ANEXO AL:

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA P-1, SEGUN
DENOMINACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR
SUP.VM-18 (VELEZ-MALAGA).

PROMOTOR: COVIRAN S.C.A. (NTRA. SRA. DE LAS ANGUSTIAS)

ARQUITECTO: JUAN FERNANDEZ GALNARES

ESTUDIO DE DETALLE



Para hacer constar que la presente documentación complementa a la aprobada INICIALMENTE con fecha 25 AGO. 2009

Vélez Málaga, 09 OCT. 2009

El Secretario General
P. D.





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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

2º ANEXO AL:

ESTUDIO DE DETALLE CORRESPONDIENTE
A LA PARCELA P-1, SEGÚN
DENOMINACION DEL PLAN PARCIAL DEL
SECTOR SUP.VM-18 "PARQUE EMPRESARIAL
DEL CAMINO DE TORROX", TERMINO
MUNICIPAL DE VELEZ-MALAGA (MALAGA).

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa a la aprobada INICIALMENTE con fecha 25 AGO. 2009

Vélez Málaga, 09 DIC. 2009

El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

PROMOTOR	COVIRAN, S.C.A. (COOPERATIVA NTRA. SRA. DE LAS ANGUSTIAS).
ARQUITECTOS	JUAN FERNANDEZ GALNARES

INDICE GENERAL

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

Vélez-Málaga **29 OCT. 2009**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

- 1.- MEMORIA.**
 - 1.1.- ENCARGO Y PROPIETARIO.**
 - 1.2.- ANTECEDENTES.**
 - 1.3.- OBJETO.**
 - 1.3.1.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO, UBICACIÓN Y CORRECTA DISTRIBUCION DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO PRIVADO EN EL INTERIOR DE PARCELA.**
 - 1.3.2.- CORRECCION DE LA DENOMINACION DE "ALINEACION PARCIALMENTE OBLIGATORIA Y NO OBLIGATORIA" POR "ALINEACION MAXIMA".**
- 2.- PLANOS.**
 - 0.- SITUACION.**
 - 1.- ALINEACIONES DE LA EDIFICACION.**
 - 2.- JUSTIFICACION DEL APARCAMIENTO PRIVADO EN EL INTERIOR DE PARCELA.**

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa a la aprobada INICIALMENTE con fecha **25 AGO. 2009**

Vélez Málaga, **09 DIC. 2009**

P.D.
El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



2º ANEXO AL:

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA P-1, SEGUN DENOMINACION DEL P. P. DEL SECTOR SUP.VM-18 (VELEZ-MALAGA).
ARQUITECTO: JUAN FERNANDEZ GALNARES

2º ANEXO AL:

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA P-1, SEGUN
DENOMINACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR
SUP.VM-18 (VELEZ-MALAGA).

MEMORIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que

DILIGENCIA: Para hacer constar que la
presente documentación complementa
a la aprobada INICIALMENTE
con fecha 25 AGO. 2009

Vélez Málaga, 09 DIC. 2009

Ep Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



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

Vélez-Málaga, 09 OCT 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

1

MEMORIA.-

1.1.- ENCARGO Y PROPIETARIO.-

Se redacta el trabajo por encargo de la Sociedad COVIRAN, S.C.A. (NTRA. SRA. DE LAS ANGUSTIAS), con C.I.F. F-18004937 y domiciliada a efectos de notificación en la Carretera N-432 (Badajoz-Granada), P.K. 431, 18.230 - Atarfe (Granada). Dicha Sociedad la representa, a efectos del presente Estudio de Detalle, Don Manuel Berrio, con N.I.F. 24.186.192-J, y domicilio a efectos de notificación en la Carretera N-432 (Badajoz-Granada), P.K. 431, 18.230 - Atarfe (Granada).

Consiste el trabajo encargado en la redacción del 2º ANEXO AL: ESTUDIO DE DETALLE CORRESPONDIENTE A LA PARCELA P-1, SEGÚN DENOMINACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 "PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX", TERMINO MUNICIPAL DE VELEZ-MALAGA (MALAGA).

