

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

29 MAR. 2019

DEFINITIVAMENTE



**MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE  
MANZANAS NÚM. 1 Y 2 DE LA ZONA OA-2 DEL  
SECTOR SUP-B5(RT) "LASBIZNAGAS",  
BENAJARAFE, VÉLEZ-MÁLAGA**

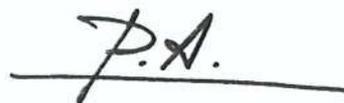
---

Promotor

MAHAU SEVILLA S.L. CIF-B91435024

---

En Málaga, Agosto de 2018



Fdo. Pablo J. Atienza Jiménez  
El Redactor Arquitecto

## MEMORIA

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

29 MAR. 2019

DEFINITIVAMENTE

### 1.- MEMORIA EXPOSITIVA.

#### 1.1.- Antecedentes

El 27 de marzo de 2008 el Pleno de la Corporación Municipal aprobó definitivamente el Estudio de Detalle de las parcelas 1 y 2 de la zona OA-2 del sector SUP.B5 "Las Biznagas" en Benajárfate.

En dicho Estudio de Detalle se unieron las dos parcelas calificadas con la ordenanza OA-2 y divididas en el Plan Parcial con una diferente edificabilidad y número de viviendas, y sobre la parcela total se realizó una distribución volumétrica acorde con la ordenanza dejando una parcela para un uso netamente residencial de edificación en bloque con locales comerciales a la avenida principal, y en la esquina suroeste de la parcela, junto a la rotonda de entrada, se propuso una nueva parcela para un uso comercial compatible con el residencial, para servir como dotación para la totalidad de las quinientas viviendas previstas en el sector más las ya existentes en toda la zona.

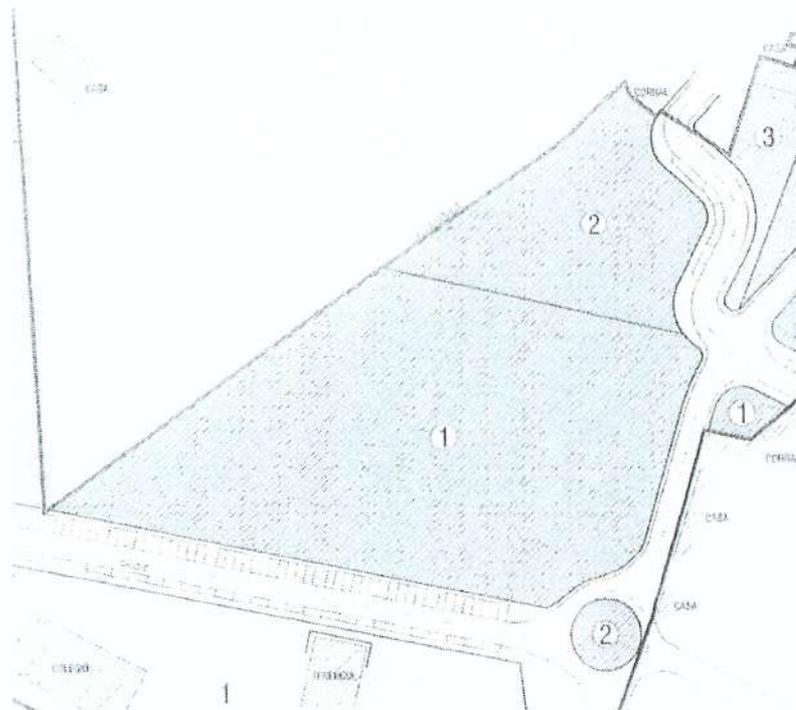


Imagen de las parcelas 1 y 2 ordenanza OA-2 del PPO sobre las que se desarrolló el estudio de detalle aprobado

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE MANZANAS NÚM. 1 Y 2 DE LA ZONA OA-2 DEL SECTOR SUP-B5(RT)  
 "LAS BIZNAGAS", BENAJARAFE, VÉLEZ-MÁLAGA

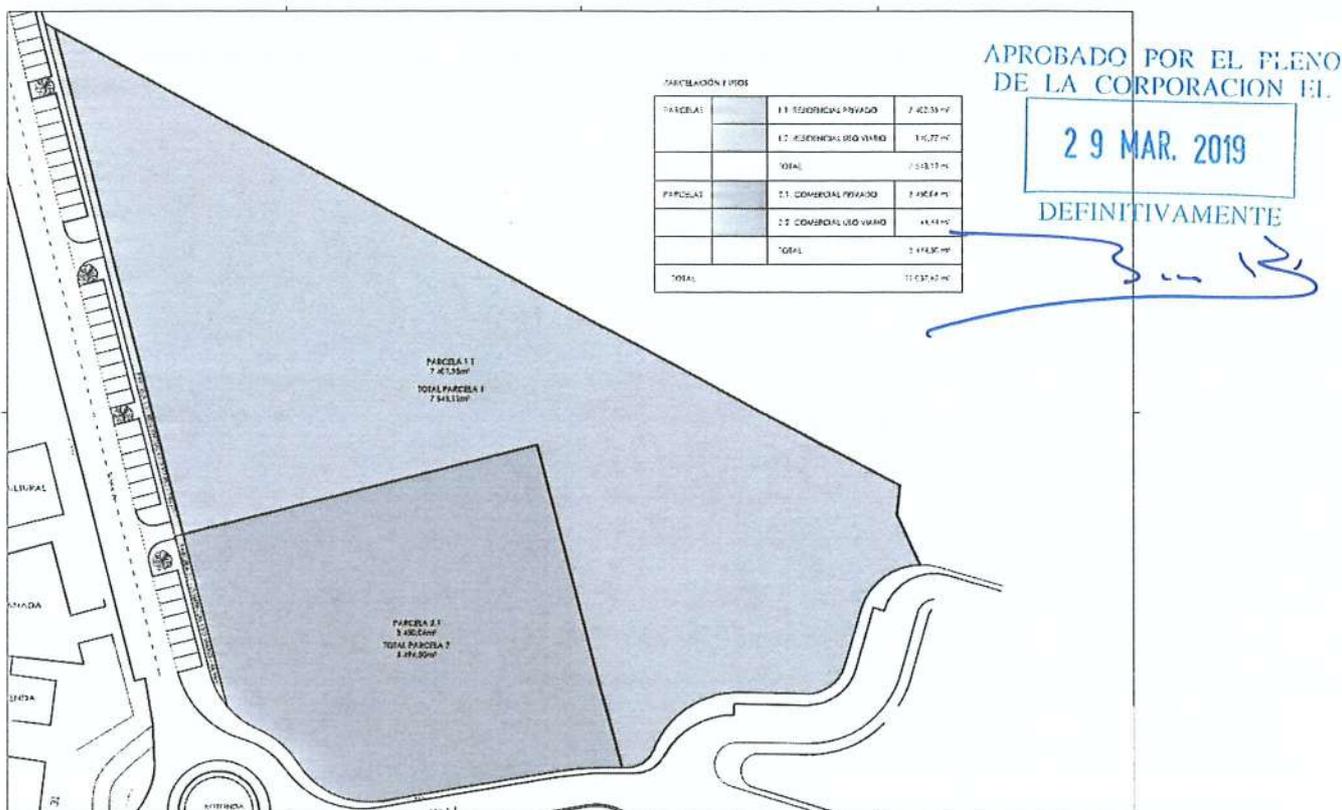
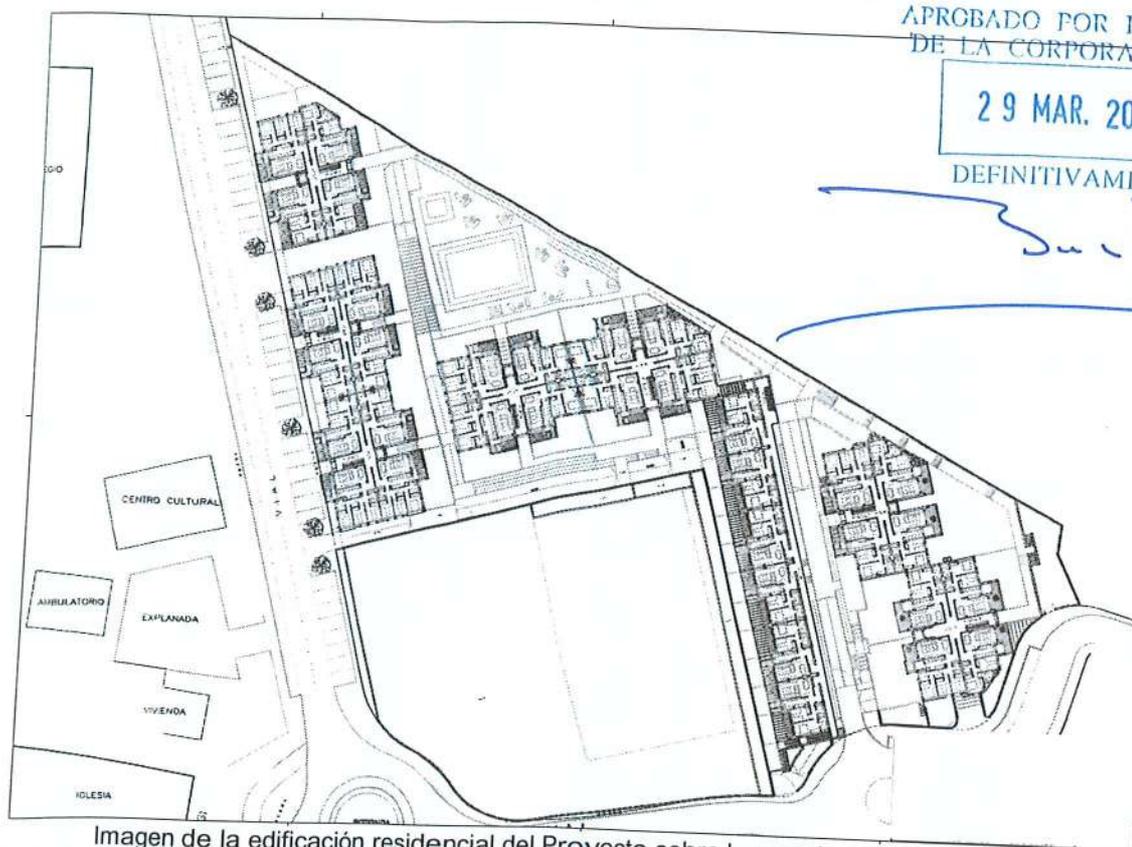


