

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

26 FEB. 2018

EL CONCEJAL-SECRETARIO

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

25 MAYO 2018

DEFINITIVAMENTE

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE VÉLEZ-MÁLAGA



11343174213717443643

2017059438

Libro General de Entrada
Otros documentos técnicos

05-12-2017 10:19

ESTUDIO DE DETALLE

ALINEACIONES – RASANTES – CESIONES

CN-340. nº 202. BENAJARAFE - VÉLEZ-MÁLAGA

Promotor ARQUILEGA S.L.
Situación CN-340. nº 202. BENAJARAFE - VÉLEZ-MÁLAGA
Arquitectos Benjamín Gallardo Fernández. Col. 1244 COAMALAGA

EDIFICIO PLURIFAMILIAR. 14 VIVIENDAS. CN-340. nº 202. BENAJARAFE - VÉLEZ-MÁLAGA

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

26 FEB. 2018

EL CONCEJAL-SECRETARIO

CONTROL DE CONTENIDO DE PROYECTO

MEMORIA

1. AUTOR DEL ENCARGO.
2. AUTOR DEL PROYECTO.
3. OBJETO DEL PROYECTO.
4. ESTADO ACTUAL DE PLANEAMIENTO.
5. MARCO LEGAL.
6. REGULACION DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.
7. DATOS DEL SOLAR.
8. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
9. CONDICIONES URBANISTICAS.
10. DESCRIPCION DE LA ORDENACIÓN.
11. ESTUDIO DE APROVECHAMIENTOS.
12. ESTUDIO DE LAS CESIONES.
13. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA.
14. TRAMITACION DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

25 MAYO 2018

DEFINITIVAMENTE

ANEXOS

1. INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

PLANOS.

SITUACION P.G.O.U.
PLANO EMPLAZAMIENTO.
SOLAR Y AMBITO DE ACTUACION
ALINEACIONES Y CESIONES.

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

25 MAYO 2018

DEFINITIVAMENTE

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

26 FEB. 2018

EL CONCEJAL-SECRETARIO

01_ AUTOR DEL ENCARGO

D. ANTONIO GALLARDO ROBLES, con NIF 24788674-X como representante de la Mercantil ARQUILEGA, S.L., con CIF B-92549633 domiciliada en calle Santa Margarita nº 15 de Torre del Mar, C.P. 29740. Vélez-Málaga

02_ AUTOR DEL PROYECTO

D. BENJAMIN GALLARDO FERNANDEZ Col. 1244 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga con CIF. 77469863K y domicilio en C/ Santa Margarita, nº 15, 1ºD Torre del Mar - Tel_687712129

03_ OBJETO DEL PROYECTO

Se trata de la redacción de un Estudio de Detalle sobre una parcela situada en la Carretera Nacional CN-340, Nº 202 en la localidad de Benajárfate perteneciente al municipio de Vélez-Málaga propietario único es la citada sociedad ARQUILEGA SL

04_ ESTADO ACTUAL DEL PLANEAMIENTO

La citada parcela se encuentra dentro del municipio de Vélez-Málaga, por lo que le es de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, que se encuentra definitivamente aprobado, siendo la Ordenanza de aplicación CTP-1 (Conjunto Tradicional Popular).

05_ MARCO LEGAL

La base jurídica de la presente figura de planeamiento es la Ley sobre el Régimen del Suelo y sus Reglamentos.

Así mismo, el presente Estudio de Detalle se va a regular conforme a lo especificado en el Artículo 15 de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- b) Fijar alineaciones y rasantes de cualquier viario y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

26 FEB. 2018

EL CONCEJAL SECRETARIO

06_ REGULACION DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

El presente estudio de detalle se redacta por imposición del P.G.O.U. de Vélez-Málaga, ya que en la aplicación de la Ordenanza CTP-1, en el Artículo 291.-Condiciones de la edificación.

1. Parcelación, en su párrafo cuarto, dice *"en parcelas superiores a 300 m2, será necesario realizar previamente al Proyecto de Edificación un estudio de detalle en donde se recojan las alineaciones exteriores y se fijen las interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno y la edificación colindante."*

07_ DATOS DEL SOLAR.

Del solar aportado por la propiedad se desprenden los siguientes datos.

Edificación existente

Sobre el presente solar existe en la actualidad una edificación de una planta de altura, con una Superficie construida de 130,20 m2, la cual será demolida.

Situación

Se encuentra situada en el Núcleo Urbano de Benjarafe, en la entrada a la urbanización Río Adelfas, con alineación a la CN-340 y a calle sin nombre.

Linderos

La citada parcela tiene los siguientes linderos:

Al Este. Con parcelas medianeras

Al Sur, Norte y Al Oeste. Con la CN-340 y a calle sin nombre.