Se redacta el presente documento de 2º Anexo al Estudio de Detalle, en el ámbito de sus competencias profesionales, el Arquitecto Don Juan Fernandez Galnares, con D.N.I 27.323.701-T, nº de colegiado 4.879 en el Ilustre Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, y con domicilio a efectos de notificación en la Avenida Padre García Tejero, nº 6-A. Bajo. 41012. Sevilla.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa a la aprobada INICIALMENTE con fecha 25 AGO. 2009

Vélez Málaga, 09 OCT. 2009

El Secretario General
P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



2º ANEXO AL:

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA P-1, SEGUN DENOMINACION DEL P. P. DEL SECTOR SUP.VM-18 (VELEZ-MALAGA).
ARQUITECTO: JUAN FERNANDEZ GALNARES

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

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



1.2.- ANTECEDENTES.-

Los terrenos se encuentran clasificados, según las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, como suelo urbanizable sectorizado (SUS.VM-18 "Parque Empresarial del Camino de Torrox", Vélez-Málaga, Málaga), con Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente en sesión de pleno municipal celebrado el 22 de diciembre de 2008, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el 18 de marzo de 2009. Su calificación es Industrial, siendo su Ordenanzas de aplicación las correspondientes a IND-5.

Dicho Plan Parcial se redactó en cumplimiento de lo previsto en la Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga "Parque Empresarial del camino de Torrox", con objeto de ordenar los terrenos que conforman el Sector para su desarrollo urbanístico, y entre los cuales se incluye la parcela P-1 que analizamos.

Posteriormente se redacta Estudio de Detalle, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con número de expediente 2009 / 4132 / 01, y cuyo objeto era modificar las alineaciones de la edificación, así como ordenar los volúmenes.

Finalmente se redactó Anexo al Estudio de Detalle (visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con fecha de 13 de Agosto de 2009), cuyo objeto era definir la rasante de los viarios perimetrales a la parcela "P-1" y justificar la eliminación de las plazas de aparcamiento ubicadas en la vía pública perimetrales a dicha parcela. Se completa el contenido del Estudio de Detalle, así como de su Anexo, con la redacción de este 2º ANEXO.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa a la aprobada INICIALMENTE con fecha 25 AGO. 2009

Vélez Málaga, 09 DIC. 2009

El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

2º ANEXO AL:

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA P-1, SEGUN DENOMINACION DEL P. P. DEL SECTOR SUP.VM-18 (VELEZ-MALAGA).

ARQUITECTO: JUAN FERNANDEZ GALNARES

1.3.- OBJETO.-

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

Vélez-Málaga, 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



El objeto del presente 2º ANEXO AL Estudio de Detalle es corregir los extremos puestos de manifiesto en los puntos 4 y 5 del informe emitido por el Servicio de Arquitectura y Planeamiento del Ayuntamiento de Vélez-Málaga (Málaga) redactado con fecha de 31 de Agosto de 2009, con carácter previo a la aprobación definitiva del antedicho Estudio de Detalle. Estos puntos 4 y 5 citan lo siguiente:

PUNTO 4

"Respecto a las plazas de aparcamiento privado en el interior de parcela, para el desarrollo de la actividad, deberá justificarse su cumplimiento, ubicación y correcta distribución".

La justificación de este punto numero 4 del informe emitido por el Servicio de Arquitectura y Planeamiento del Ayuntamiento de Vélez-Málaga, se describe en el punto 1.3.1. de la presente memoria, y se grafía en la planimetría correspondiente al número 2.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementaria

a la aprobada INICIALMENTE
con fecha 25 AGO. 2009

Vélez Málaga, 09 DIC. 2009

PUNTO 5

"Se realiza en el ED, una propuesta de alineaciones que se ajusta al retranqueo de edificación de 5 m., de manera mínima y propone la ubicación de la edificación entre unas alineaciones que define como obligatorias, parcialmente obligatorias y no obligatorias.

De esta forma las alineaciones parcialmente obligatorias y las no obligatorias deberán denominarse máximas y así se ha interpretado. Si no fuesen reconocidas como máximas, podría posibilitarse el acercamiento de la edificación en el espacio de 5 m. de retranqueo entre el límite de parcela y el límite de edificación.

Por tanto, dicha cuestión deberá ser corregida con carácter previo a la aprobación definitiva del expediente".

La justificación de este punto numero 5 del informe emitido por el Servicio de Arquitectura y Planeamiento del Ayuntamiento de Vélez-Málaga, se describe en el punto 1.3.2. de la presente memoria, y se grafía en la planimetría correspondiente al número 1.



