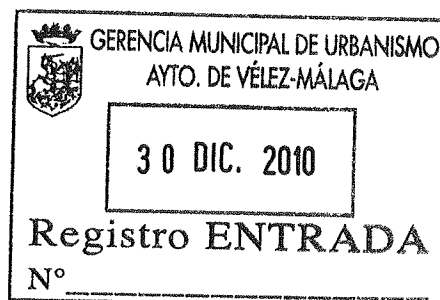




DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 31 ENE. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

ESTUDIO DE DETALLE

AVENIDA DE SEGOVIA, nº 11

VÉLEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)

PROPIEDAD.

RAQUEL PÉREZ CUESTA
GENARO LOZANO GUARDEÑO

ARQUITECTO.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha 27 OCT. 2010 Vélez-Málaga 19 ENE. 2011
El Secretario General

RAQUEL PÉREZ CUESTA
GENARO LOZANO GUARDEÑO

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet DOCUMENTO REFORMADO

ESTUDIO DE DETALLE. Avenida de Segovia 11, Vélez-Málaga.

LOZANO GUARDEÑO, GENARO
PEREZ CUESTA, RAQUEL
ESTUDIO DE DETALLE
29700 - VELEZ-MÁLAGA

Pag. 1 de 10

MARTINEZ NAVAS, DAVID

VISADO ESTATUTARIO
29/12/2010 - NºExpe. 2010/003150/002
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



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,
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 21 ENE. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar
que la presente documentación
complementa y sustituye a la
aprobada INICIALMENTE
con fecha 27 OCT. 2010
Vélez-Málaga, 19 ENE. 2011

El Secretario General
P. D.

Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

RAQUEL PÉREZ CUESTA
GENARO LOZANO GUARDEÑO

DOCUMENTO REFORMADO

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

Vélez-Málaga 31 ENE. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis J. Pérez Casquet

Memorias

DILIGENCIA: Para hacer constar
que la presente documentación
complementa y sustituye a la
aprobada INICIALMENTE
con fecha

27 OCT. 2010
Vélez-Málaga, 19 ENE. 2011

El Secretario General

P. D.

DOCUMENTO REFORMADO

RAQUEL PÉREZ CUESTA
GENARO LOZANO GUARDEÑO

ESTUDIO DE DETALLE. Avenida de Segovia 11, Vélez-Málaga.

LOZANO GUARDEÑO, GENARO
PEREZ CUESTA, RAQUEL
ESTUDIO DE DETALLE
29700 - VELEZ-MALAGA

Pag. 3 de 10

MARTINEZ NAVAS, DAVID

VISADO ESTATUTARIO
29/12/2010 - NºExpe. 2010/003150/002
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



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

Vélez-Málaga 31 ENE. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



MEMORIA.

1.- GENERALIDADES.

Se redacta la siguiente memoria como justificación de las soluciones adoptadas en el Estudio de Detalle propuesto para la parcela situada en la Avenida de Segovia, número 11, en Vélez-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 Raquel Pérez Cuesta con N.I.F: 53369263-V y Genaro Lozano Guardado con N.I.F: 53159144-A, con domicilio a efecto de notificaciones en c/Alcalde José Herrera 13, 2º-A, C.P. 29.700, 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, 1ª-B, en Vélez-Málaga y N.I.F.: 44.028.085-J.

3.- OBJETO DEL TRABAJO.

El trabajo consiste en el desarrollo del Estudio de Detalle de la parcela situada en la Avenida de Segovia 11, en el Término Municipal de Vélez-Málaga; este Estudio de Detalle se realiza con el fin principal de marcar las alineaciones ordenadoras de la edificación futura, integrándola en la manzana en que se encuentra la parcela, y creando un orden conjunto de dicha manzana. También se propone la ordenación de rasantes.

4.- DATOS DE LA PARCELA.

La parcela número 11 de la Avenida de Segovia pertenece a la UE-VM-35, sector que se encuentra ubicado en la zona oeste de Vélez-Málaga, dentro del núcleo de población consolidado.

