

CONJUNTO DE VIVIENDAS ADOSADAS

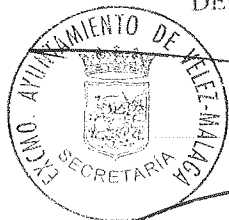
ESTUDIO DE DETALLE

REFORMADO

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

23 ABR. 2020

DEFINITIVAMENTE



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE VÉLEZ-MÁLAGA



12434140236704711260

2019049214

14-10-2019 12:04

Libro General de Entrada

Otros documentos de entrada

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

30 DIC. 2019

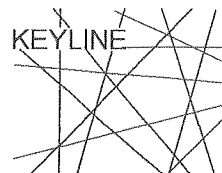
EL CONCEJAL-SECRETARIO



Promotor: JOSÉ MARÍA Y HNOS RAMÍREZ S.L.
SITUACION: Urb Las Biznagas. parcela 18 SUP B-5
Benajárfate

Fecha:08-19

Francisco J Moreno
Jose M Carralero -
calle La Carrera, 22 Vélez-Málaga



APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

23 ABR. 2020

DEFINITIVAMENTE



APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

30 DIC. 2019

EL CONCEJAL-SECRETARIO

INDICE



Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE solar UAD1-18.

Situación: Parcela UAD1-18, SUP B5 RT, "Las Biznagas" Benajárate

Promotor: José María y Hnos. Ramírez, S.L.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA UAD1-18 DEL SECTOR SUP.B5 RT. BENAJARAFE

INDICE	1
MEMORIA	3
1. MEMORIA EXPOSITIVA	4
1.1. Objeto del Estudio de Detalle.....	4
1.2. Promotor del Estudio de Detalle.....	4
1.3. Autores del Proyecto	4
1.4. Legislación aplicable.....	4
1.5. Naturaleza y procedimiento.	5
1.6. Datos del solar	5
1.7. Parcelación resultante.	6
2. INFORMACION URBANISTICA. MEMORIA.....	7
2.1. Características físicas de la finca.	7
2.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.	7
2.3. Estructura de la Propiedad.....	7
2.4. Determinaciones del plan	8
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	9
3.1. Descripción de la Ordenación.	9
3.2. Alineaciones de edificación y ordenación de volúmenes	9
3.3. Ajuste a la Normativa Urbanística.	11
INDICE DE PLANOS	12

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

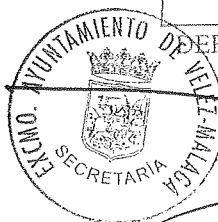
30 DIC. 2019

EL CONCEJAL-SECRETARIO

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

23 ABR. 2020

DEFINITIVAMENTE



Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE solar UAD1-18.

Situación: Parcela UAD1-18, SUP B5 RT. "Las Biznagas" Benajáraf

Promotor: José María y Hnos. Ramírez, S.L.

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

23 ABR. 2020

DEFINITIVAMENTE



APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

30 DIC. 2019

EL CONCEJAL-SECRETARIO

MEMORIA



Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE solar UAD1-18.

Situación: Parcela UAD1-18, SUP B5 RT, "Las Biznagas" Benajarafe

Promotor: José María y Hnos. Ramírez, S.L.



Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE solar UAD1-18.

Situación: Parcela UAD1-18, SUP B5 RT, "Las Biznagas" Benajárfate

Promotor: José María y Hnos. Ramírez, S.L.

23 ABR. 2020

1. MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Estudio de Detalle se ajustará a lo establecido en el artículo 19 de la LOUA en concordancia con el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento (RP). El artículo 31 de la LOUA

La aprobación definitiva de los Estudios de Detalle de ámbito municipal corresponde según esta distribución a este Ayuntamiento, no requiriéndose la emisión previa de informe por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo. El procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento se ajustará a las previsiones contenidas en el artículo 32 de la LOUA, y, según lo dispuesto en el artículo 36.1 del referido cuerpo legal, cualquier innovación de la ordenación establecida por los Estudios de Detalle, como instrumentos de planeamiento que son, se podrá llevar a cabo en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente y deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

El presente documento tiene por objeto, para el desarrollo edificatorio del solar UAD1-18 del sector SUP.B-5 del P.G.O.U de Vélez-Málaga y con las determinaciones que para esta figura de planeamiento se fijan en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, ordenar la disposición de los volúmenes y establecer alineaciones del mismo.