2º ANEXO AL:

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA P-1, SEGUN DENOMINACION DEL P. P. DEL SECTOR SUP.VM-18 (VELEZ-MALAGA).

ARQUITECTO: JUAN FERNANDEZ GALNARES

1.3.1.- Justificación del cumplimiento, ubicación y correcta distribución de las plazas de aparcamiento privado en el interior de la parcela.

En este apartado se justifica el cumplimiento, ubicación y correcta distribución de las plazas de aparcamiento privado en el interior de la parcela.

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Justificación del cumplimiento de las plazas de aparc. privado interior de parcela

El punto, de la memoria del Estudio de Detalle, 2.2.2 (Ordenanzas de aplicación – Zona Parque Industrial IND-5), condiciones de la edificación, subapartado 3 (Aparcamientos), cita:

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa a la aprobada INICIALMENTE con fecha 25 AGO. 2009

3.- Aparcamientos.

Será obligatorio disponer una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados en el interior de la parcela.

Vélez Málaga, 09 DIC. 2009

El Secretario General

Luis de Felipe Jiménez-Casquet

La parcela en cuestión tiene una edificabilidad máxima asignada de 10.490,46 m2, aunque la ordenación de volúmenes propuesta solo agota 6.237,94 m2. Por tanto, y aplicando la relación del cuadro anterior (1 plaza/100 m2), el número mínimo de plazas de aparcamiento privado en el interior de la parcela es de 63 plazas.

No obstante, y según se grafía en el plano 2 (Justificación del aparcamiento privado en el interior de parcela) del presente documento, se dota a la parcela en cuestión de 64 plazas de aparcamiento privado.

Justif. de la ubicación y distribución de las plazas de aparc. privado interior de parcela

Según se cita en el Estudio de Detalle, la parcela P-1 está destinada a edificaciones encaminadas a desarrollar el uso industrial, en cumplimiento de las determinaciones que establecen las normativas en vigor. A tenor de esto, se propone, una ordenación de volúmenes que se inserta en la parcela de la forma que se describe



2º ANEXO AL:

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA P-1, SEGUN DENOMINACION DEL P. P. DEL SECTOR SUP.VM-18 (VELEZ-MALAGA).

ARQUITECTO: JUAN FERNANDEZ GALNARES

a continuación, y cuya ubicación condiciona en gran medida la situación de las plazas de aparcamiento privado en su interior:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, el Ayuntamiento de Vélez-Málaga, a las 29 OCT. 2009, en sesión de Pleno, con esta fecha.
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

- La edificación, se inserta en el interior de la parcela, alineada y retranqueada de sus lindes, en posición prefijada en este Estudio de Detalle en el plano de ordenación de volúmenes, con acondicionamiento de los espacios libres de su interior.

- La edificación se alinea prácticamente a lo largo de toda la longitud de su linde Sureste y parcialmente en el desarrollo de su linde Noroeste. El resto de la misma se retranquea de sus lindes una distancia mayor de la preceptuada por la normativa (5 metros), liberando de este modo espacios interiores de parcela tanto de esparcimiento de la actividad, así como espacios destinados a la propia actividad (aparcamiento y carga y descarga), todas ellas exteriores.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento complementa a la aprobada INICIALMENTE con fecha 25 AGO. 2009, el Ayuntamiento de Vélez-Málaga, a las 09 OCT. 2009, en sesión de Pleno, con esta fecha.
Vélez-Málaga
El Secretario General

- El perímetro del volumen contenedor de la actividad es el que por su forma y dimensiones, permite desarrollar en su interior el uso específico para el que se destina. No obstante, tanto el perímetro en sí, como la forma que éste adopta ha estado condicionado por el cumplimiento de los parámetros de alineaciones y retranqueos, tal y como se indican en el presente Estudio de Detalle.

- La edificabilidad se distribuye en una planta de altura, mientras que las zonas libres de edificación y, por tanto, no computables, se adosan a modo de espacios libres interiores de parcela, manteniendo el carácter exento del volumen.

De estos apuntes se deduce que el desarrollo de la actividad previsto por el planeamiento en vigor para la parcela en cuestión, condiciona tanto la ubicación como la distribución de las plazas de aparcamiento privado en su interior. La forma y dimensiones del volumen contenedor de dicha actividad es el que permite desarrollar en su interior el uso específico para el que se destina, liberando de este modo, espacios interiores de parcela ubicados a lo largo de su perímetro y en el que se insertan dichas plazas de aparcamiento privado.