Imagen de las parcelas 1 y 2 resultantes del estudio de detalle aprobado

Posteriormente, la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Vélez-Málaga concedió licencia de obras con fecha 8 de octubre de 2008 a PUERTABENAMAR, S.C.A., expediente de Licencia de Obras 262/07-M, para la construcción de 94 viviendas, 7 locales, 125 plazas de aparcamientos y 80 trasteros en la parcela 1 resultante del estudio de detalle de las parcelas 1 y 2, zona OA-2, del sector SUP-B5.

Con posterioridad, se solicitó la división en dos fases de dicha licencia, autorizándose el 3 de febrero de 2010 dicha división bajo el mismo número de expediente.

La primera fase de las obras de construcción de 52 viviendas, 10 locales, 81 plazas de aparcamientos y 61 trasteros finalizaron el pasado 5 de julio de 2011, correspondientes a los portales 1, 2 y 3 del edificio 1 y los portales 7 y 8 del edificio 2 (1ª fase de un total de 94 viviendas, 7 locales, 125 plazas de aparcamientos y 80 trasteros), realizadas al amparo de la citada licencia de obra otorgada bajo el número de expediente 262/07-OM.



APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

29 MAR. 2019

DEFINITIVAMENTE

Imagen de la edificación residencial del Proyecto sobre la parcela 1 para el que se concedió licencia de obras y que posteriormente se dividió en dos fases, construyéndose únicamente 1ª fase



Fotografía aérea actual de la parcela en la que se identifican las edificaciones ejecutadas

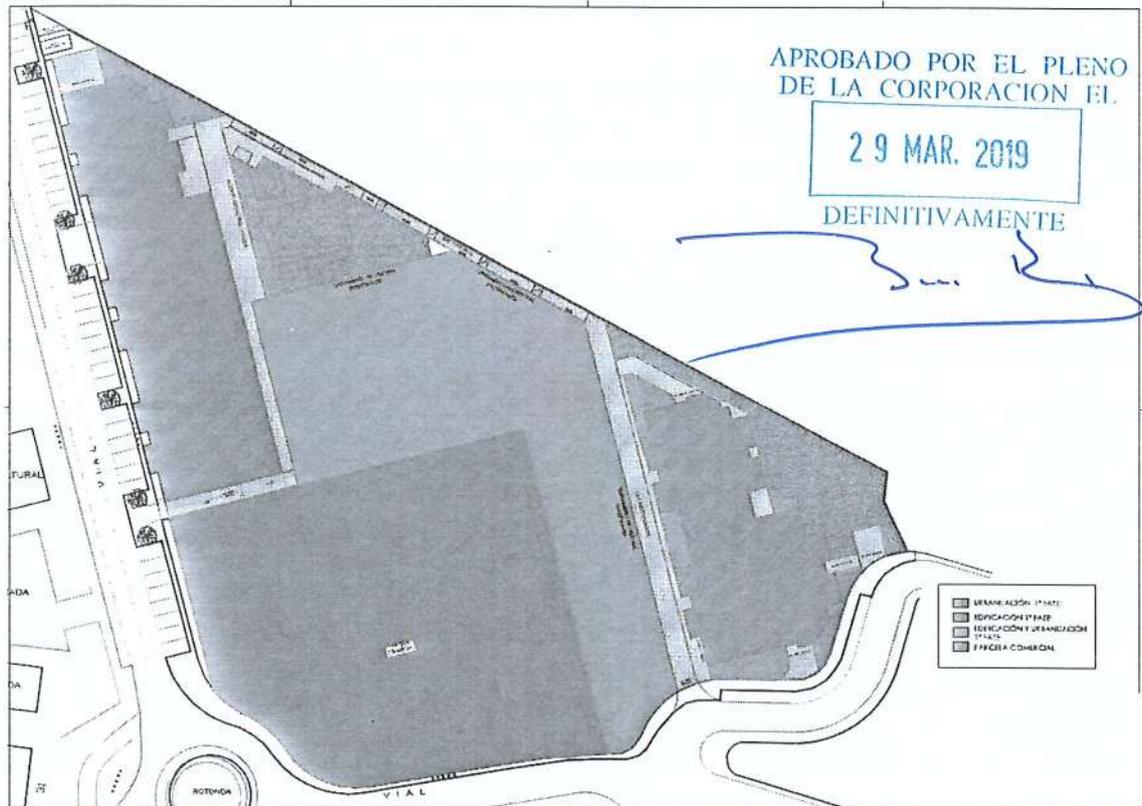
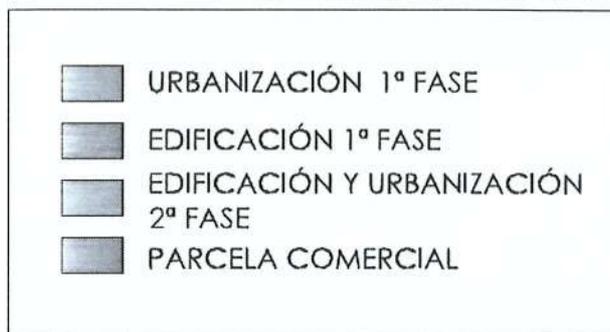


Imagen esquemática de las fases de edificación



La segunda fase de las obras solicitada no llegó a ejecutarse. Es ahora, diez años después, cuando se pretende desarrollar la segunda fase, con cambios en la tipología de viviendas para las que se concedió licencia, con el objeto de adaptar las viviendas a la realidad del mercado inmobiliario actual.

En el Proyecto bajo el que se concedió licencia de obras para las dos fases se recogió una edificabilidad de 9.984,25 m<sup>2</sup> de superficie construida de viviendas y locales, y 13,75 m<sup>2</sup> de superficie construida de dependencias cubiertas al servicio de instalaciones deportivas al aire libre (aseos para la piscina), tal y como puede comprobarse en el extracto de la memoria del Proyecto que a continuación recogemos:

**Resumen de las superficies construidas totales del Proyecto a efectos urbanísticos**

A la vista de los cuadros y datos anteriores, el resumen de las superficies construidas totales de este proyecto queda:

**SOBRE RASANTE**

- Superficie total construida de viviendas:	9.987,50m <sup>2</sup>
- Superficie total construida de locales:	998,75m <sup>2</sup>
- Superficie total construida de viviendas y locales:	9.984,25m <sup>2</sup>
Superficie construida de dependencias cubiertas al servicio de instalaciones deportivas al aire libre:	13,75 m <sup>2</sup>

**BAJO RASANTE**

Superficie total construida de garajes, trasteros y cuartos para instalaciones: 4.793,11m<sup>2</sup>

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

29 MAR. 2019

DEFINITIVAMENTE

ATENZA JIMÉNEZ PABLO JOSÉ  
 ATENZA CABRERA ALFREDO  
 MÚLLEN GILES JULIO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA  
 VISADO Nº 10100017 - Avenida Zorrilla 46/B-29011

Como puede verse, se recogieron 13,75 m2 para los aseos al servicio de la piscina comunitaria de los 109 m2 de edificabilidad disponibles para edificaciones complementarias a la zona verde privada y deportiva de acuerdo con el estudio de detalle aprobado.