1.2. PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La promotora del presente documento es:

José María y Hermanos Ramírez, S.L. CIF: ; Dirección: Ctra. Nacional
340, Km 262,4. Benajárf. T.M. de Benajárf (Málaga)

1.3. AUTORES DEL PROYECTO

El presente Proyecto ha sido redactado por los Arquitectos

Francisco Javier Moreno López, Colegiados nº 891 del C.O.A. de Málaga.

José María Carralero García, Colegiados nº 446 del C.O.A. de Málaga. EL CONCEJAL-SECRETARIO

1.4. LEGISLACIÓN APLICABLE.

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU).
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (RP), de forma supletoria y en lo que sea compatible con la LOUA según lo dispuesto en su Disposición Transitoria Novena.
- Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como normativa en materia de transparencia.



Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE solar UAD1-18.

Situación: Parcela UAD1-18, SUP B5 RT, "Las Biznagas" Benajárf

Promotor: José María y Hnos. Ramírez, S.L.

1.5. NATURALEZA Y PROCEDIMIENTO.

Los Estudios de Detalle como instrumentos de planeamiento de desarrollo, en los términos que previene el artículo 15.1 de la LOUA, tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

- 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.

- Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en el caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

Conforme a lo establecido en el apartado 2 del citado precepto, los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

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

La documentación del Estudio de Detalle se ajustará a lo establecido en el artículo 19 de la LOUA, en concordancia con el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento (RP).

El artículo 31 de la LOUA, regula las competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento, distinguiendo las que corresponden a los Municipios y a la Consejería competente en materia de urbanismo. La aprobación definitiva de los Estudios de Detalle de ámbito municipal corresponde según esta distribución a este Ayuntamiento, no requiriéndose la emisión previa de informe por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo.

El procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento se ajustará a las previsiones contenidas en el artículo 32 de la LOUA, y, según lo dispuesto en el artículo 36.1 del referido cuerpo legal, cualquier innovación de la ordenación establecida por los Estudios de Detalle, como instrumentos de planeamiento que son, se podrá llevar a cabo en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente y deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 40.4 a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los Estudios de Detalle, no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, teniendo en cuenta su objeto y alcance de acuerdo con lo establecido en la LOUA.

Durante todo el proceso de aprobación del Estudio de Detalle, habrá de cumplirse con las exigencias de publicidad activa en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.4 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en la normativa vigente en materia de transparencia.

1.6. DATOS DEL SOLAR

El solar objeto de esta tramitación, tiene número de registro catastral 3443301UF9634S0001MH, e inscrita en el Registro de la Propiedad nº3 de Vélez-Málaga con los siguientes datos



Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE solar UAD1-18.

Situación: Parcela UAD1-18, SUP B5 RT, "Las Biznagas" Benajárate

Promotor: José María y Hnos. Ramírez, S.L.

Finca nº	Tomo	Libro	Folio
35978	1593	579	140

La parcela sobre la que se plantea este Estudio de Detalle es la definida en el Plan Parcial del sector SUP.B-5 como parcela residencial UAD1-18.

Los linderos descritos en la nota simple del registro de la propiedad del solar son:

- Norte, calle 2;
- Sur, parcelas del UE B13, Las Biznagas;
- Este, calle 2;
- Oeste, calle A.

El solar objeto no contiene ninguna edificación en la actualidad.

1.7. PARCELACIÓN RESULTANTE.

Este solar, con el objeto de dotar al conjunto de un ámbito de equipamiento y servicio común, de cierta amplitud relativa se opta por definir la parcelación en 10 unidades. Nueve de ellas con aprovechamiento edificatorio, y una décima con el resto de suelo neto pero sin aprovechamiento, disponible para el uso y disfrute común de las 9 viviendas resultantes.

Todo ello justificado en documento parcelatorio independiente.

Todas los solares mantendrán servidumbre reciprocas de paso de vehículos y desarrollo de infraestructuras y equipamiento común.

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

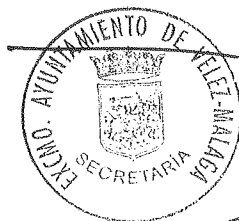
23 ABR. 2020

DEFINITIVAMENTE

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

30 DIC. 2019

EL CONCEJAL-SECRETARIO



Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE solar UAD1-18.

Situación: Parcela UAD1-18, SUP B5 RT, "Las Biznagas" Benajárfate

Promotor: José María y Hnos. Ramírez, S.L.

2. INFORMACION URBANISTICA. MEMORIA

2.1. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA FINCA.

Desde el punto de vista geomorfológico, la parcela se sitúa en la parte baja de un relieve de rocas metamórficas de escasa altura y pendiente, con orientación sur y una pendiente de unos 20°. Justo a las faldas de esta ladera la pendiente se suaviza (zona de la parcela) a unos 8° (anterior al rebaje). Estamos en la zona de tránsito a los depósitos costeros de gravas y arenas de playa.

El drenaje de la zona de estudio se realiza generalmente mediante cursos de agua secundarios como vaguadas y arroyos que únicamente llevan caudal en épocas de lluvias, permaneciendo secos prácticamente todo el año.

El relieve existente posee un desnivel extremo de 5.00 m descendentes,

El vial Norte, desde una pendiente del 6% posee una zona llana próxima al acuerdo necesario en la intersección.

El vial del linde Oeste asciende con una pendiente del 8%.

Interiormente la parcela se encuentra deprimida respecto al viario circundante, observándose como las lindes próximas a las edificaciones existentes la pendiente se acentúan fruto de movimientos de tierras de estas construcciones.

No se detecta nivel freático en los ensayos realizados.

2.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

El terreno completa una manzana edificada prácticamente en su totalidad, tan solo persiste un solar libre al Sur.

No existen edificaciones, arbolado ni servidumbres.

En cuanto a infraestructuras y servicios urbanos las parcelas encuentran los servicios en todos los viales periféricos y en condiciones de uso efectivo.

2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Es coincidente el promotor con la plena propiedad del solar, definida anteriormente.

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

30 DIC. 2019

EL CONCEJAL-SECRETARIO

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

23 ABR. 2020

DEFINITIVAMENTE



Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE solar UAD1-18.
Situación: Parcela UAD1-18, SUP B5 RT. "Las Biznagas" Benajázar
Promotor: José María y Hnos. Ramírez, S.L.

2.4.DETERMINACIONES DEL PLAN

Conforme al Plan Parcial la parcela tiene las características urbanísticas que se transcriben a continuación:

Conforme al Plan Parcial y a nota registral tiene una superficie de suelo de 1.806,00 m² suelo, pero según reciente medición realizada tiene una medición real de 1.653,00m² suelo

Superficie de suelo	1653 m2
Edificabilidad neta	1.152 m ² techo
Nº de viviendas	9
Ordenanza de aplicación	UAD-1

Según los datos aplicables en el capítulo 9 de la ordenanza en cuestión se resumen:

Parcela mínima	100 m2
Fachada mínima	6.0m
Ocupación máxima	80%
Edificabilidad	1.2 m2/m2
Longitud máxima de agrupación	<50m
Disposición en zonas de nuevo desarrollo	1500 m2
Ordenanza de valla	según ordenanza gnal art 226, valla a vial
Valla medianera	hasta 1.80m ciego
Retranqueo de fachada	3.0m
Profundidad máxima	15.00m
Separación fondo parcela	3.0m
Altura máxima	7.0m / PB+1
Condición de ático	Diedro pend 50% H<3.50
	Retranqueo 3.0m
	Ocupación <30% plantas inf H<2.70m
Altura libre	2.50m
Sótano	Admitido
Edificación conjunta	S>3000 y Ø40m

El solar no posee afección alguna a servidumbres.

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

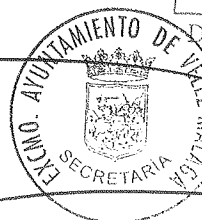
30 DIC. 2019

EL CONCEJAL-SECRETARIO

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

23 ABR. 2020

DEFINITIVAMENTE



Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE solar UAD1-18.

Situación: Parcela UAD1-18, SUP B5 RT, "Las Biznagas" Benajárafé

Promotor: José María y Hnos. Ramírez, S.L.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

La ordenación volumétrica planteada es afín a la establecida en el Plan Parcial para el resto de manzanas de similares características, acotada por las determinaciones de la ordenanza aplicable:

- Establecer piezas edificables de longitud ajustada
- Mantener una separación entre edificaciones razonable y ajustada a normativa.
- Mantener frentes a vial con cierta composición volumétrica
- Tratamiento de laterales medianeros, y remates de esquina mediante escalonamiento volumétrico
- Por el techo asignado las unidades agotan su edificabilidad en 2 plantas, sin recurrir a plantas áticos. Se reserva el acceso por mínimo casetón a terraza descubierta tanto para el equipamiento técnico necesario como al disfrute privado.
- Reducir la presencia de vados-accesos de vehículos integrados de forma conjunta planteando una planta bajo rasante que comparten acceso y banda de rodadura
- Ordenar la agrupación de forma que puedan disfrutar de cierto equipamiento conjunto para recreo compartido

La ordenación de volúmenes reparte la edificabilidad asignada, inferior en cualquier caso a la articulada en la ordenanza aplicable.

3.2. ALINEACIONES DE EDIFICACION Y ORDENACION DE VOLUMENES

La superficie construable define 2 piezas:

- Con frente al vial Norte, desarrollando su fachada interior al Sur con acceso a la zona común
- Con frente al vial Oeste, interiormente al Este tiene relación y acceso a la zona común.

Todo ello se acota gráficamente en el conjunto de planos que acompañan al Estudio de Detalle con los números E2 a E5.

Se ajusta fondos edificados como separaciones a linderos públicos y privados

Todas la piezas edificables completan su volumen de aprovechamiento en planta baja más una, manteniendo mínimo casetón de acceso a terraza descubierta.

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

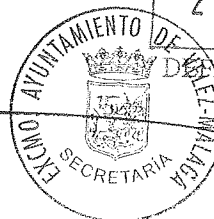
30 DIC. 2019

EL CONCEJAL-SECRETARIO

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

23 ABR. 2020

DEFINITIVAMENTE



Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE solar UAD1-18.

Situación: Parcela UAD1-18, SUP B5 RT, "Las Biznagas" Benajázar

Promotor: José María y Hnos. Ramírez, S.L.

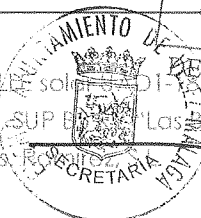
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA UAD1-18 DEL SECTOR SUP.B5 RT. BENAJARAFE

Dado que las propuesta supone trasvases de aprovechamiento, en la tabla resumen se recogen el resultado y definición de los mismos.

Parcela	Suelo	Techo máximo asignado	Definición de linderos	Observaciones
1	187.36	130	Norte, con Solar 2 que pertenece a la misma finca matriz. Sur, Parcela privada edificada. Este, con Solar 10 que pertenece a la misma finca matriz. Oeste, con calle A del Plan Parcial, hoy rotulada como calle	1 vivienda / parcela Ordenanza UAD-1 Subparcela de la matriz, siendo predio sirviente reciproco para el desarrollo de infraestructuras, paso de vehículos, infraestructura y equipamiento común, cumpliendo las condiciones que definen el régimen jurídico de aplicación. APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE 30 DIC. 2019 EL CONCEJAL SECRETARIO
2	114.55	128	Norte, con Solar 3 que pertenece a la misma finca matriz; Sur, con Solar 1 que pertenece a la misma finca matriz; Este, con espacio peatonal de la misma finca matriz; Oeste, con calle A del Plan Parcial, hoy rotulada como calle	
3	183.43	130	Norte, con Calle B del Plan Parcial, hoy calle Sol y Mar; Sur, con Solar 2 que pertenece a la misma finca matriz; Este, con pasaje peatonal privado que pertenece a la misma finca matriz. Oeste, con calle A del Plan Parcial.	
4	111.43	130	Norte, con Calle B del Plan Parcial, hoy calle Sol y Mar; Sur, zona peatonal de la misma finca matriz. Este, con Solar 5 que pertenece a la misma finca matriz. Oeste, pasaje peatonal de la misma finca matriz.	
5	108.67	128	Norte, con Calle B del Plan Parcial, hoy calle Sol y Mar; Sur, zona peatonal de la misma finca matriz. Este, con Solar 6 que pertenece a la misma finca matriz. Oeste, con Solar 4 que pertenece a la misma finca matriz.	
6	108.65	128	Norte, con Calle B del Plan Parcial, hoy calle Sol y Mar; Sur, zona peatonal de la misma finca matriz. Este, con Solar 7 que pertenece a la misma finca matriz. Oeste, con Solar 8 que pertenece a la misma finca matriz.	
7	108.65	128	Norte, con Calle B del Plan Parcial, hoy calle Sol y Mar; Sur, zona peatonal de la misma finca matriz. Este, con Solar 8 que pertenece a la misma finca matriz. Oeste, con Solar 9 que pertenece a la misma finca matriz.	
8	108.65	128	Norte, con Calle B del Plan Parcial, hoy calle Sol y Mar; Sur, zona peatonal de la misma finca matriz. Este, con Solar 9 que pertenece a la misma finca matriz. Oeste, con Solar 7 que pertenece a la misma finca matriz.	
9	148.23	122	Norte, con Calle B del Plan Parcial, hoy calle Sol y Mar; Sur y Este, con Solar 10 que pertenece a la misma finca matriz. Oeste, con Solar 8 que pertenece a la misma finca matriz.	
10	473.44	0,0	Norte, con Calle B del Plan Parcial, hoy calle Sol y Mar, y solares 4, 5, 6, 7, 8 y 9; Sur, Parcela 2 Manzana R5, UE-B 13 Los Arquillos, Benajárf. Este, con parcela 3, Manzana R5 de la UE B 13, Los Arquillos. Benajárf. Oeste, con Solares 1,2 y 3 que pertenece a la misma finca matriz.	
TOTAL	1653	1152		9 viviendas Ordenanza UAD-1



Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE de la parcela UAD1-18 del Sector SUP.B5 RT. BENAJARAFE
Situación: Parcela UAD1-18 SUP B5 RT. BENAJARAFE "Las Biznagas" Benajárf.
Promotor: José María y Hnos. Rodríguez



APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION LOCAL
23 ABR. 2020

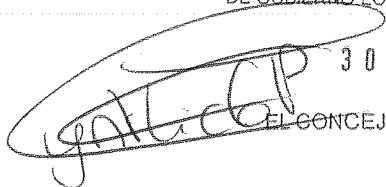
3.3. AJUSTE A LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

En el **Anejo** de la presente Memoria, **Declaración de circunstancias y Normativa Urbanística**, se relacionan de modo pormenorizado los aspectos de cumplimiento de la Normativa que es de aplicación en el presente caso.

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

30 DIC. 2019

EL CONCEJAL-SECRETARIO



APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

23 ABR. 2020

DEFINITIVAMENTE



INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

PROYECTO:	ESTUDIO DE DETALLE	EMPLAZAMIENTO:	UAD1-18 SUP.B-5
ENCARGANTE:	Jose Mª y Hnos Ramírez SL	ARQUITECTO	Fco J Moreno/Jose M Carralero

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	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
En tramitación	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

OBSERVACIONES

Planeamiento general vigente	Anterior a la LOUA ☐	Instrumento urbanístico en trámite	Aprobación inicial ☐
	Adaptado parcialmente a LOUA ☐		Aprobación provisional ☐
	Adaptado totalmente a LOUA ☒		Aprobación definitiva sin publicar ☐

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Según PLANEAMIENTO GENERAL vigente:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	☒	Suelo urbanizable ordenado	☐	Especialmente protegido	☐
Suelo urbano no consolidado:	☐			De carácter rural o natural (común)	☐
Pendiente de planeamiento de desarrollo	☐	Suelo urbanizable sectorizado	☐	Hábitat rural diseminado	☐
Con ordenación detallada pendiente de Gestión	☐			Suelo agrícola de regadío	☐
Con ordenación detallada de actuación directa	☐	Suelo urbanizable no sectorizado	☐	Suelo agrícola de secano	☐
				Protección según PEPMF	

▪ Según PLANEAMIENTO GENERAL en tramitación:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	☐	Suelo urbanizable ordenado	☐	Especialmente protegido	☐
Suelo urbano no consolidado:	☐			De carácter rural o natural (común)	☐
Sometido a planeamiento de desarrollo	☐	Suelo urbanizable sectorizado	☐	Hábitat rural diseminado	☐
Con ordenación detallada pendiente de Gestión	☐			Suelo agrícola de regadío	☐
Con ordenación detallada de actuación directa	☐	Suelo urbanizable no sectorizado	☐	Suelo agrícola de secano	☐
				Protección según PEPMF	

OBSERVACIONES:

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
 DEL GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE
 30 DIC. 2019
 EL CONCEJAL-SECRETARIO

APROBADO POR EL PLENO
 DE LA CORPORACION LOCAL EL
 23 ABR. 2020

Aprobado definitivamente

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

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

23 ABR 2020

SEGÚN PLANEAMIENTO	VIGENTE	EN TRAMITACION	OBSERVACIONES
Instrumento de ordenación preciso	PGOU/PPO		
Calificación urbanística detallada	URBANO		
Ordenanza de aplicación	UAD1		

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRAMITE	PROYECTADO
Estudios previos requeridos			
Parcela mínima	100		1653
Parcela máxima			
Longitud mínima de fachada	6.0 m / Max 50m		>6.00 m
Diámetro mínimo inscrito			
Nº máx. viviendas	9		9
Nº mínimo viviendas protegidas			
Tipología edificatoria	Adosada		Adosada
Altura máxima, nº de plantas	PB+1+ático		PB+1+casetón
Altura máxima, metros	7.0 m		7.0 m
Altura mínima			
Edificabilidad neta	1.20 m2/m2		1552 m2t (0.69m2/m2)
Ocupación planta baja	80%		<80%
Ocupación planta primera			
Ocupación otras plantas	15% casetón		<15%
Separación a lindero público	3.00 m		>= 3.00
Separación a lindero privado	3.00 m		>= 3.00
Separación entre edificios	7.00 m		7.15
Profundidad máxima edificable	15 m		15.00
Retranqueos de alineaciones			
Condiciones de patio mínimo			
Cuerpos salientes			
Elementos salientes			
Usos predominantes	Vivienda		Vivienda
Usos compatibles	s. PGOU/PP		
Usos prohibidos			
Plazas mínimas de aparcamiento	1 pza / viv		>9 pza
Nivel protección edificio existente			

OBSERVACIONES:

Todas los solares mantendrán servidumbre recíprocas de paso de vehículos y desarrollo de infraestructuras, equipamiento y estructura común.

El resto de finca matriz se mantiene para uso y disfrute común sin aprovechamiento edificatorio alguno.

DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

30 DIC. 2019

EL CONCEJAL SECRETARIO

En Málaga a ... de ... de ...

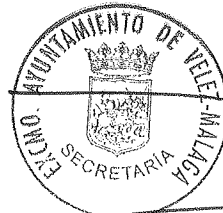
Fdo. Francisco J. Moreno López/José M^a Carralero García
Arquitectos

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

23 ABR. 2020

DEFINITIVAMENTE



APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

30 DIC. 2019

EL CONCEJAL-SECRETARIO

INDICE DE PLANOS



Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE solar UAD1-18.

Situación: Parcela UAD1-18, SUP B5 RT, "Las Biznagas" Benajárate

Promotor: José María y Hnos. Ramírez, S.L.

E0 PLANOS DE INFORMACION

E0 SITUACION URBANISTICA

E1 LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

E2 PARCELACION

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION FI

23 ABR. 2020

DEFINITIVAMENTE

PROYECTO. ALINEACIONES

E3 PLANTA BAJO RASANTE

E4 PLANTA BAJA

E5 PLANTA PRIMERA

E6 PLANTA CASETON

PROYECTO. RASANTES

E7 SUPERPUESTO NATURAL-MODIFICADO

E6 SECCIONES

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

30 DIC. 2019

EL CONCEJAL-SECRETARIO

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

23 ABR. 2020

DEFINITIVAMENTE



[Handwritten signature]

OFICIALMENTE POR LA JUNTA
LOCAL EN SESIÓN DE

30 DIC. 2019

EL CONCEJAL-SECRETARIO

[Handwritten signature]

RESUMEN EJECUTIVO



Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE solar UAD1-18.

Situación: Parcela UAD1-18, SUP B5 RT, "Las Biznagas" Benjarafe

Promotor: Jose María y Hnos. Ramirez, S.L.



Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE solar UAD1-18.

Situación: Parcela UAD1-18, SUP B5 RT, "Las Biznagas" Benajárfate

Promotor: José María y Hnos. Ramírez, S.L.

Según el Artículo 25.3, "Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística", del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobada por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre:

"3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo en los siguientes términos:

- Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión."

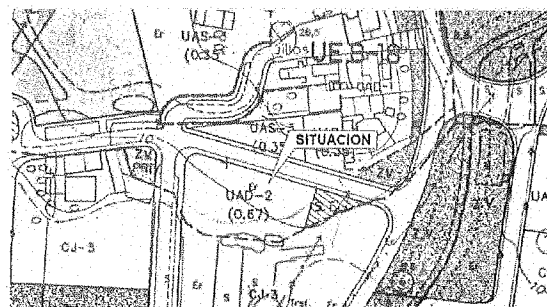
En cumplimiento del citado artículo, se incluye el Resumen Ejecutivo de la parcela UAD1-18 de P.P. SUP B5 RT "LAS BIZNAGAS" del PGOU 96 de Vélez-Málaga.

1. AMBITO.

El solar objeto de esta tramitación tiene número de registro catastral 3443301UF9634S0001MH, e inscrita en el Registro de la Propiedad nº3 de Vélez-Málaga con los siguientes datos

La parcela sobre la que se plantea este Estudio de Detalle es la definida en el Plan Parcial del sector SUP.B-5, "Las Biznagas" del PGOU'96 de Vélez-Málaga, como parcela residencial UAD1-18.

Los linderos descritos en la nota simple del registro de la propiedad del solar son: Norte, calle 2; Sur, parcelas del UE B13, Las Biznagas; Este, calle 2; Oeste, calle A, con una superficie real de 1.653,00m², según medición. El solar objeto no contiene ninguna edificación en la actualidad.



APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL.

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

30 DIC. 2019

EL CONCEJAL-SECRETARIO

7 ED. ALINEACIONES. Planta 00. PLANTA BAJA
1:200 Coordinación

Solar 1635m²

2. OBJETIVOS.

La ordenación volumétrica planteada es afín a la establecida en el Plan Parcial para el resto de las manzanas, acotada por las determinaciones de la ordenanza aplicable: Establecer piezas edificables de longitud ajustada; Mantener una separación entre edificaciones razonable y ajustada a normativa; Por el techo asignado las unidades agotan su edificabilidad en 2 plantas, sin recurrir a plantas áticos. Se reserva el acceso por mínimo casetón a terraza descubierta tanto para el equipamiento técnico necesario como al disfrute privado; Reducir la presencia de vados-accesos de vehículos integrados de forma conjunta planteando una planta bajo rasante que comparten acceso y banda de rodadura; Ordenar la agrupación de forma que puedan disfrutar de cierto equipamiento conjunto para recreo compartido. La ordenación de volúmenes reparte la edificabilidad asignada, inferior en cualquier caso a la articulada en la ordenanza aplicable.

Y para que conste a los efectos oportunos, se expide y se firma el presente Resumen Ejecutivo en Vélez-Málaga, a once de octubre de dos mil diecinueve.

José María Carralero García
Arquitecto Coleg. 446

Francisco Javier Merero López
Arquitecto Coleg. 891



Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE solar UAD1-18.

Situación: Parcela UAD1-18, SUP B5 RT, "Las Biznagas" Benajárfate

Promotor: José María y Hnos. Ramírez, S.L.