2º ANEXO AL:

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA P-1, SEGUN DENOMINACION DEL P. P. DEL SECTOR SUP.VM-18 (VELEZ-MALAGA).
ARQUITECTO: JUAN FERNANDEZ GALNARES



Así, las plazas de aparcamiento privado ocupan los espacios libres de parcela perimetrales a la edificación (edificación exenta), de manera que se garantice su correcta funcionalidad en cuanto a dotación y maniobrabilidad.

Esta justificación del cumplimiento, ubicación y correcta distribución de las plazas de aparcamiento privado en el interior de la parcela se recoge de manera gráfica en el plano número 2 (Justificación del aparcamiento privado en el interior de parcela) del presente documento.

Donde constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.

Fdo. Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa a la aprobada INICIALMENTE con fecha 25 AGO. 2009 Vélez Málaga, 09 DIC. 2009

Fdo. Secretario General

Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet



2º ANEXO AL:

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA P-1, SEGUN DENOMINACION DEL P. P. DEL SECTOR SUP.VM-18 (VELEZ-MALAGA).

ARQUITECTO: JUAN FERNANDEZ GALNARES

1.3.2.- Corrección de la denominación de "alineación parcialmente obligatoria y no obligatoria" por "alineación máxima".

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

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



En este apartado se corrige la denominación, empleada en el Estudio de Detalle, de "alineación parcialmente obligatoria y no obligatoria" por "alineación máxima". Para ello se modifica el punto de la memoria del Estudio de Detalle 2.2.2 (Ordenanzas de aplicación – Zona Parque Industrial IND-5), condiciones de ordenación, subapartado 2 (Alineaciones). La modificación de este punto se expone a continuación:

2.- Alineaciones

La edificación se ajustará a las alineaciones de edificación establecidas en el presente documento de Estudio de Detalle. Estas alineaciones son:

- Camino del Higueral: Alineación máxima.
- Vial "A": Alineación máxima.
- Vial "C": Obligatoria la alineación de la edificación.
- Vial "D": Alineación máxima.

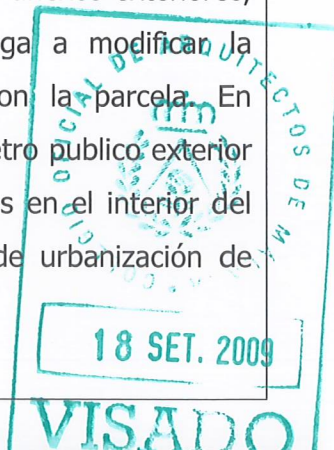
DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa a la aprobada INICIALMENTE con fecha 25 AGO. 2009