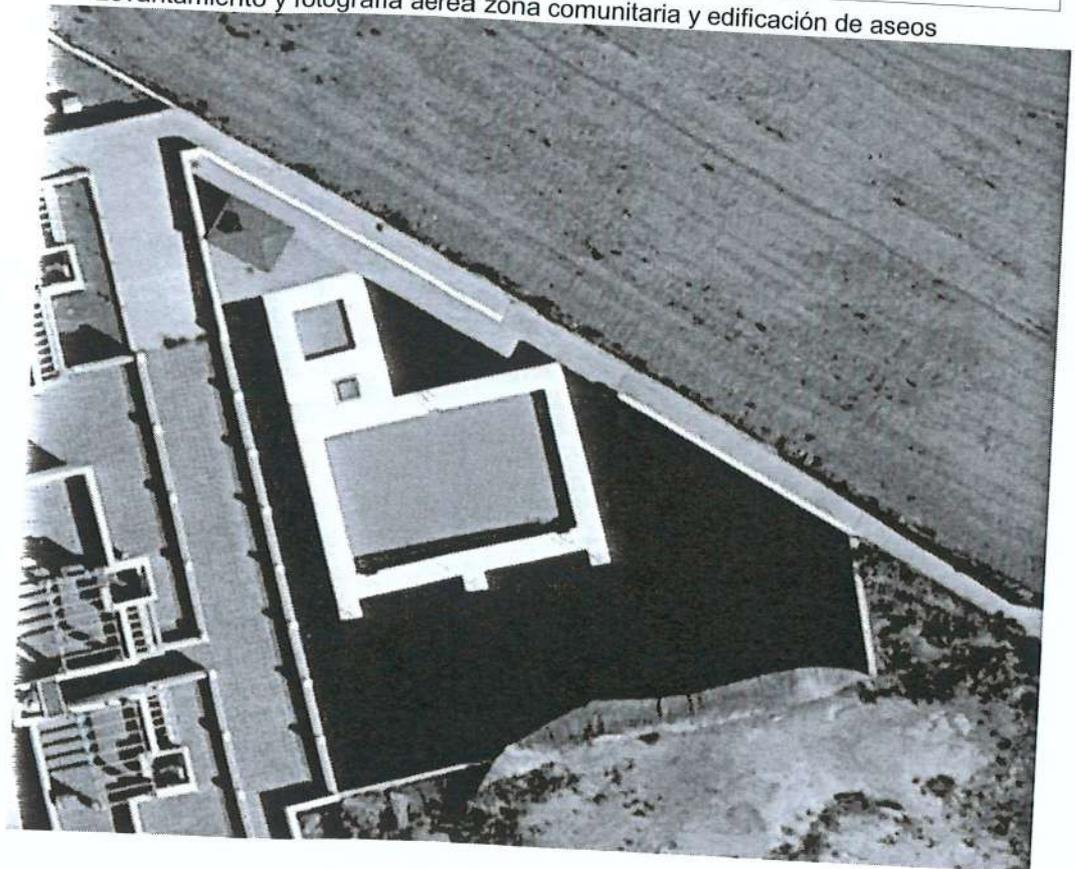
La piscina comunitaria se desarrolló finalmente bajo un expediente de obras independiente al expediente 262/07-M y por otros técnicos independientes a los técnicos autores y directores de obra de las obras de la primera fase.

Se incluye en este expediente de modificación del estudio de detalle un plano del levantamiento de la piscina y edificación de aseos para comprobar la edificabilidad y ocupación de la edificación de los aseos. Tal y como puede verse en el citado plano, la edificabilidad de los aseos es solo de 5,70 m<sup>2</sup> y su ocupación es de 11,60 m<sup>2</sup>, muy inferior por tanto a la edificabilidad máxima reservada en el estudio de detalle aprobado para edificaciones comunitarias e inferior también a la ocupación máxima reservada en el citado estudio de detalle de 75,79 m2 para edificaciones comunitarias.

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE MANZANAS NÚM. 1 Y 2 DE LA ZONA OA-2 DEL SECTOR SUP-B5(RT)  
"LAS BIZNAGAS", BENAJARAFE, VÉLEZ-MÁLAGA



Levantamiento y fotografía aérea zona comunitaria y edificación de aseos



En cuanto a la edificabilidad consumida en las obras de la primera fase por las edificaciones de viviendas y locales, se agotaron 6.043,31 m<sup>2</sup> de edificabilidad tal y como se recogió en el certificado final de obras que a continuación recogemos:

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

29 MAR. 2019

**Resumen de las superficies construidas totales a efectos urbanísticos**

A la vista de los cuadros y datos anteriores, el resumen de las superficies construidas totales de este proyecto queda:

**SOBRE RASANTE**

-Superficie total construida de viviendas:	5.028,18 m <sup>2</sup>
-Superficie total construida de locales:	1.015,15 m <sup>2</sup>
-Superficie total construida de viviendas y locales:	6.043,31 m <sup>2</sup>

Lo que se certifica en Málaga a 5 julio de 2011, a los efectos oportunos,

Aurelio Atienza Cabrera

Pablo José Atienza Jiménez

Julio Monzón Giles

Se adjuntan a este certificado planos y un resumen de las principales modificaciones realizadas durante la ejecución de las obras.

DEFINITIVAMENTE

ATENIA JIMENEZ PABLO JOSE  
ATENIA CABRERA AURELIO  
MONZON GILES JULIO

VISADO  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

Recogemos a continuación la justificación urbanística de las ampliaciones en las obras de la primera fase legalizadas bajo expediente nº 46/11-OC y recogidas en el final de las obras de la primera fase:

En la planta baja de los portales 2 y 3 del edificio 1, dentro de los locales comerciales en planta baja, se aprovechó durante la obra un espacio bajo escalera que no estaba previsto en el Proyecto bajo el que se concedió licencia de obras. Dicho espacio cuenta con una altura superior a 1,50 m y se pretendía que pudiera servir como almacén dentro del local. La ampliación de los locales era de solo 18,40 m<sup>2</sup>, el Proyecto no agotaba la edificabilidad de la parcela, y

solo modificaba el parámetro urbanístico de la edificabilidad, por lo que se concedió la legalización de obras bajo el expediente nº 46/11-OC.

29 MAR. 2019

DEFINITIVAMENTE

La ampliación de 8,51 m<sup>2</sup> en viviendas se corresponde al portal 8, concretamente a las viviendas P8.1C, P8.2C Y P8.3C, en las que se modificó la distribución interior con objeto de que el salón quedase con vistas al mar en lugar de al interior de la parcela. Dicha modificación de distribución alteró el cerramiento de la terraza, lo que se tradujo en un pequeño aumento de superficie construida cerrada aun cuando el perímetro de la vivienda es el mismo que en Proyecto pues los cambios se hicieron en obra sobre el forjado ya ejecutado.

El portal 7 y 8 constituyen el denominado edificio 2 en el citado estudio de detalle. La edificabilidad asignada a dicho edificio en el estudio de detalle aprobado era de 2.500 m<sup>2</sup>t y la edificabilidad justificada en la Memoria del Proyecto Básico bajo el que se concedió licencia de obras es de 2.431,90, luego restaban 68,1 m<sup>2</sup> de edificabilidad, por lo que los 8,51 m<sup>2</sup> aumentados tenían cabida en la parcela, y por tanto se concedió la legalización de obras bajo el expediente nº 46/11-OC.

La ampliación en obra del sótano de los portales 1,2 y 3, tal y como se justificó en el certificado final de obra, se corresponde con el aprovechamiento del espacio bajo la rampa de acceso al sótano para ubicar nuevas plazas de aparcamiento y nuevos trasteros. El contorno del edificio en planta sótano es el mismo que el de Proyecto bajo el que se solicitó licencia. La superficie construida bajo rasante no computa a efectos de edificabilidad en la parcela y por tanto se concedió la legalización de obras bajo el expediente nº 46/11-OC.

Por tanto, la edificabilidad consumida en la parcela queda resumida de la siguiente forma:

Superficie total construida de viviendas y locales	6.043,31 m <sup>2</sup> t
Superficie construida de edificación de aseos	5,70 m <sup>2</sup> t
Superficie total (edificabilidad consumida)	6.049,01 m <sup>2</sup> t

Por tanto, dado que la edificabilidad total de la parcela es de 12.559 m<sup>2</sup>, tal y como se recoge en el estudio de detalle aprobado, restan 6.509,99 m<sup>2</sup> de edificabilidad.

De esos 6.509,99 m<sup>2</sup> que restan, se mantendrá en este expediente que nos ocupa la edificabilidad máxima de 109 m<sup>2</sup> para edificaciones complementarias a la zona verde privada y deportiva, por lo que restan 103,30

29 MAR. 2019

DEFINITIVAMENTE

m2, considerando que ya se han agotado 5,70 m2 en la edificación de los aseos al servicio de la piscina; al mismo tiempo, se mantiene la edificabilidad de 2.350 m2t para la edificación comercial exenta; y el resto hasta la edificabilidad máxima de la parcela, esto es, 4.056,69 m2 es la edificabilidad máxima que resta para las edificaciones de viviendas a desarrollar en la denominada segunda fase y cuya huella recogemos en este expediente de modificación del estudio de detalle. Resumimos la edificabilidad en el siguiente cuadro:

Edificabilidad consumida por edificaciones de viviendas y locales en la 1ª Fase	6.043,31 m2t
Edificabilidad restante para edificaciones de viviendas en la 2ª Fase:	4.056,69 m2t
Edificabilidad consumida por edificaciones complementarias comunitarias en la 1ª Fase	5,70 m2t
Edificabilidad restante para edificaciones complementarias comunitarias en la 2ª Fase:	103,30 m2t
Edificabilidad reservada para edificación comercial exenta:	2.350,00 m2t
<b>Total edificabilidad</b>	<b>12.559 m2t</b>

En cuanto a la ocupación, la ocupación sobre rasante agotada en la primera fase es la siguiente:

Ocupación edificio 1 portales 1, 2 y 3	1.196,05 m2
Ocupación edificio 2 portales 7 y 8	971,11 m2
Ocupación edificación comunitaria (aseos piscina)	<u>11,60 m2</u>
Total ocupación consumida	2.178,76 m2

Por tanto, la ocupación máxima restante es la siguiente:

Ocupación edificio 1 portales 4 y 5	1.528,61 m2
Ocupación edificio 3	1.747,25 m2
Ocupación edificación comunitaria	<u>64,19 m2</u>
Total ocupación restante	3.340,05 m2

Total ocupación consumida + restante 5.518,81 m2

29 MAR. 2019

DEFINITIVAMENTE

## 1.2.- Objeto del trabajo.

El objeto de la presente modificación del Estudio de Detalle aprobado es recoger las modificaciones mínimas necesarias en la huella de la ocupación de la edificación residencial que queda por desarrollar, para que su contorno se adapte exactamente a la nueva edificación residencial, cumpliendo en todo caso con el porcentaje de edificación fijado por la ordenanza y recogido en el Estudio de Detalle definitivamente aprobado, y cumpliendo lógicamente con los parámetros de separación entre linderos y separación entre edificios.

Tal y como se ha expuesto en los antecedentes, se pretende terminar el desarrollo de la edificación y urbanización de la parcela 1 para la que se concedió licencia en dos fases, pero con una nueva tipología de viviendas que responda mejor a la demanda actual, bajo el criterio de los gestores inmobiliarios de la segunda fase prevista.

De esta forma, la tipología que se recogía en los planos 10 al 15 del Estudio de Detalle como ordenación propuesta orientativa, y con la que se desarrolló el Proyecto Básico y de Ejecución para el que se concedió licencia de obras, respondía a la tipología tradicional de un bloque en H con núcleo central de comunicaciones y cuatro viviendas por núcleo. Bajo esta tipología se desarrollaron los denominados en los citados Proyectos, portales 1,2,3,4,5,7 y 8, con la excepción del portal 6, que se desarrolló bajo la tipología de bloque con galería abierta de comunicaciones.

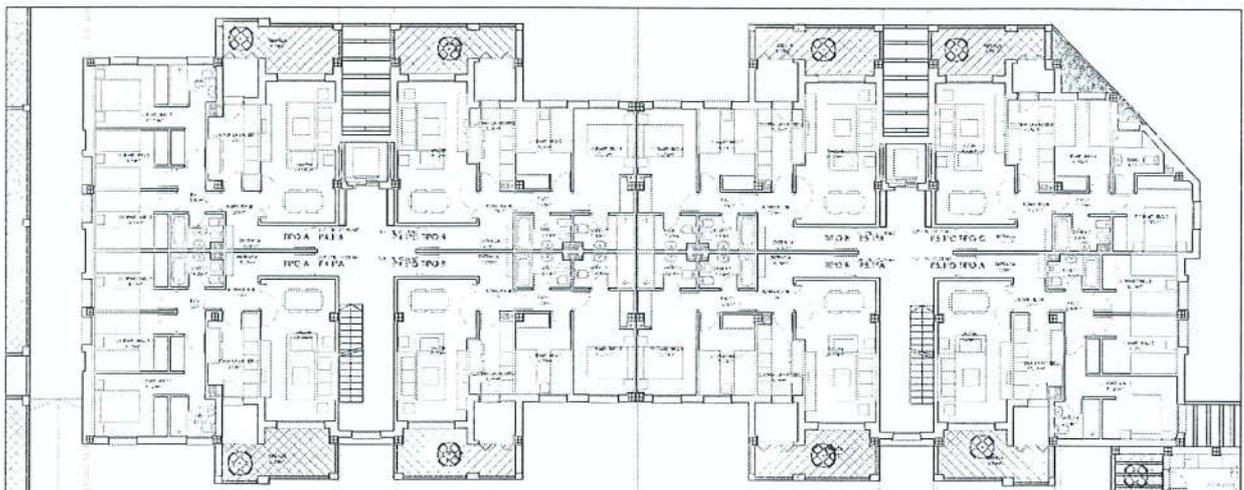


Imagen de la planta de los portales 4 y 5 del edificio 1 del Proyecto prevista en la segunda fase y que no se ha construido

29 MAR. 2019

DEFINITIVAMENTE

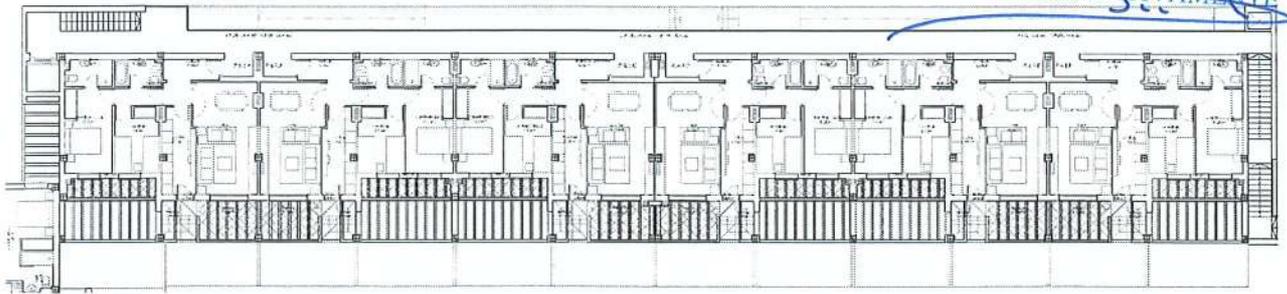


Imagen de la planta del portal 6 del edificio 1 del Proyecto prevista en la segunda fase y que no se ha construido

En la primera fase se construyeron los portales 1, 2 y 3 del edificio 1, y los portales 7 y 8 del edificio 2. Quedan por tanto los denominados portales 4,5 y 6 del edificio 1.

La tipología de vivienda en galería del portal 6 se pretende mantener, mientras que la tipología de bloque en H de los portales 4 y 5 se quiere cambiar a tipología de vivienda en galería para conseguir que todas las viviendas tengan orientación y vistas hacia el mar y reducir el número de viviendas de 3 dormitorios, sustituyéndolas por viviendas de dos dormitorios, sin superar en cualquier caso el número máximo de viviendas que fijaba el Plan Parcial y que se recogieron en el estudio de detalle aprobado.

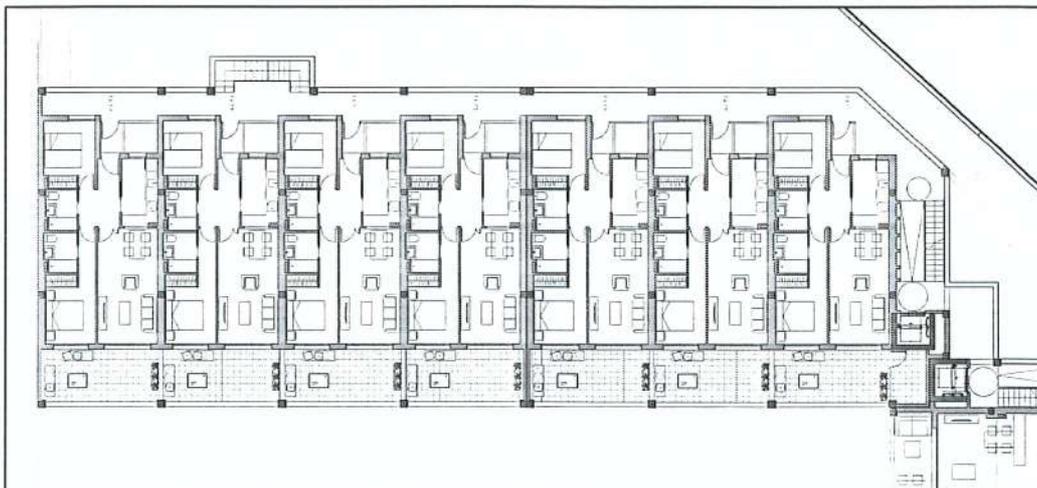


Imagen de la nueva planta de los portales 4 y 5 del edificio 1 del Proyecto previsto ahora para la segunda fase y que no se ha construido

29 MAR. 2019

**1.3.- Procedencia, Conveniencia y Oportunidad de su formulación.**

Dado que en el Estudio de Detalle definitivamente aprobado se grafió la huella de la edificación en la parcela para la que posteriormente se concedió licencia de obra, la modificación del estudio de detalle que nos ocupa recogerá la nueva huella de la edificación que se pretende desarrollar.

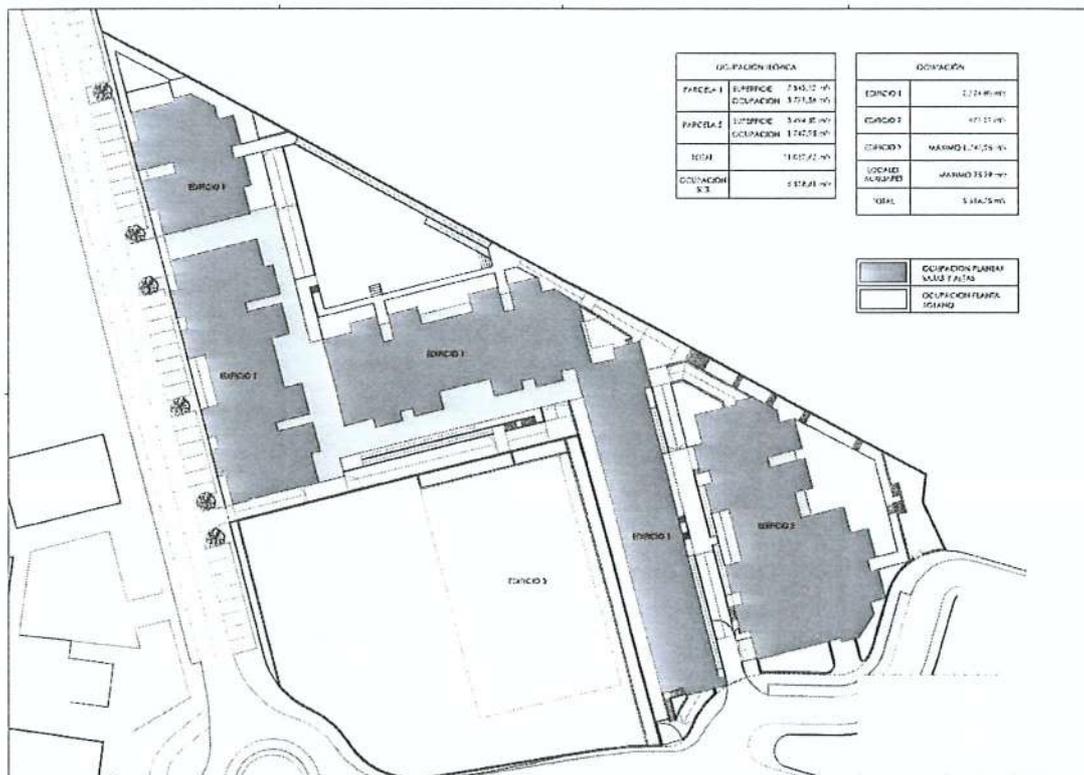


Imagen de la huella de la edificación en el estudio de detalle aprobado

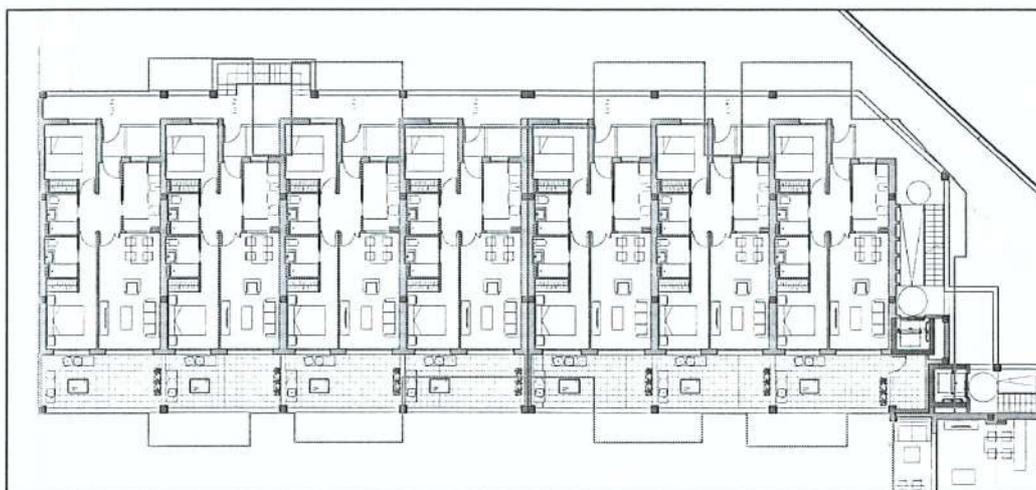


Imagen de la huella de la edificación del estudio de detalle aprobado (en color azul) sobre la nueva edificación propuesta para los portales 4 y 5

29 MAR 2019

Igualmente, se aprovecha la modificación de este estudio de detalle para modificar mínimamente la huella del denominado portal 6 que no se ha construido aún, que básicamente consiste en modificar la posición del núcleo de la escalera y ascensor previsto para no interferir en el acceso existente al aparcamiento del portal 7 del edificio 2.

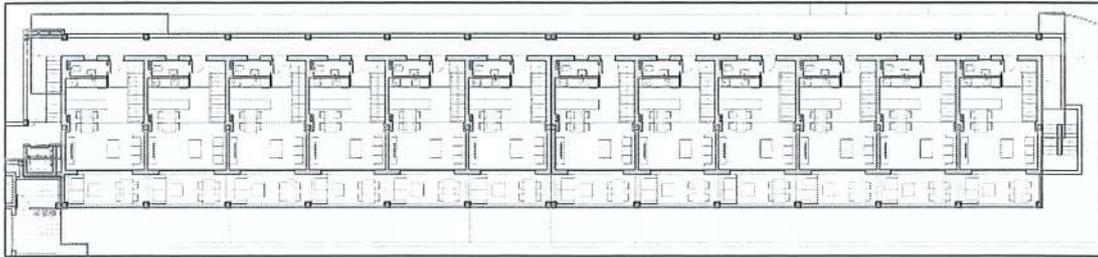


Imagen de la huella de la edificación del estudio de detalle aprobado (en color azul) sobre la nueva edificación propuesta para el portal 6

#### **1.4.- Datos identificativos del ámbito de actuación**

29 MAR. 2019

DEFINITIVAMENTE

La parcela objeto de la modificación de este Estudio de Detalle es la denominada parcela 1 resultante de la parcelación que realizaba el estudio de detalle aprobado. Dentro de la parcela 1, la modificación se circunscribe únicamente al ámbito de la denominada fase 2 de la licencia de obras que se concedió en el año 2008, tal y como hemos reflejado en el apartado 1.1. y 1.2 de esta modificación.

La parcela 1 procede del estudio de detalle que se aprobó sobre las parcelas 1 y 2 de la zona OA-2, que eran contiguas entre sí conformando una única manzana, situada sobre unos terrenos que fueron recogidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, aprobado definitivamente el 27 de Julio de 1.996 con la clasificación de Suelo Urbanizable Programado en Régimen Transitorio denominado "El Torreón", y situados en el núcleo de Benajárfate, sector SUP-B5 (RT).

Este Sector contemplado como Transitorio, se corresponde con el anteriormente denominado "Las Biznagas", cuyo Plan Parcial de Ordenación fue aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 7 de Marzo de 1.988. Además de la aprobación definitiva del Plan Parcial referido anteriormente, se han producido las siguientes aprobaciones:

7 de Marzo de 1.988: Aprobación definitiva Plan Parcial

15 de Mayo de 1.989: Aprobación definitiva Estatutos y Bases

14 de Junio de 1.989: Constitución de la Junta de Compensación

5 de Noviembre de 1.990: Aprobación definitiva Proyecto de Urbanización.

5 de Marzo de 2.001: Aprobación definitiva Expediente de Adaptación del Plan Parcial al nuevo PGOU.

En el Expediente de Adaptación a la LOUA que el municipio de Vélez Málaga aprobó en 29 de octubre de 2.009 y fue publicado en 11 de marzo de 2010, los terrenos que nos ocupan están clasificados como suelo urbanizable ordenado, no existiendo impedimento urbanístico alguno en el plan general que impida la tramitación urbanística de este estudio de detalle.

Las obras de urbanización del Sector SUP B5 (RT), así como la edificación de doscientas dos viviendas en las parcelas situadas en la zona centro norte del sector.

La descripción y características urbanísticas contenidas en el estudio de detalle aprobado de la parcela 1 son las siguientes:

Parcela 1:

Superficie de suelo: 7.543,12 m<sup>2</sup>s  
Superficie máxima construida: 10.209 m<sup>2</sup>t  
Número máximo de viviendas: 94  
Ordenanza de aplicación: ordenación abierta OA-2

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL.

29 MAR. 2019

DEFINITIVAMENTE

La parcela 2 no pertenece al ámbito de la modificación del estudio de detalle.

### 1.5.- Datos identificativos del Promotor.

Es el Promotor del Estudio de Detalle que se propone MAHAU SEVILLA S.L., con CIF B91435024 y domicilio C/ Zaragoza, 43, Sevilla.

### 1.6.- Marco legal.

La figura del Estudio de Detalle viene definida en el Art. 15 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, donde se recoge lo siguiente:

*Artículo 15. Estudios de Detalle.*

*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 las 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 construcciones colindantes.*

29 MAR. 2019  
terrenos o

DEFINITIVAMENTE

Como se comentará más adelante, el Estudio de Detalle no modifica el uso urbanístico del suelo, no incrementa el aprovechamiento urbanístico, no suprime ni reduce el suelo dotacional público ni altera las condiciones de ordenación de los terrenos fijadas en el Plan Parcial de Ordenación, sino que haciendo uso de las atribuciones contempladas en la ley, redistribuye los volúmenes, realiza un trazado viario privado del interior de la parcela y asigna un uso comercial compatible con los usos fijados en la ordenanza OA-2.

## **2.- MEMORIA INFORMATIVA.**

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

29 MAR. 2019

DEFINITIVAMENTE

### **2.1.- Usos, edificaciones e infraestructuras.**

Los terrenos que forman parte del ámbito de esta modificación están libres de edificaciones e infraestructuras, no están destinados en la actualidad a ningún uso específico ni existen sobre los mismos servidumbres aparentes que impidan el uso urbanístico previsto sobre los mismos.

Los terrenos presentan una topografía ascendente en sentido suroeste-noreste, que va desde la cota 9.00 hasta la cota 26.00. En esta modificación del estudio de detalle se ha mantenido la denominación de cotas del estudio de detalle aprobado.

Los terrenos presentan fachada a dos viales, encontrándose ya urbanizados los viales exteriores, que estaban en obras de urbanización cuando se tramitó el estudio de detalle.

Igualmente, la urbanización interior está finalizada salvo el vial interior de acceso al aparcamiento a los denominados portales 4 y 5, y una ampliación de la anchura del vial interior que da acceso a los portales 7 y 8. Precisamente ese vial interior de acceso a los portales 7 y 8 tuvo que ser modificado para adaptarlo a la cota del vial exterior de la urbanización del sector. Dicha modificación se adjuntó a la licencia de obras de la edificación y urbanización interior y ahora en esta modificación del estudio de detalle se recogerá con las rasantes ejecutadas, que están ejecutadas conforme a la normativa de accesibilidad andaluza de ese momento, anterior por tanto a las vigentes normas de accesibilidad andaluza y municipal aprobadas en el año 2009. En cualquier caso, la accesibilidad de las nuevas edificaciones se realizará conforme a las normativas estatal, autonómica y municipal ahora vigentes.

### **2.2.- Estructura de la propiedad del suelo.**

Los terrenos objeto de este Estudio de Detalle son propiedad de PUERTABENAMAR SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA, con CIF F91478032, estando ello debidamente acreditado ante el Ayuntamiento de Vélez Málaga.

29 MAR. 2019

DEFINITIVAMENTE

### **2.3.- Marco urbanístico de referencia**

El planeamiento urbanístico que afecta al estudio de detalle que nos ocupa es el Expediente de Adaptación a la LOUA que el municipio de Vélez Málaga aprobó en 29 de octubre de 2.009 y fue publicado en 11 de marzo de 2010.

El Plan Parcial de Ordenación fue Aprobado Definitivamente en la Comisión Provincial de Urbanismo el 7 de Marzo de 1.988. Además de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial hay que comentar la aprobación definitiva del 05/03/01 del expediente de adaptación del Plan Parcial al nuevo P.G.O.U.

### **2.4.- Ordenanza de aplicación.**

Tal y como se recogía en el Plan Parcial de Ordenación y por tanto en el estudio de detalle, los terrenos objeto de esta modificación están calificados con la Ordenanza de Ordenación Abierta subzona OA-2, habiéndose particularizado la misma en relación a la Ordenanza contenida en la normativa del P.G.O.U. En lo referente a edificabilidad neta y número máximo de viviendas se recoge lo dispuesto en la normativa particular del P.P.O. y por supuesto no es objeto de modificación alguna en este expediente.

El texto de la Ordenanza que nos ocupa (OA-2), es la recogida en los Artículos 267 a 273 de la normativa del P.G.O.U., con las matizaciones introducidas a las Ordenanzas particulares en el texto del P.P.O.

Con las condiciones particulares antes expuestas, el texto de la Ordenanza OA-2, particularizadas para los terrenos que nos ocupan, se recoge a continuación y para hacer más comprensivo el texto que a continuación se transcribe, se ha puesto en letra cursiva y color gris la parte del texto que proviene de la normativa del P.P.O., manteniéndose la letra con caligrafía normal cuando el mismo proviene de la normativa del P.G.O.U.

## **Capítulo 6.- ZONA DE ORDENACIÓN ABIERTA (OA)**

### **Art. 267.- Definición y Objetivos**

Comprende aquellos sectores de Suelo Urbano y zonas de extensión procedentes o no del planeamiento parcial, coincidentes con las ordenanzas B1 y B2 (bloques exentos) de las Normas precedentes, en su mayor parte consolidadas y con su edificabilidad agotada, urbanizados mediante ordenación abierta de edificios o polígonos de vivienda plurifamiliar en altura, generalmente en bloques aislados, dando lugar a elevadas densidades sobre sus respectivos ámbitos de implantación.

La Ordenanza reconoce como situaciones de hecho las ordenaciones abiertas de vivienda plurifamiliar ejecutadas en las últimas décadas y consolida con dicha calificación las piezas de suelo aún vacantes que no hayan sido ya directa y previamente detraídos por el Plan para subsanar déficit del equipamiento colectivo.

El objetivo principal de la Ordenanza es, aún reconociendo el modelo de ocupación existente, poner límites precisos a la altura edificable para reconducir el perfil urbano hacia unas dimensiones que guarden una proporción adecuada con los espacios libres y el viario público, propiciando una relación más orgánica entre estos y las viviendas. Para los casos de renovación parcial y concreta del parque inmobiliario la Ordenanza atempera la altura y la intensidad volumétrica de determinadas zonas claramente desorbitadas.

Y para las sustituciones de unidades totales o para actuaciones de gran entidad se garantizan además, mediante la aplicación de estándares, el adecuado nivel de equipamiento colectivo.

## **Art. 268.- Supuesto de Aplicación de las Normas OA y - Sub-zonas**

### **1. Supuestos de aplicación.**

A efectos de aplicación de las presentes Normas se contemplan los siguientes supuestos, derivados a su vez de las distintas situaciones de partida:

- a) Actuaciones singulares sobre solares.
- b) Renovaciones aisladas de edificios, integrantes o no de un conjunto unitario.
- c) Renovaciones totales de barrios o polígonos de ámbito igual o superior a las 2 Has. de superficie, o que contengan un número igual o superior a las 200 viviendas.
- d) Actuaciones de nueva planta de ámbito análogo al expresado en el anterior párrafo c). En los casos en que estos ámbitos hayan sido expresamente delimitados por el Plan General y sometidos a gestión mediante la figura de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, se estará a lo que regulen las Fichas correspondientes a cada Unidad para la aplicación de las presentes Normas OA.

Esta distinción de situaciones se refleja en los diferentes valores de aplicación de determinados parámetros reguladores de la ordenación y la edificación.

### **2. Definición de Sub-zonas.**

La zona abarcada por las presentes Normas de Ordenanza Abierta se divide a su vez en las siguientes Sub-zonas, atendiendo a los distintos grados de intensidad volumétrica: OA-I, OA-2 y OA-3.

**Art. 269.- Condiciones de la Ordenación para el Supuesto a) de Aplicación de las Normas**

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA JUNTA DE ORDENACIÓN EL

29 MAR. 2019

DEFINITIVAMENTE

**1. Parcelación.**

*La parcela mínima que exige el Plan General es de 400 m<sup>2</sup>. Con diámetro inscrito de 15 m. en nuestro caso las dos parcelas con Ordenanza OA-2 tienen las siguientes superficies.*

**2. Edificabilidad neta.**

*La edificabilidad de las parcelas es la que sigue:*

PARCELA Nº	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)
1	1,329
2	0,484

**3. Ocupación máxima de parcela.**

*El porcentaje máximo de ocupación es:*

*Ocupación máxima de parcela .....50%*

**Art. 270.- Condiciones de la Edificación en el Supuesto a) de Aplicación de las Normas**

**1. Altura edificable, separación a vial, a linderos privados y entre unidades de edificación.**

*La altura edificable sobre rasante del terreno quedará establecida como resultado de distribuir sobre la parcela la superficie de techo edificado teniendo en cuenta las condiciones de ocupación expresadas en el apartado 3 del artículo anterior así como las- de separaciones mínimas a vial, a linderos privados y entre unidades de edificación que a continuación se expresan:*

29 MAR. 2019

DEFINITIVAMENTE

### 1.1. Separación a vial.

El número máximo de plantas permitido en una parcela en función de la distancia de la edificación al eje del vial o viales a que dé fachada queda establecido en el cuadro siguiente:

Nº PLANTAS	DISTANCIA MÍNIMA AL EJE DEL VIAL	ALTURA MÁXIMA
PB, PB+1	4 metros	7 metros
PB+2	5 metros	10 metros

### 1.2. Separación a linderos privados.

La separación a linderos privados será de 1/4 de la altura.

Las diferencias de coñas de rasante del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes, no deberá ser superior a 1,50 m., debiendo escalonarse las diferentes rasantes adaptándose a la topografía existente.

### 1.3. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

La separación mínima entre fachadas será de 2/3 de la altura del edificio más alto.

En el caso particular de que las edificaciones sean tres o más, y se disponga un espacio libre de edificación en el que puede inscribirse un círculo de 30 m. de diámetro la separación entre ellos podrá reducirse a 1/2 de la altura del mayor.

### Art. 273.- Condiciones de Uso

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Vivienda, exclusivamente en su modalidad plurifamiliar.
- Los definidos en el artículo 54 de estas Normas con los números: 3, 4, 5, 6 (exclusivamente de Primera Categoría) y 7 al 17 ambos inclusive.

## **2.5.- Parámetros urbanísticos recogidos en el estudio de detalle aprobado.**

29 MAR. 2019

DEFINITIVAMENTE

### **1. Parcelación.**

La parcela mínima edificable fijada en la normativa es de 400 m<sup>2</sup> con la condición de que sea inscribible un círculo de 15 metros de diámetro.

En el estudio de detalle aprobado se recogen dos parcelas independientes, denominadas 1 y 2 con una superficie de 7.543,12 m<sup>2</sup> y de 3.494,50 m<sup>2</sup>, muy superiores ambas a los 400 m<sup>2</sup> fijadas como mínimo en la normativa. A su vez, en cada una de ellas se puede inscribir un círculo de diámetro superior a 15 metros. Todo ello se recoge en plano 02 de parcelación y usos.

Con la intención de dar un mayor ancho a la acera existente al oeste de los terrenos en ambas parcelas se reservó una zona para un uso viario, pero que está comprendido dentro de la parcela, formando parte de la misma. Es decir, se limitó el uso en esa zona de la parcela.

### **2. Edificabilidad.**

En el estudio de detalle aprobado se recogían tres edificios y un remanente de edificabilidad tal y como figura en el plano 03 de este estudio de detalle, y cuyas superficies construidas son:

Edificio 1	7.600 m <sup>2</sup> t
Edificio 2	2.500 m <sup>2</sup> t
Edificio 3	2.350 m <sup>2</sup> t
Remanente	109 m <sup>2</sup> t
Total	12.559 m <sup>2</sup> t

La superficie construida es por tanto igual a la permitida en el Plan Parcial de Ordenación para la totalidad de los terrenos.

A la vez, en el estudio de detalle aprobado y de conformidad con lo dispuesto igualmente en el PPO se distribuyeron un total de 94 viviendas que se sitúan en los edificios 1 y 2, quedando el edificio número 3 con un uso exclusivo de comercial y habiéndose dejado previsto un remanente de 109 m<sup>2</sup>t para cualquier edificación edificatoria en la parcela número 1 para un uso compatible con la zona verde privada y deportiva (vestuarios, caseta depuradora, aseos, etc).

Tal y como hemos expuesto en el apartado 1.1. de esta memoria, la edificabilidad consumida es de 6.049,01 m<sup>2</sup>, que se corresponde con las siguientes edificaciones:

Edificio 1 (portales 1,2 y 3)	3.602,80 m2t
Edificio 2 (portales 7 y 8)	<u>2.440,51 m2t</u>
Total edificio 1+2:	6.043,31 m2t
Locales auxiliares (aseos piscina)	<u>5,70 m2t</u>
Total	6.049,01 m2t

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

29 MAR. 2019

DEFINITIVAMENTE

Restando por tanto por consumir 6.509,99 m2 que corresponden a las siguientes edificaciones:

Edificio 1 (portales 4, 5 y 6)	4.056,69 m2t
Edificio 3	2.350,00 m2t
Remanente	<u>103,30 m2t</u>
Total	6.509,99 m2t

### 3. Ocupación Máxima de la parcela

En el estudio de detalle aprobado el porcentaje máximo de ocupación era del 50% de la parcela neta, que aplicándolo sobre cada una las parcelas se obtenía lo siguiente:

#### Parcela 1:

Superficie: 7.543,12 m2s  
Ocupación (50% superficie): 3.771,56

Edificio 1	2.724,60 m2s
Edificio 2	971,11 m2s
Locales auxiliares	75,79 m2s
Total	3.771,50 m2

#### Parcela 2:

Superficie: 3.494,50 m2s  
Ocupación (50% superficie): 1.747,25 m2s

Edificio 3: ocupación máxima 1.747,25 m2s

Tal y como hemos expuesto en el apartado 1.1. de esta memoria, la ocupación consumida en la parcela es de 2.178,76 m2, que se corresponde con las siguientes edificaciones:

Edificio 1 (portales 1,2 y 3)	1.196,05 m2s
Edificio 2 (portales 7 y 8)	971,11 m2s
Total edificio 1+2:	2.167,16 m2s
Remanente	11,60 m2s
Total	2.178,76 m2s

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

29 MAR. 2019

DEFINITIVAMENTE

Restando por tanto por ocupar 1.592,74 m2 en la parcela 1 que corresponden a las siguientes edificaciones:

Edificio 1 (portales 4, 5 y 6)	1.528,55 m2s
Remanente	64,19 m2s
Total	1.592,74 m2s

La ocupación prevista en la parcela 2 por el edificio 3 se mantiene en 1.747,25 m2 al no ser objeto de modificación en este expediente la ocupación de la parcela 2.

#### 4. Altura edificable, separación a vial, a linderos privados y entre unidades de edificación.

##### 4.1. Altura edificable

En el caso que nos ocupa y al ser la distancia desde el lindero privado al eje del vial mayor de 5,00 metros, la altura máxima edificatoria es de 10,00 metros con PB+2.

Tal y como se comprueba en el plano número 06, las alturas edificatorias y número de plantas de cada uno de los edificios propuestos son las siguientes:

-Edificio 1: la altura máxima de este edificio es de 10 metros en la zona que da fachada al vial situado al oeste de la parcela, al ubicarse locales comerciales en la planta baja de esta zona. El resto del edificio tiene una altura de 9,00 metros. El número de plantas en todo el edificio es de PB+2.

-Edificio 2: la altura máxima de este edificio es de 9,00 metros, con PB+2.

-Edificio 3: al destinarse a un uso comercial, la altura máxima teórica de este edificio es de 7,00 metros, para un máximo de PB+1.

##### 4.2. Separación a vial

La ordenanza OA-2 no fija separación a lindero público, sirviendo el parámetro de separación a vial únicamente para fijar la altura máxima edificable. En este caso, PB+2 (10 metros).

29 MAR. 2019

4.3. Separación a linderos privados y separación entre edificios DEFINITIVAMENTE

En el plano número 05 denominado alineación y separación a linderos, se marca en cada uno de los edificios la separación a lindero privado y la separación entre ellos, pudiéndose observar que la separación de cualquier edificio es mayor a  $\frac{1}{4}$  de la altura y que la separación entre edificios de una misma parcela es superior a  $\frac{2}{3}$  de la altura.

5. Condiciones de uso.

Los usos previstos en este estudio de detalle, acordes con la ordenanza, son el residencial de alojamiento, distribuyéndose un total de 94 viviendas y el uso comercial para supermercado.

Así pues, a la vista de todo lo anterior, vemos en este apartado cómo se ha justificado punto por punto la adecuación de este estudio de detalle a lo dispuesto en la ordenanza del Plan Parcial de Ordenación.

En los planos números 7 a 17 se incluye una propuesta de edificación que se ajusta a la ordenación de volúmenes que se fija en este estudio de detalle.

### **3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

29 MAR. 2019

DEFINITIVAMENTE

#### **3.1.- Procedencia del Estudio de Detalle.**

La procedencia de la modificación del Estudio de Detalle que nos ocupa viene regulada según lo especificado en el apartado 1 a) del art. 15 la L.O.U.A., relativa a los Estudios de Detalle, y donde se fija el marco legal para esta figura de planeamiento de desarrollo.

Concretamente se refiere a la ordenación de los volúmenes en desarrollo de lo dispuesto en el Plan Parcial de Ordenación, sin alterar ninguna de las determinaciones relativas a la calificación, espacios públicos, edificabilidades y números de viviendas totales.

La modificación del Estudio de Detalle no altera las condiciones de ordenación recogidas en el Plan Parcial de Ordenación al no variar la calificación urbanística dada a los terrenos, ni suprime o reduce ningún tipo de suelo dotacional público, limitándose única y exclusivamente a una redistribución volumétrica, asignación y ubicación del número de viviendas fijadas en el PPO y delimitación de una parcela para un uso comercial, compatible con el residencial y permitido por la Normativa de la Ordenanza OA-2.

#### **3.2.- Justificación de la modificación adoptada.**

Pasamos a continuación a justificar los parámetros urbanísticos contemplados en la modificación de este estudio de detalle con los fijados en el estudio de detalle anterior, expuestos en el apartado 2.5. de esta memoria.

##### **1. Parcelación.**

No se modifica la parcelación recogida en el estudio de detalle aprobado.

##### **2. Edificabilidad.**

No se modifica la edificabilidad recogida en el estudio de detalle aprobado.

Tal y como hemos expuesto en los apartados 1.1. y 2.5. de esta memoria, la edificabilidad consumida es de 6.049,01 m<sup>2</sup>, que se corresponde con las siguientes edificaciones:

Edificio 1 (portales 1,2 y 3)	3.602,80 m2t
Edificio 2 (portales 7 y 8)	<u>2.440,51 m2t</u>
Total edificio 1+2:	6.043,31 m2t
Locales auxiliares (aseos piscina)	<u>5,70 m2t</u>
Total	6.049,01 m2t

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION HI

29 MAR. 2019

DEFINITIVAMENTE

Restando por tanto por consumir 6.509,99 m2 que corresponden a las siguientes edificaciones:

Edificio 1 (portales 4, 5 y 6)	4.056,69 m2t
Edificio 3	2.350,00 m2t
Remanente	103,30 m2t

La superficie construida en este estudio de detalle es igual a la permitida en el Plan Parcial de Ordenación para la totalidad de los terrenos, 12.559 m2.

### 3. Ocupación Máxima de la parcela

No se modifica el porcentaje de ocupación recogido en el estudio de detalle aprobado, lo que se ha modificado es el contorno de la huella de la ocupación de las edificaciones que faltan por desarrollar.

Tal y como hemos expuesto en los apartados 1.1. y 2.5. de esta memoria, la ocupación consumida en la parcela 1 es de 2.178,76 m2, que se corresponde con las siguientes edificaciones:

Edificio 1 (portales 1,2 y 3)	1.196,05 m2s
Edificio 2 (portales 7 y 8)	<u>971,11 m2s</u>
Total edificio 1+2:	2.167,16 m2s
Remanente	<u>11,60 m2s</u>
Total	2.178,76 m2s

Restando por tanto en la parcela 1 por ocupar 1.592,74 m2 que corresponden a las siguientes edificaciones:

Edificio 1 (portales 4, 5 y 6)	1.528,55 m2s
Remanente	<u>64,19 m2s</u>
Total	1.592,74 m2s

La huella de la edificación correspondiente al edificio 1 portales 4, 5 y 6 grafiada en el plano 04 de este expediente ocupa 1.520 m2, luego es inferior al máximo de 1.528,55 m2 disponible.

La ocupación prevista en la parcela 2 por el edificio 3 se mantiene en 1.747,25

29 MAR. 2019

m2 al no ser objeto de modificación en este expediente la ocupación de la parcela 2.

Por tanto, la superficie ocupada en los terrenos en la modificación de este estudio de detalle es igual a la máxima permitida en la ordenanza.

#### 4. Altura edificable, separación a vial, a linderos privados y entre unidades de edificación.

No se modifica la altura edificable, separación a vial, a linderos privados y entre unidades de edificación recogido en el estudio de detalle aprobado.

##### 4.1. Altura edificable

En el caso que nos ocupa y al ser la distancia desde el lindero privado al eje del vial mayor de 5,00 metros, la altura máxima edificatoria es de 10,00 metros con PB+2.

Tal y como se comprueba en el plano número 08, las alturas edificatorias y número de plantas de cada uno de los edificios propuestos son las siguientes:

-Edificio 1: la altura máxima de este edificio es de 10 metros en la zona que da fachada al vial situado al oeste de la parcela, al ubicarse locales comerciales en la planta baja de esta zona. El resto del edificio tiene una altura de 9,00 metros. El número de plantas en todo el edificio es de PB+2.

-Edificio 2: la altura máxima de este edificio es de 9,00 metros, con PB+2.

-Edificio 3: al destinarse a un uso comercial, la altura máxima teórica de este edificio es de 7,00 metros, para un máximo de PB+1.

##### 4.2. Separación a vial

La ordenanza OA-2 no fija separación a lindero público, sirviendo el parámetro de separación a vial únicamente para fijar la altura máxima edificable. En este caso, PB+2 (10 metros).

##### 4.3. Separación a linderos privados y separación entre edificios

En el plano número 05 denominado alineaciones, rasantes y separación a linderos, se marca en cada uno de los edificios la separación a lindero privado y la separación entre ellos, pudiéndose observar que la separación de cualquier edificio es mayor a  $\frac{1}{4}$  de la altura y que la separación entre edificios de una misma parcela es superior a  $\frac{2}{3}$  de la altura.

29 MAR. 2019

DEFINITIVAMENTE

### 5. Condiciones de uso.

No se modifican las condiciones de uso recogidas en el estudio de detalle aprobado.

Los usos previstos en el estudio de detalle, acordes con la ordenanza, son el residencial de alojamiento, distribuyéndose un total máximo de 94 viviendas y el uso comercial para supermercado.

Así pues, a la vista de todo lo anterior, vemos en este apartado cómo se ha justificado punto por punto la adecuación de este estudio de detalle a lo dispuesto en la ordenanza del Plan Parcial de Ordenación.

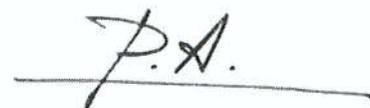
En los planos números 7 a 17 se incluye una propuesta de edificación que se ajusta a la ordenación de volúmenes que se fija en este estudio de detalle, en la que se han modificado las plantas de distribución de las edificaciones que faltan por desarrollar en la parcela

### 3.5. Justificación del mantenimiento de los espacios libres.

La modificación del estudio de detalle no altera ni introduce ningún cambio en las zonas calificadas como públicas del Plan Parcial, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el art. 15 de la L.O.U.A., este estudio de detalle no modifica el uso urbanístico del suelo, no incrementa el aprovechamiento urbanístico, no suprime ni reduce el suelo rotacional público, ni afecta negativamente a su funcionalidad, ni altera las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

### 3.6.- Justificación del Decreto de Accesibilidad y Ordenanza Reguladora de Accesibilidad del municipio de Vélez-Málaga.

Al realizarse en la presente modificación del Estudio de Detalle obras de urbanización en el interior de la parcela se adjunta fichas justificativas del cumplimiento del Decreto de Accesibilidad así como de la Ordenanza Reguladora de Accesibilidad del municipio de Vélez-Málaga.



Fdo.: Pablo José Atienza Jiménez

## INDICE DE PLANOS

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL.

29 MAR. 2019

DEFINITIVAMENTE

- 01 SITUACION PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
- 02 PARCELACIÓN Y USOS
- 03 EDIFICABILIDAD
- 04 OCUPACIÓN
- 05 ALINEACIONES Y SEPARACIÓN A LINDEROS
- 06 ALTURAS Y NÚMERO DE PLANTAS
- 07 EDIFICACIÓN PROPUESTA PLANTA COTA -1.00
- 08 EDIFICACIÓN PROPUESTA PLANTA COTA +3.00
- 09 EDIFICACIÓN PROPUESTA PLANTA COTA +6.00
- 10 EDIFICACIÓN PROPUESTA PLANTA COTA +9.00
- 11 EDIFICACIÓN PROPUESTA PLANTA COTA +12.0
- 12 EDIFICACIÓN PROPUESTA PLANTA COTA +15.00
- 13 EDIFICACIÓN PROPUESTA PLANTA COTA +18.00
- 14 EDIFICACIÓN PROPUESTA PLANTA COTA +21.00
- 15 EDIFICACIÓN PROPUESTA PLANTA COTA +24.00
- 16 EDIFICACIÓN PROPUESTA ALZADOS I
- 17 EDIFICACIÓN PROPUESTA ALZADOS II
- 18 JUSTIFICACIÓN ACCESIBILIDAD
- 19 LEVANTAMIENTO ZONA RECREATIVA PRIVADA EXISTENTE