La longitud de alineación de fachada es de 37,50 m., y el fondo máximo es de 16,20 m.

Superficie

El solar objeto del presente Proyecto tiene una superficie total de 423,47 m2., y se encuentra afectado por las alineaciones recogidas en el PGOU y por la zona de servidumbre de protección del nuevo deslinde de la línea marítimo terrestre.

Como consecuencia de las citadas afecciones se produce una cesión de 135,33 m2. Quedando por tanto una superficie neta de solar edificable de 288,14 m2.

Forma

La forma de la parcela es irregular con el lindero de la zona oeste de la misma de forma circular.

Topografía

Topográficamente el terreno tiene un pequeño desnivel descendente hacia el Sur, de manera que la rasante del vial es prácticamente llana.

Servicios Urbanísticos

El presente solar cuenta con los servicios urbanísticos de agua, electricidad, pavimentación, alcantarillado, alumbrado público y teléfono.

08_ ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

El solar de referencia es propiedad de la sociedad mercantil ARQUILEGA, SL., con CIF B-92549633 domiciliada en calle Santa Margarita nº 15 de Torre del Mar, C.P. 29740. Torre del Mar, Vélez-Málaga

09_ CONDICIONES URBANISTICAS DE LA PARCELA.

La presente parcela tiene las siguientes condiciones urbanísticas:

- Planeamiento municipal.....PGOU
- Ordenanza de aplicación.....CTP-1.

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

25 MAYO 2018

DEFINITIVAMENTE

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

26 FEB. 2018

EL CONCEJAL SECRETARIO

- Parcela mínima.....70,00 m2.
- Profundidad máxima edificable..... 15,00 m.
- Ocupación planta baja y alta.....no se fija
- Separación a linderos privados..... Adosada a linderos
- Altura máxima..... PB+1pl
- Altura máxima..... 7,00 m
- Ático.....Sí, con separación de 3,00 m. de las cornisas
- Vuelos.....Art. 264.4
- Tipo edificación..... Alineada y Adosada.

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

25 MAYO 2018

DEFINITIVAMENTE

10.- DESCRIPCION DE LA ORDENACIÓN.

Se plantea en este Estudio de Detalle una edificación alineada a vial, adosándose dicha edificación a la medianería colindante, conformándose una edificación compacta que ocupa la totalidad del solar edificable.

La volumetría que se propone es el resultado de las limitaciones que afectan a la parcela. (alineaciones y deslinde LMT).

Se plantea una edificación alineada a la distancia de 20 metros del Deslinde Marítimo Terrestre y a la fachada marcada por la alineación del vial, así como adosada a la medianería Este de la parcela. Dicha edificación se proyecta con dos plantas y ático sobre la rasante del vial, y se sitúa dentro del perímetro edificable marcado por el Estudio de Alineaciones que se ha realizado sobre la presente parcela. La totalidad de las plantas se destinan para viviendas.

Para el desarrollo de las viviendas se ha proyectado un núcleo de circulaciones verticales que comunican todas las plantas del edificio destinadas a viviendas con el vial, a través del portal de acceso, distribuyéndose un total de cinco viviendas en la planta baja, seis en la primera y tres viviendas en la planta ático

La presente edificación, por su altura y tipología se integra perfectamente en el entorno en que se ubica, ya que dicho entorno está conformado con edificaciones de igual o mayor altura que la propuesta, destacándose en él la edificación del conjunto de viviendas recientemente construido en la misma manzana, con igual altura que la proyectada en el presente edificio.

La alineación a fachada de vial que se ajusta en todos sus extremos a lo fijado por el planeamiento, manteniéndose esta durante toda su longitud. Para adaptarse al desnivel existente en la rasante de la calle, la edificación proyectada se dispone de manera que no se sobrepasen las alturas máximas establecidas en la Normativa que le es de aplicación.

La actual rasante de la calle, a la que se ajusta a la edificación propuesta en el presente Estudio de Detalle, es la que existe en la actualidad y sobre la que se apoyan las edificaciones existentes.

El uso característico el edificio es el residencial en planta baja, primera y ático.

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

25 MAYO 2018

DEFINITIVAMENTE

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

26 FEB 2018

EL CONCEJAL-SECRETARIO

11.- ESTUDIO DE APROVECHAMIENTOS.

Los aprovechamientos resultantes de la edificación propuesta sobre la presente parcela, son los siguientes:

RESUMEN SUPERFICIES TOTALES	
SUPERFICIE CONSTRUIDA _ planta ático	170,55 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA _ planta primera	318,00 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA _ planta baja	288,05 m ²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	776,60 m ²

Estos aprovechamientos son aproximados, y será en el proyecto de edificación donde se definan exactamente.