Vélez Málaga, 09 OCT. 2009

El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

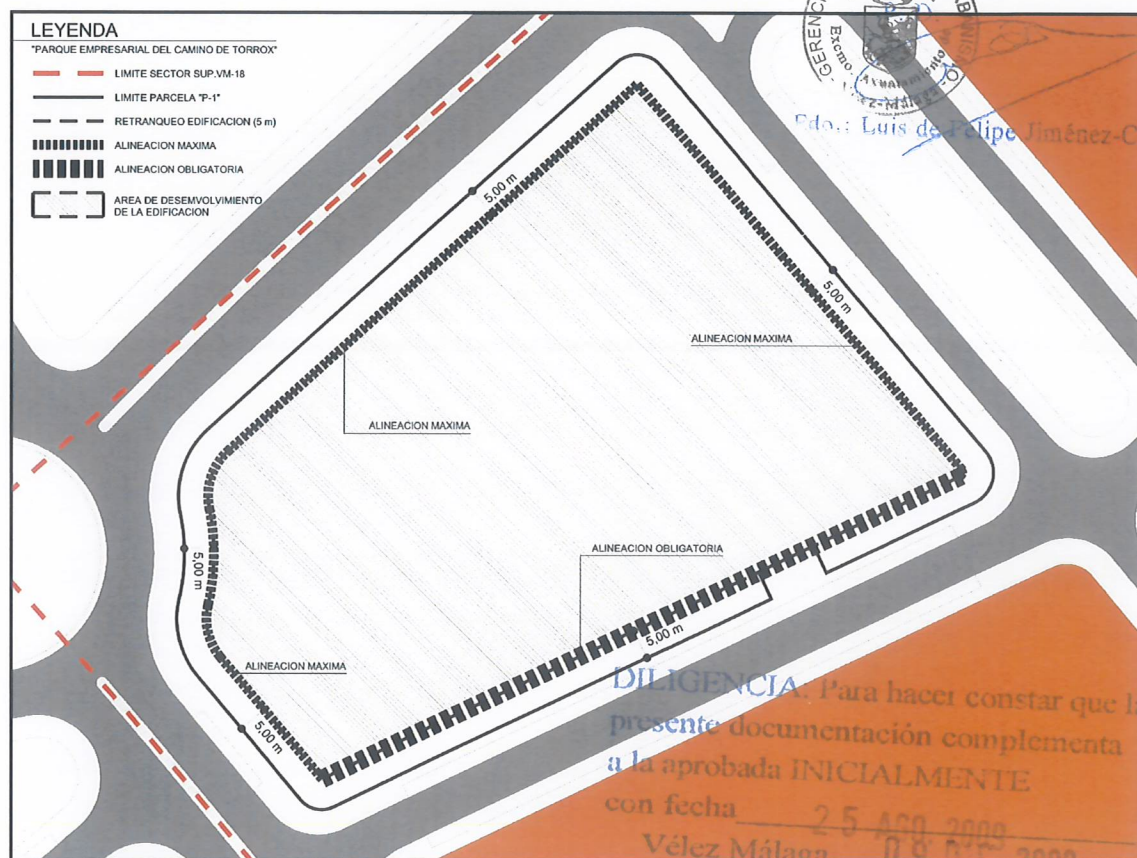
Se justifica el cambio de estas alineaciones de la edificación, objeto del Estudio de Detalle, desde la estructura funcional de la misma para desarrollar en su interior el uso al que se destina. Esta estructura funcional condiciona igualmente la dimensión y forma de los espacios anexos exteriores (espacios libres, aparcamientos y carga y descarga). De igual modo, esta ubicación y forma de los espacios anexos exteriores, condicionan los accesos al interior de la parcela lo que obliga a modificar la distribución las plazas de aparcamiento público que lindan con la parcela. En cumplimiento de la Normativa, esta pérdida de plazas en el perímetro público exterior de la parcela, se justifica desde la nueva ubicación de las mismas en el interior del Sector SUP.VM-18 en el documento que comprende las obras de urbanización de dicho Sector.



2º ANEXO AL:

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA P-1, SEGUN DENOMINACION DEL P. P. DEL SECTOR SUP.VM-18 (VELEZ-MALAGA).
ARQUITECTO: JUAN FERNANDEZ GALNARES

De igual modo se sustituye el plano número 12 (Alineaciones de la edificación) del Estudio de Detalle por el plano número 1 (Alineaciones de la edificación) del presente documento, en el que se recoge de manera gráfica la modificación de la nomenclatura de "alineación parcialmente obligatoria y no obligatoria" por "alineación máxima".



Para que conste y surta los efectos oportunos, en conformidad con lo expresado en este documento de 2º ANEXO AL: ESTUDIO DE DETALLE CORRESPONDIENTE A LA PARCELA P-1, SEGÚN DENOMINACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 "PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX", TERMINO MUNICIPAL DE VELEZ-MÁLAGA (MALAGA), firman la presente tanto Propiedad como el Técnico redactor del mismo:

Técnico redactor
Firmado
18 SET. 2009
VISADO

Propiedad

Firmado

2º ANEXO AL:
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA P-1, SEGUN DENOMINACION DEL P. P. DEL SECTOR SUP.VM-18 (VELEZ-MÁLAGA).
ARQUITECTO: JUAN FERNANDEZ GALNARES

2º ANEXO AL:

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA P-1, SEGUN
DENOMINACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR
SUP.VM-18 (VELEZ-MALAGA).

PLANOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que
presente documentación complementaria
a la aprobada INICIALMENTE
con fecha 25 AGO. 2009
Vélez Málaga, 09 DIC. 2009

El Secretario General
P. D.

Fdo: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



18 SET. 2009

VISADO