La propiedad que se ordena se encuentra situada en la localidad de Vélez-Málaga, en una zona de suelo consolidado, y se trata de la parcela numerada 11 de la Avda. de Segovia, perteneciente a la UE-VM-35, según se observa en los planos de situación del Plan General adjuntos.

Esta parcela es propiedad de Raquel Pérez Cuesta y Genaro Lozano Guardado, y posee una superficie de 314 m², según el topográfico aportado por la propiedad.

El solar de nuestra parcela objeto del trabajo está limitado por dos viales, y las parcelas medianeras, que se encuentran edificadas lindando al norte con la Avenida de Segovia; al sur con otro vial, de carácter secundario, al este y al oeste con parcelas medianeras. El terreno presenta una topografía con ligeros desniveles decrecientes hacia el norte. Los correspondientes desniveles y cotas vienen reflejados en planos.

RAQUEL PÉREZ CUESTA
GENARO LOZANO GUARDEÑO

ESTUDIO DE DETALLE. Avenida de Segovia 11, Vélez-Málaga.

con fecha 27 OCT 2010
Vélez-Málaga 19 ENE 2011
DOCUMENTO REFORMADO
El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

LOZANO GUARDEÑO, GENARO
PÉREZ CUESTA, RAQUEL
ESTUDIO DE DETALLE
29700 - VELEZ-MÁLAGA

Pag. 4 de 10

MARTÍNEZ NAVAS, DAVID

VISADO ESTATUTARIO
29/12/2010 - NºExpe. 2010/003150/002
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

Vélez-Málaga 31 ENE. 2011



EL SECRETARIO GRAL.

Por su situación en suelo urbano consolidado tiene garantizados los servicios urbanísticos precisos para el uso al que se va a destinar.

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

Se redacta el presente Estudio de Detalle con el fin de ordenar una parcela de superficie 314.00 m², según medición topográfica reciente aportada por la propiedad, en la que se pretende construir una edificación en su interior. Se redacta atendiendo a las especificaciones indicadas por la Gerencia de Urbanismo de Vélez-Málaga que afectan a todo el Sector en que nos encontramos, y aplicando el criterio de integración en el conjunto urbano circundante.

Por lo tanto, la redacción de este Estudio de Detalle tiene como finalidad el cumplimiento del 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 11.

Se trata de una parcela que posee una superficie total de 314.00m², y limita al norte y sur con viales que le dan acceso a la parcela, y al este y oeste con parcelas medianeras.

6.- ALINEACIONES Y RASANTES.

Según el PGOU la ordenanza de aplicación en la parcela 11 es la definida como Unifamiliar Adosada, con la correcta definición, según siglas, de UAD-2. Por lo tanto, atendiendo a esta definición se establece una alineación obligatoria de la edificación, retranqueada respecto a vial y adosada a medianeros. El retranqueo frontal de la edificación supera el marcado por las ordenanzas genéricas de la Calificación UAD-2, pero así se establece en función de guardar la futura edificación una relación de composición de conjunto con la edificación de la parcela número 5 de la misma Avenida de Segovia. Respecto del retranqueo planteado respecto de la parcela medianera número 13 (oeste), se fija la separación a linderos genérica en las Ordenanzas UAD-2. En cuanto a las rasantes, en la documentación gráfica (plano A-02), se indica la cota de implantación de la edificación ordenadas en referencia a los niveles perimetrales.

7.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

En el presente Estudio de Detalle se ordena una posible futura edificación cuyo uso sería Vivienda Unifamiliar, adosándola a la medianera este y separándola de los viales y del lindero oeste. La edificación posee una altura máxima de 14m coincidente con la permitida por la ordenanza UAD-2 (7,00 m.).

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE.

CON FECHA 27 OCT. 2010
Vélez-Málaga 31 ENE. 2011

El Secretario General

Fdo.: Luis de Pelipe Jiménez-Casquet

RAQUEL PÉREZ CUESTA
GENARO LOZANO GUARDEÑO

DOCUMENTO REFORMADO



Sobre la posibilidad de la construcción de una planta ático sobre la última planta proyectada se cumplirán los preceptos de la Ordenanza reguladora correspondiente a esta zona, calificada UAD-2.