12.- ESTUDIO DE LAS CESIONES.

El solar objeto del presente Proyecto tiene una superficie total de **423,47 m²**, y se encuentra afectado por las alineaciones recogidas en el PGOU y por la zona de servidumbre de protección del nuevo deslinde de la línea marítimo terrestre.

Como consecuencia de las citadas afecciones se produce una cesión de **135,33 m²**. Quedando por tanto una superficie neta de solar edificable de **288,14 m²**.

13.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA.

La normativa que le es de aplicación es la correspondiente a la Ordenanza CTP-1, cumpliendo la propuesta que se hace en el presente Estudio de Detalle todos los puntos de la Normativa que le es de aplicación por el P.G.O.U. de Vélez-Málaga.

Los parámetros fijados por esta Ordenanza y la edificación propuesta se comparan en el cuadro de la Ficha de Características Urbanísticas, adjunta en el Anexo 1.

14. TRAMITACIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

Se tramitará conforme a lo especificado en el Artículo 117 puntos 2, 3 y 4 del Texto Refundido de la vigente Ley del Suelo y Ordenación Urbana, que especifican lo siguiente:

2. Los Estudios de Detalle y los Proyectos de Urbanización de iniciativa particular, serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos competentes en el plazo de tres meses.

3.- Una vez aprobados inicialmente se someterán a información pública durante quince días, para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma, y publicación en uno de los Diarios de mayor circulación de la provincia.

4.- A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes.

25 MARZO 2018

26 FEB. 2018

EL CONCEJAL SECRETARIO

DEFINITIVAMENTE

ANEXO 1

INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

PROYECTO: EDIFICIO PLURIFAMILIAR ENTE MEDIANERAS
EMPLAZAMIENTO: CN-340. BENAJARAFE. VÉLEZ-MÁLAGA
ENCARGANTE: ARQUILEGA S.L.
ARQUITECTO: D. Benjamín Gallardo Fernández.

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL PROYECTO

	POT	ND	PGOU	NNSS (Mun.)	NNSS (Prov.)	PDSU	POI	PS	PAU	PPO	PE	PERI	ED	PEPMF (SNU)	PA (SNU)	PU	PR
Vigente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
En tramitación	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

OBSERVACIONES

Planeamiento general vigente	Anterior a la LOUA	<input type="checkbox"/>	Instrumento urbanístico en trámite	Aprobación inicial	<input type="checkbox"/>
	Adaptado parcialmente a LOUA	<input type="checkbox"/>		Aprobación provisional	<input type="checkbox"/>
	Adaptado totalmente a LOUA	<input checked="" type="checkbox"/>		Aprobación definitiva sin publicar	<input type="checkbox"/>

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

▪ Según PLANEAMIENTO GENERAL vigente:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	<input checked="" type="checkbox"/>	Suelo urbanizable ordenado	<input type="checkbox"/>	Especialmente protegido	<input type="checkbox"/>
Suelo urbano no consolidado:	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable sectorizado	<input type="checkbox"/>	De carácter rural o natural (común)	<input type="checkbox"/>
Pendiente de planeamiento de desarrollo	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable no sectorizado	<input type="checkbox"/>	Hábitat rural diseminado	<input type="checkbox"/>
Con ordenación detallada pendiente de Gestión	<input type="checkbox"/>			Suelo agrícola de regadío	<input type="checkbox"/>
Con ordenación detallada de actuación directa	<input type="checkbox"/>			Suelo agrícola de secano	<input type="checkbox"/>
				Protección según PEPMF	

▪ Según PLANEAMIENTO GENERAL en tramitación:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable ordenado	<input type="checkbox"/>	Especialmente protegido	<input type="checkbox"/>
Suelo urbano no consolidado:	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable sectorizado	<input type="checkbox"/>	De carácter rural o natural (común)	<input type="checkbox"/>
Someteido a planeamiento de desarrollo	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable no sectorizado	<input type="checkbox"/>	Hábitat rural diseminado	<input type="checkbox"/>
Con ordenación detallada pendiente de Gestión	<input type="checkbox"/>			Suelo agrícola de regadío	<input type="checkbox"/>
Con ordenación detallada de actuación directa	<input type="checkbox"/>			Suelo agrícola de secano	<input type="checkbox"/>
				Protección según PEPMF	

OBSERVACIONES:

LEYENDA:

POT	Plan de Ordenación Territorial de ámbito sub-regional	PAU	Programa de actuación Urbanística (a desaparecer)
ND	Normativas Directoras	PPO	Plan Parcial de Ordenación
PGOU	Plan General de Ordenación Urbanística	PE	Plan Especial diferentes especialidades: PEPMF (protección medio físico)
NN.SS. Mun.)	Normas subsidiarias de ámbito Municipal (a desaparecer)	PERI	Plan Especial de Reforma Interior
NN.SS. (Prov.)	Normas subsidiarias de ámbito Provincial (a desaparecer)	ED	Estudio de Detalle
PDSU	Proyecto de delimitación de suelo urbano (a desaparecer)	PA	Proyecto de Actuación en Suelo No Urbanizable
POI	Plan de Ordenación Intermunicipal (novedad LOUA)	PU	Proyecto de Urbanización
PS	Plan de Sectorización	PR	Proyecto de Reparcelación

25 MAYO 2018

26 FEB. 2018

EL CONCEJAL SECRETARIO

INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SEGÚN PLANEAMIENTO	VIGENTE	EN TRAMITACION	OBSERVACIONES
Instrumento de ordenación preciso	PGOU		
Calificación urbanística detallada	Urbano		
Ordenanza de aplicación	CTP-1		

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	PROYECTADO
Estudios previos de ordenación	Si	-	SI (estudio de detalle)
Parcela mínima	70 m ² s	-	288.14
Parcela máxima	-	-	-
Longitud mínima fachada	7,00 m	-	Cumple
Altura máxima, plantas	PB+1+aático		PB+1+aático
Altura máxima, metros	7,00 m		Cumple
Edificabilidad máxima	No limitada		
Ocupación planta baja	No limitada		288,05 Cumple
Separación lindero público	-		Cumple
Separación lindero privado	-		Cumple
Profundidad edificable	15,00		Cumple
Usos predominantes	Residencial	-	Residencial
Usos compatibles			
Usos prohibidos			
Tipología de la edificación	Plurifamiliar adosado	-	Plurifamiliar adosado
Pacios de luces mínimos	-		No procede
Distancia de vuelo a aceras	0,60 m		Cumple
Vuelos salientes (vial mayor a 7m)	1,50 m		1,00 Cumple
Áticos	SI		SI
Plazas mínimas aparcamiento	no procede si parcela < 300 m		Cumple
Grado de protección	no		no

OBSERVACIONES:

En Vélez-Málaga, Noviembre de 2017

Fdo. Benjamín Gallardo Fernández - arquitecto

NOTA: La cumplimentación de este modelo de ficha es de carácter voluntario si bien, en virtud de lo dispuesto por el Artículo 14.1 RDU (modificado por el Decreto 327/2012 de 10 de Julio), los proyectos técnicos que tengan por finalidad la solicitud de licencia urbanística (edificación, parcelación urbanística y obras ordinarias de urbanización) deben incorporar la correspondiente información sobre las circunstancias establecidas por la legislación y el planeamiento urbanístico relativas al suelo objeto de la actuación.

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

25 MAYO 2018

DEFINITIVAMENTE

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

26 FEB 2018

EL CONCEJAL SECRETARIO



ANEXO: RESUMEN EJECUTIVO

Cumplimiento:

Art 25 Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. RD 7/2015

Art. 19.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)

El presente estudio de detalle afecta a la parcela situada en CN-340, nº 202 en el núcleo urbano de Benajarafe en el T.M. de Vélez-Málaga, en la entrada a la urbanización Río Adelfas.

Ref. Catastral_ 2541101UF9624S0001US

Dicha parcela tiene una superficie bruta de 423,47 m²., y se encuentra afectada por las alineaciones recogidas en el vigente PGOU y por la zona de servidumbre de protección del nuevo deslinde de la línea marítimo terrestre.

Como consecuencia de las citadas afecciones se produce una cesión de 135,33 m². Quedando por tanto una superficie neta edificable de 288,14 m².

En la actualidad existe una vivienda (B+1), con una superficie construida de 130,20 m², la cual será demolida previa concesión correspondiente de licencia de demolición.

Sobre la parcela resultante se proyecta una edificación en cumplimiento con las condiciones urbanísticas vigentes:

- Planeamiento municipal.....PGOU
- Ordenanza de aplicación.....CTP-1.
- Parcela mínima.....70,00 m².
- Profundidad máxima edificable.....15,00 m.
- Ocupación planta baja y alta.....no se fija
- Separación a linderos privados..... Adosada a linderos
- Altura máxima..... PB+1pl
- Altura máxima..... 7,00 m
- Ático.....Sí, con separación de 3,00 m. de las cornisas
- Vuelos.....Art. 264.4
- Tipo edificación.....Alineada y Adosada.

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

25 MAYO 2018

DEFINITIVAMENTE

En Vélez-Málaga a 20 de Marzo de 2018

Fdo. Benjamín Gallardo Fernández -
Arquitecto

PLANOS

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

26 FEB. 2018

EL CONCEJAL SECRETARIO

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

25 MAYO 2018

DEFINITIVAMENTE