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.

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

PARCELA 11.

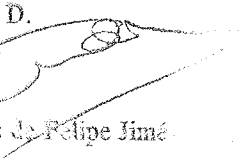
Superficie del solar	314.00 m ²
Techo máximo edificable	(0,85) 266.90 m ² contruidos
Altura máxima	PB + 1 / 7,00 m.
Usos autorizados	Residencial y compatibles según PGOU
Propiedad	Raquel Pérez Cuesta y Genaro Lozano Guardeno.

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

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

Vélez-Málaga 31 ENE. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



D. 
Luis de Felipe Jiménez

DILIGENCIA: Para hacer constar
que la presente documentación
complementa y sustituye a la
aprobada INICIALMENTE
con fecha 27 OCT. 2010

Vélez-Málaga 19 ENE. 2011

D. 
El Secretario General

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquero

RAQUEL PÉREZ CUESTA
GENARO LOZANO GUARDEÑO

DOCUMENTO REFORMADO

ESTUDIO DE DETALLE. Avenida de Segovia 11, Vélez-Málaga.

LOZANO GUARDEÑO, GENARO
PEREZ CUESTA, RAQUEL
ESTUDIO DE DETALLE
29700 - VELEZ-MALAGA

Pag. 6 de 10

MARTINEZ NAVAS, DAVID

 VISADO ESTATUTARIO
29/12/2010 - NºExpe. 2010/003150/002
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

DECLARACION DE CIRCUNSTANCIAS
Y NORMATIVA URBANISTICA
(ART. 47 del Reglamento de Disciplina Urbanística)

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA

TITULO:	Estudio de Detalle.
UBICACIÓN:	Avenida de Segovia 11, Vélez-Málaga (Málaga).
ENCARGANTE:	Raquel Pérez Cuesta y Genaro Lozano Guardado.
ARQUITECTO:	David Martínez Navas.

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

31 ENE. 2011

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. Felipe Sánchez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar
que la presente documentación
complementa y sustituye a la
aprobada INICIALMENTE
con fecha 27 OCT. 2010

Vélez-Málaga 19 ENE. 2011

El Secretario General

[Signature]

Fdo.: Luis de Felipe DOCUMENTO REFORMADO

RAQUEL PÉREZ CUESTA
GENARO LOZANO GUARDEÑO

ESTUDIO DE DETALLE. Avenida de Segovia 11, Vélez-Málaga.

LOZANO GUARDEÑO, GENARO
PEREZ CUESTA, RAQUEL
ESTUDIO DE DETALLE
29700 - VELEZ-MÁLAGA

Pag. 7 de 10

MARTINEZ NAVAS, DAVID

VISADO ESTATUTARIO

29/12/2010 - NºExpe: 2010/003150/002
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



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

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

Vélez-Málaga
31 ENE. 2011
El SECRETARIO GRAL.

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Según planeamiento vigente:

SUELO URBANO:

Consolidado ☒

No consolidado:

UE ☐

Sometido a

PPO, PERI, PE, ED ☐

Actuación directa ☐

SUELO URBANIZABLE:

Ordenado ☐

Sectorizado

(o programado o apto para urbanizar)

.....

No sectorizado

(o no programado) ☐

SUELO NO URBANIZABLE:

Especialmente protegido ☐

Preservado por el PLAN ☐

De carácter rural o natural ☐

Hábitat rural diseminado ☐

De ☐ De Secano.... ☐

Regadío..... ☐

Calificación según PEPMF ☐

Según planeamiento en tramitación:

SUELO URBANO:

Consolidado ☐

No consolidado:

UE ☐

Sometido a

PPO, PERI, PE, ED ☐

Actuación directa ☐

SUELO URBANIZABLE:

Ordenado ☐

Sectorizado ☐

No sectorizado ☐

SUELO NO URBANIZABLE:

Especialmente protegido ☐

Preservado por el Plan ☐

De carácter rural o natural ☐

Hábitat rural diseminado ☐

Calificación según PEPMF ☐

OBSERVACIONES

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha 27 OCT. 2010

Vélez-Málaga, 19 ENE. 2011

El Secretario General

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 Interiores
ED Estudio de Detalle
PA Proyecto de Actuación en Suelo No Urbanizable

RAQUEL PÉREZ CUESTA
GENARO LOZANO GUARDEÑO

DOCUMENTO REFORMADO

ESTUDIO DE DETALLE. Avenida de Segovia 11, Vélez-Málaga.

LOZANO GUARDEÑO, GENARO
PEREZ CUESTA, RAQUEL
ESTUDIO DE DETALLE
29700 - VELEZ-MÁLAGA

Pag. 8 de 10

MARTINEZ NAVAS, DAVID

VISADO ESTATUTARIO
29/12/2010 - NºExpe. 2010/003150/002
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

CALIFICACIÓN URBANISTICA DEL SUELO

	VIGENTE	EN TRAMITACION	OBSERVACIONES
Instrumento urbanístico	P.G.O.U.		
Calificación	S. URBANO		
Ordenanza de aplicación	UAD-2		

CUADRO-RESUMEN DE ORDENANZAS

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	PROYECTO
Estudios previos de ordenación	Estudio de detalle		Estudio de detalle
Parcela mínima	150 m²		314 m²
Parcela máxima			
Longitud mínima de fachada	7,00 m.		7,00 m.
Diámetro mínimo inscrito			
Densidad			
Altura máxima, plantas	PB+1		PB+1
Altura máxima, metros	7,00 m.		7,00 m.
Altura mínima			
Edificabilidad	0,85 m²/m²		0,85 m²/m²
Ocupación Máxima	60%		32%
Ocupación planta baja			
Ocupación planta primera			
Ocupación resto plantas* (SÓTANO)			
Separación lindero público	4,00 m.		4,50 m.a Avda. Segovia
Separación lindero privado	4,00 m.		4,00 m./ Adosado
Separación entre edificios			
Profundidad edificable	20 m.		20 m.
Retranqueos			
Usos predominantes	Vivienda Unifamiliar		Vivienda Unifamiliar
Usos compatibles			
Usos prohibidos			
Tipología de la edificación	Adosada		Adosada
Patios mínimos			
Cuerpos salientes			
Elementos salientes			
Plazas mínimas aparcamiento	1		1
Grado de protección			

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación complementaria y sujeta a la aprobación INICIALMENTE con fecha 27 OCT. 2010

Vélez-Málaga, 19 ENE. 2011

P.D.
El Secretario General

RAQUEL PÉREZ CUESTA
GENARO LOZANO GUARDEÑO

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez CAMERATO REFORMADO

ESTUDIO DE DETALLE. Avenida de Segovia 11, Vélez-Málaga.

LOZANO GUARDEÑO, GENARO
PEREZ CUESTA, RAQUEL
ESTUDIO DE DETALLE
29700 - VELEZ-MALAGA

Pag. 9 de 10

MARTINEZ NAVAS, DAVID

VISADO ESTATUTARIO
29/12/2010 - NºExpe. 2010/003150/002
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

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

Vélez-Málaga 31 ENE. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



de Felipe Jiménez-Casquet

DECLARACION 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.

ENCARGANTE

ARQUITECTO/A

Fdo. David Martínez Navas.

(*) 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 la presente documentación complementa y sustituye a la aprobada INICIALMENTE con fecha 27 OCT. 2010 Vélez-Málaga 19 ENE. 2011 El Secretario General

RAQUEL PÉREZ CUESTA
GENARO LOZANO GUARDEÑO

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet
DOCUMENTO REFORMADO

ESTUDIO DE DETALLE. Avenida de Segovia 11, Vélez-Málaga.

LOZANO GUARDEÑO, GENARO
PEREZ CUESTA, RAQUEL
ESTUDIO DE DETALLE
29700 - VELEZ-MÁLAGA

Pag. 10 de 10

MARTINEZ NAVAS, DAVID

VISADO ESTATUTARIO
29/12/2010 - NºExpe. 2010/003150/002
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA