



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

Vélez-Málaga 27 ENE. 2012
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



Contenido

Antecedentes.
Situación urbanística y gestión actual.
Planos y documentos gráficos de referencia.
Justificación de adaptación a UE tipo 5.
Propuesta de ordenación por modificación de P.P.
Planos urbanísticos

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

Vélez-Málaga 10 NOV. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga 30 JUN. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación UE.B-14. Urbanización La Sirena, Benjarafe, Vélez Málaga.

Urbanización la Sirena, parcela nº 106, 29790 de Benjarafe, Málaga

Es objeto del presente informe la parcela catastral con referencia 3946104UF9634N0001JI localizada en Urbanización la Sirena, nº 106, 29790 de Benajarfe, localidad perteneciente al municipio de Vélez Málaga, provincia de Málaga y cuyos datos catastrales se adjuntan convenientemente.

Concurre como propietario de la parcela referenciada, Sr. Luis Artolachipi Esteban con D.N.I. 45.263.680-W con domicilio en C/ Carrera nº 38-A, 06700 de Villanueva de la Serena, provincia de Badajoz.

Redacta el presente informe Rafael Pacheco Ramos, Arquitecto colegiado nº 5866 del COAS, con D.N.I. 77.336.084-X, domicilio a efectos de notificación en Centro Comercial Mairena, C/ Nueva nº 39-41, local 16-b, 41927 de Mairena del Aljarafe, Sevilla.

Antecedentes.

La parcela en cuestión se clasifica como suelo urbano y se integra dentro del Plan Parcial de la Sirena desarrollado convenientemente y ejecutado según normativa previamente.

Pertenece al Área de Reparto DI, definiéndose según el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez Málaga, Título 1, Cap.3, art.23, "Ejecución de suelo urbano", como Unidad de ejecución tipo 5, área donde es posible otorgar licencias de edificación cuando la finca en cuestión disponga de los servicios urbanísticos, incluso su conexión con los servicios generales de infraestructura, o garantice su ejecución simultánea.

Se consigna como Unidad de Ejecución B-14 (U.E. B-14) según la ficha de planeamiento consultada.

El uso definido para la parcela es Vivienda Unifamiliar Aislada tipo 3 (UAS-3) siendo sus condiciones de ordenación aplicables las siguientes:

Edificabilidad:	0.35 m ² t/m ² s
Parcela Mínima:	500 m ²

Situación urbanística y gestión actual.

La ocupación y edificación de las diferentes parcelas registradas en la urbanización La Sirena, se ha realizado progresivamente y no de forma unificada, existiendo actualmente solares pendientes de ejecución que conviven con las viviendas ya terminadas.

El complejo se encuentra urbanizado en su totalidad y dispone de los servicios urbanísticos y su conexión con los servicios e infraestructuras generales municipales siendo viable otorgar las licencias de edificación para estos casos.

La parcela objeto de informe se encuentra limitada por dos calles, una superior (oeste) y otra inferior (este) y presenta una topografía muy acusada, existiendo aproximadamente 7 metros de diferencia entre ambos límites. Lateralmente sus linderos lo conforman las propiedades adyacentes, encontrándose actualmente ambas parcelas ocupadas por edificación ya consolidada.

La parcela registrada legalmente y recogida en el registro de la propiedad y en las escrituras de la vivienda consta de una superficie de 500 m².

Los datos catastrales y el levantamiento topográfico realizado, demuestran que la parcela posee 368 m².

No existe nota registral ni comunicación certificada que determine la modificación de la superficie y linderos consignados por el Planeamiento original, existiendo disparidad entre la superficie registrada legalmente (500 m²) y la real (368 m²) según datos recogidos.

Se determina que la parcela nº 106, objeto del informe, ha sido ocupada parcialmente por la propiedad contigua, parcela nº 105, ubicándose el cerramiento de parcela desde la mitad de la

fachada este hasta un tercio de la fachada oeste desde el lindero original, ocupando una franja de superpie de 132 m², existiendo, por tanto, una variación de linderos palpable entre el planeamiento original y la situación actual reflejado en plano adjunto.

La desviación de superficie referida, impide actualmente el desarrollo de la parcela y repercute en la equitativa distribución de cargas y beneficios definidos por el Planeamiento Urbanístico en origen.

En el estado urbanístico actual descrito para el terreno consignado, no es imputable actuación alguna del propietario de la parcela nº 106, cuya adquisición de la finca se produce con la situación actual ya definida y en base a los datos del Registro de la Propiedad y de las escrituras del terreno.

Se presenta el propietario de la parcela nº 106 como principal perjudicado en el caso, dada la reducida dimensión y mínimas capacidades urbanísticas reales del terreno adquirido y el estado de consolidación de la vivienda invasora actual.

FICHA DE PLANEAMIENTO

ADAPTACIÓN DE PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VÉLEZ-MÁLAGA

	NÚCLEO	BENAJARAFE	CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO
Área de Reparto	DI	Tipo	5	Código
Denominación	URBANIZACIÓN LA SIRENA			

Superficie (m ²)	166.432	Densidad (viv/Ha)	17
Objeto	URBANIZACIÓN 1*	Nº máximo viviendas	283
Iniciativa	PRIVADA	I. Edf. (m ² t/m ² s)	0.20
Sistema	COMPENSACIÓN	Techo máximo. (m ² t)	33,286
Etapas	1º CUATRIENIO	Ordenanza	UAD-2. UAS-1 Y 3, OA-2 Y 3, CJ-1
Desarrollo	P.O.O.U	Usos	RESIDENCIAL

Dotaciones Mínimas		Aprovechamientos	
Zona Libre Pública (m ² s)	15.199	Relativo Unidad de Ejecución	
Equipamiento (m ² s)		Medio	2*
Deportivo (m ² s)	4.370	Derechos del propietario	90%
Viario (m ² s)	30.957	Derechos del Ayuntamiento	10%
Equipamiento privado (m ² s)		Excesos o Defectos de Aprovechamiento	

Plazos de los Particulares	Planeamiento		Gestión		Ejecución	
	ED-PP-PERI	PU-POOU	BYEJC	PR	Inicio	Fin
		24	Asociación	Otro	24	72

Condiciones de Ordenación	Las grafiadas en el plano "D" de Calificación y "F" de alineaciones y rasantes
Condiciones de Ejecución	El proyecto de Obras de Urbanización contendrá las determinaciones precisas para la ejecución de las obras tanto de reurbanización necesarias como de urbanización pendientes, incluida la urbanización de zonas verdes públicas, de conformidad con la Normativa del PGOU y determinaciones de la Ley del Suelo.
Otras Condiciones	Constituirá Entidad Urbanística de Conservación. Contribuirá económicamente a la dotación de la red general de saneamiento en función de su superficie y aprovechamiento. 1* La presente Unidad recoge las obligaciones y derechos derivadas de la documentación urbanística de la Urbanización La Sirena, contemplada en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal e incorporándolas a las determinaciones de este PGOU. 2* Se corresponde con el índice de edificabilidad bruto de la Unidad.

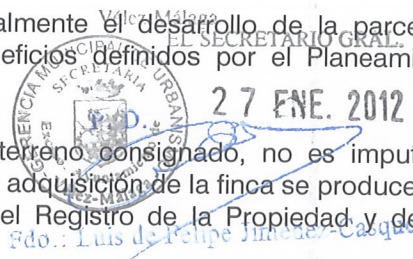
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE, con esta fecha.

30 JUN. 2011

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



Pdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



Planos y documentos gráficos de referencia.

Planeamiento urbanístico.
Plano de comprobación de linderos.
Plano catastral.
Vista aérea del estado actual.

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

Vélez-Málaga 27 ENE. 2012
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga 10 NOV. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



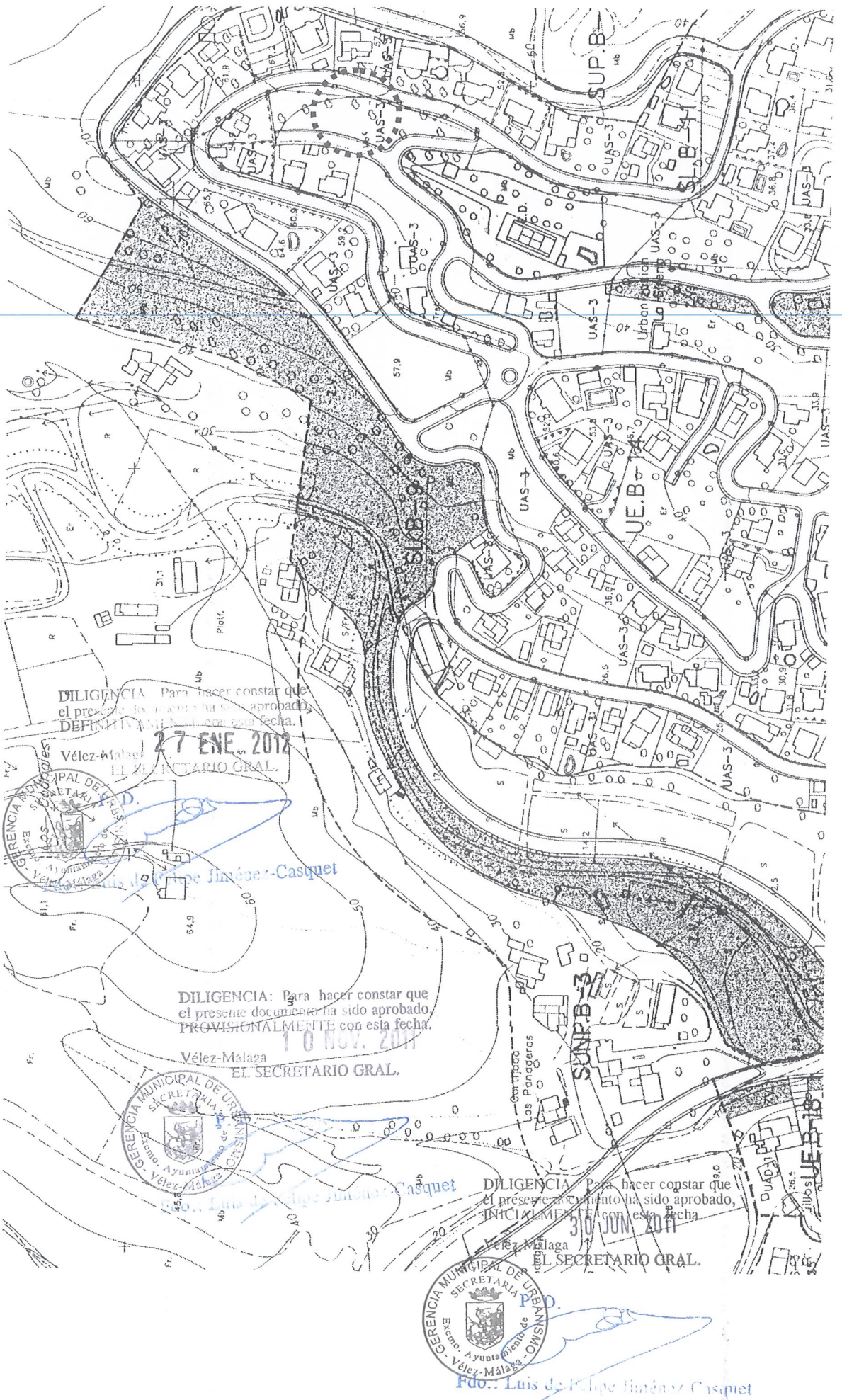
Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga 30 JUN. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



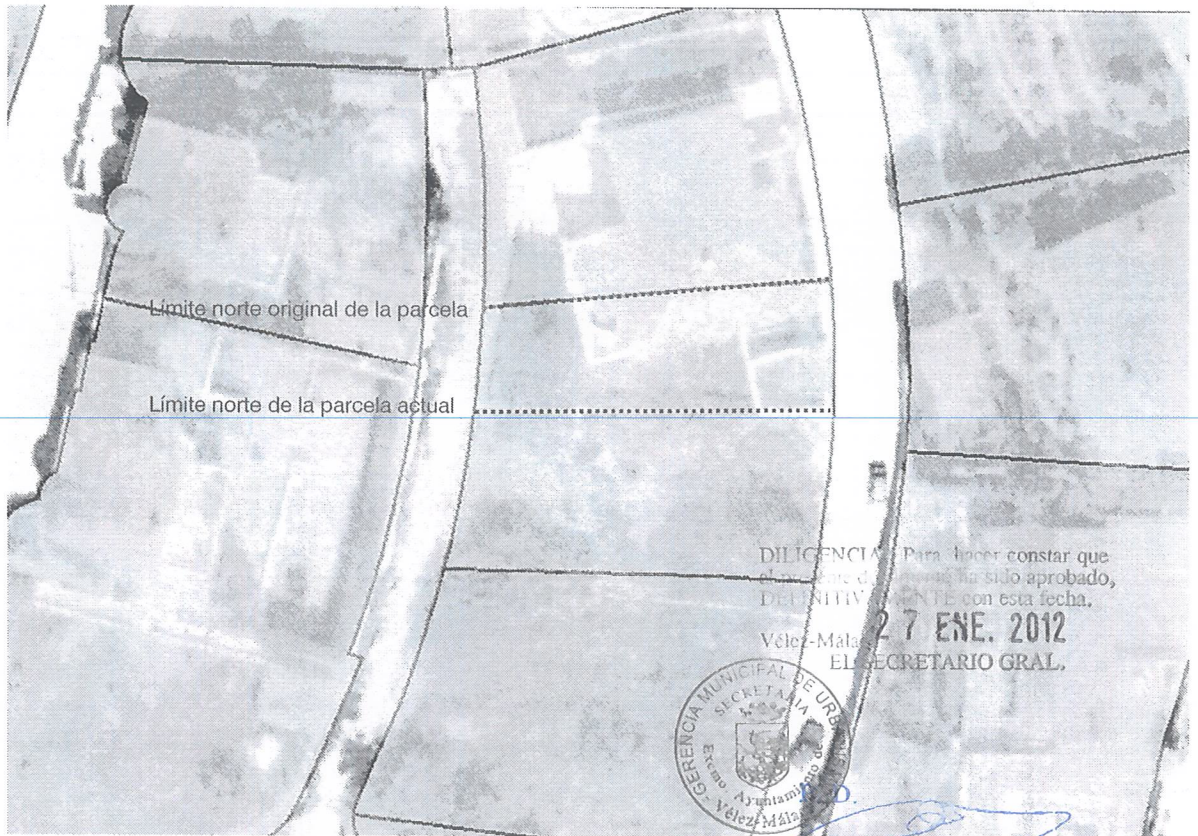
Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
27 ENE 2012
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE con esta fecha.
10 NOV. 2011
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.
30 JUN 2011
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

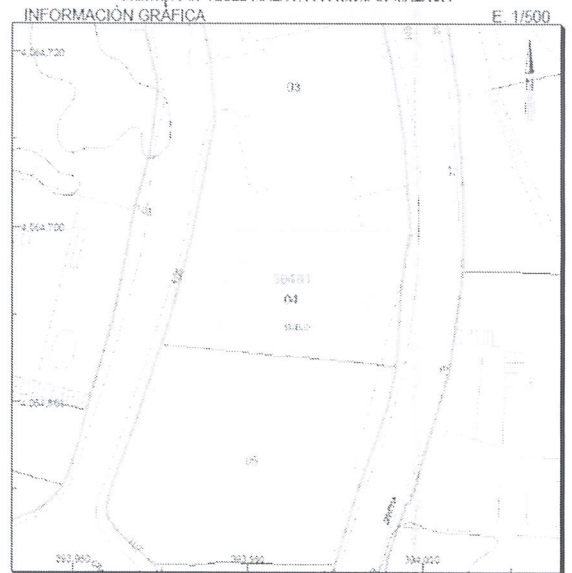


Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de VELEZ-MÁLAGA Provincia de MÁLAGA

	GOBIERNO DE ESPAÑA	MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO		Departamento Técnico del Catastro
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 3946104UF9634N0001JI					
DATOS DEL INMUEBLE					
SITUACIÓN: UR SIRENA LA 106 Suelo					
29790 VELEZ-MÁLAGA BENAJARAFE [MÁLAGA]					
CATEGORÍA PRINCIPAL: Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería					
MÓDULO CONSTRUIDO: ---					
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000					
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²): ---					
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE					
SITUACIÓN: UR SIRENA LA 106					
VELEZ-MÁLAGA BENAJARAFE [MÁLAGA]					
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²): 9		SUPERFICIE EMPLAZADA (m ²): 369		TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar	



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC.

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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Martes, 6 de Abril de 2010

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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



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

Vélez-Málaga **27 ENE. 2012**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga **10 NOV. 2011**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga **30 JUN. 2011**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Justificación de adaptación a UE tipo 5.

Del Capítulo 3 del Plan General se desprende las medidas, competencias y deberes legales materializados con la ejecución del citado Plan.

El art. 23 recoge la delimitación y establecimiento de unidades de ejecución definiéndose, según parámetros concretos la tipología de Unidad de Ejecución a implantar y sus capacidades de desarrollo y gestión.

Se define para nuestro caso la Unidad de Ejecución Tipo 5, donde es posible otorgar licencias de edificación cuando la finca en cuestión disponga de los servicios urbanísticos, incluso su conexión con los servicios generales de infraestructura, o garantice su ejecución simultánea.

Se asume la consideración de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), perteneciente a la UE. B-14, cuyo tipo 5, a pesar de la obligación de redactar un Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización, permite la obtención de licencias de obras sobre parcelas que garanticen sus conexiones a infraestructuras y servicios.

Se justifica la urbanización y servicios existentes:

- La urbanización existente comprende todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, teniendo la proporción y las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- La urbanización existente no precisa de la renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.
- La ejecución no requiere el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

Justificación gráfica:

Realizada la visita a la urbanización se localizan los servicios y conexiones generales citados en dicho apartado, existiendo acometidas de saneamiento, luz y agua ubicadas en todas las parcelas de la urbanización y en concreto en la referida en el informe. Igualmente se localiza alumbrado público, saneamiento, red de agua potable y equipos de transformación eléctrica.

Fotografía de calle superior de la parcela, véase el contador de luz y agua en la casa del lindero derecho y la misma instalación en la vivienda en frente de la parcela objeto del informe.

Nótese el alumbrado público, la línea de telefonía aérea, el estado de las aceras y las vías rodadas, las viviendas y cerramientos existentes.



Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Arquetas de acometida eléctrica, de agua y saneamiento de la parcela en cuestión, operativas y listas para acometer.

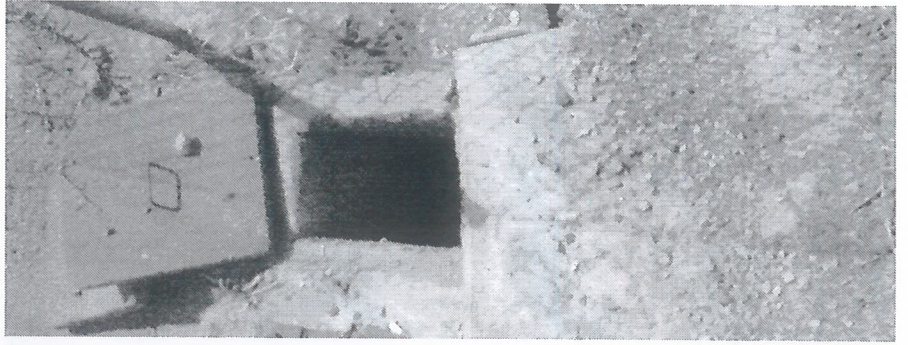


Imagen general de la urbanización donde se aprecian las zonas verdes ya consolidadas, acerados y viales en perfecto estado de uso, solares cercados a la espera de edificación y viviendas consolidadas ubicadas en parcelas.



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

Vélez-Málaga 27 ENE. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez Casquet

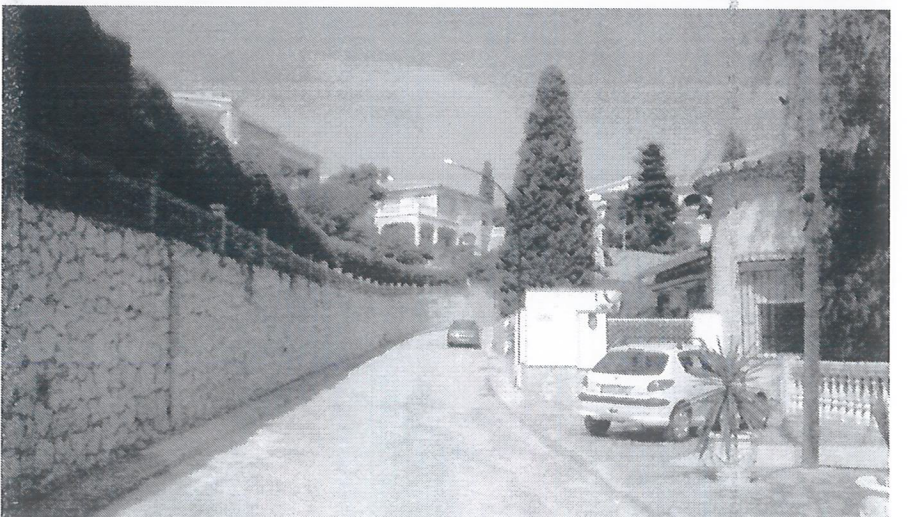


DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 10 FEB. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez Casquet



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

Vélez-Málaga 30 JUN. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez Casquet

Propuesta de ordenación por modificación de P.P.

La ficha de planeamiento recoge, entre otras, la tipología UAS-1 viable como forma de edificación perteneciente al Plan Parcial desarrollado dentro del presente contexto urbanístico.

Dados los antecedentes descritos se propone la recalificación de la parcela de UAS-3 a UAS-1 cumpliendo las condiciones de ordenación definidas para la tipología a origen y permitiendo su desarrollo y la posibilidad de obtención de la licencia de construcción.

Para mantener esas condiciones de equidistribución definidas en el Planeamiento y con el objeto de que la parcela mantenga los parámetros urbanísticos originales, se justifica:

La edificabilidad de 0,35 m²/m²s en UAS-3 para la parcela original de 500m² permitía 175 m² de superficie construida. Con el objeto de no propiciar un aumento de edificabilidad en la aplicación de la nueva calificación urbanística, UAS-1, y a pesar de que para dicha ordenación se recoge una edificabilidad de 0,60 m²/m²s, se recorta el coeficiente de edificabilidad hasta 0,48 m²/m²s.

La limitación de la edificabilidad a 0.48 m²/m²s tendrá carácter real, la cual deberá acudir al Registro de la Propiedad.

Condiciones de propuesta de ordenación de la parcela:

Superficie:	368 m ²
Ordenanza:	UAS-1
Edificabilidad m ² /m ² s:	0.48 m ² /m ² s
Techo máximo edificable:	175 m ² de techo
Número máximo de viviendas:	1 vivienda
Separación a lindero público:	3 m

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

Vélez-Málaga 27 FEB 2012
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Se expone gráficamente la propuesta de recalificación de la parcela en base al nuevo parámetro urbanístico y según los ya vigentes actualmente para el caso concreto.

Se firma el presente informe por el técnico redactor en Málaga a 18 de Octubre de 2010.

Fdo. Rafael Pacheco Ramos

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

Vélez-Málaga 10 NOV. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga 30 JUN. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Planos urbanísticos

Plano de información 1. Situación.

Plano de información 2. Calificación del estado actual según PGOU-96

Plano de propuesta. Calificación estado modificado.

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

Vélez-Málaga **27 ENE. 2012**
EL SECRETARIO GRAL.



D.
Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga **10 NOV. 2011**
EL SECRETARIO GRAL.



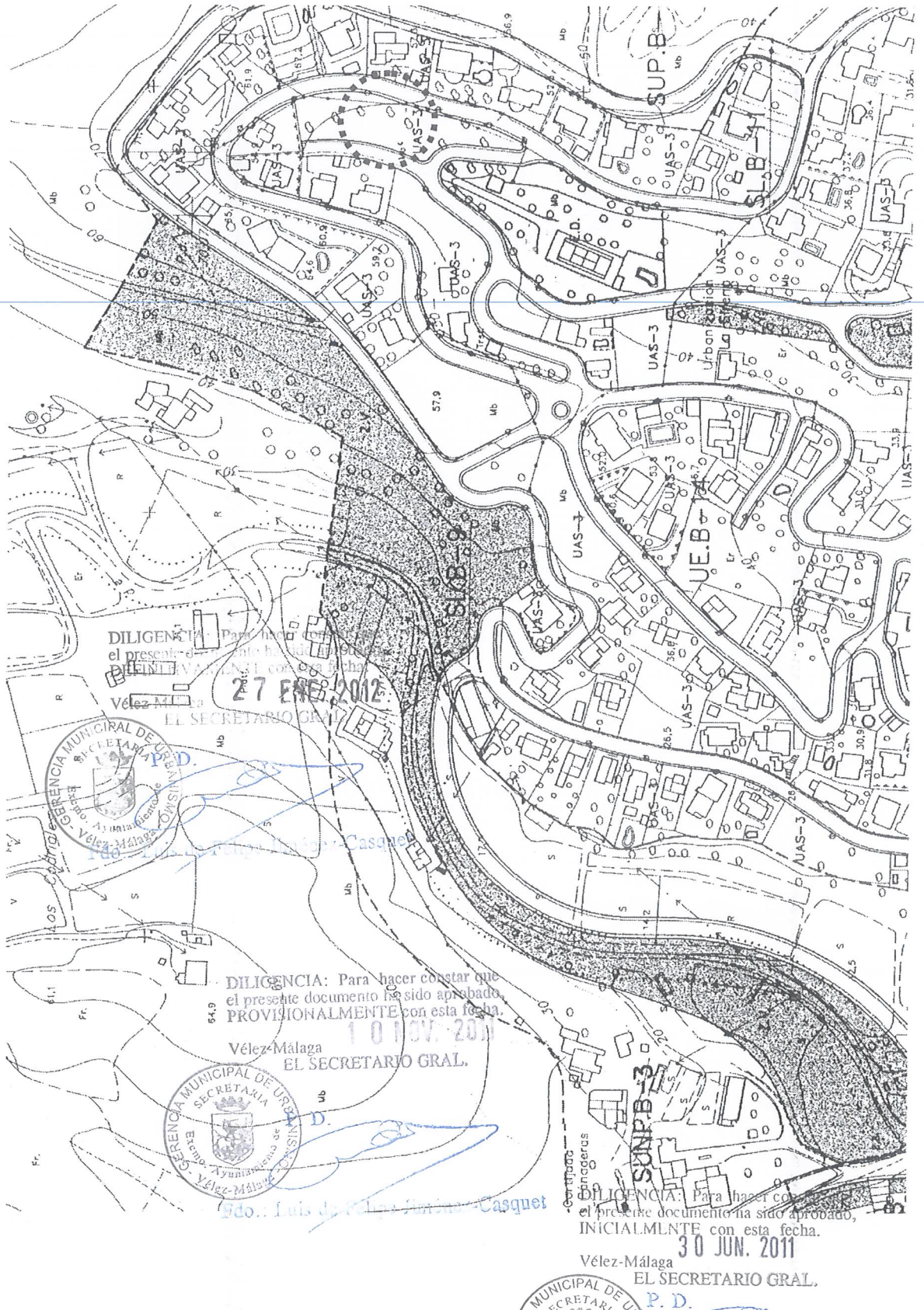
D.
Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga **30 JUN. 2011**
EL SECRETARIO GRAL.



D.
Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



Modificación Puntual de P.P.O. de la UE.B-14

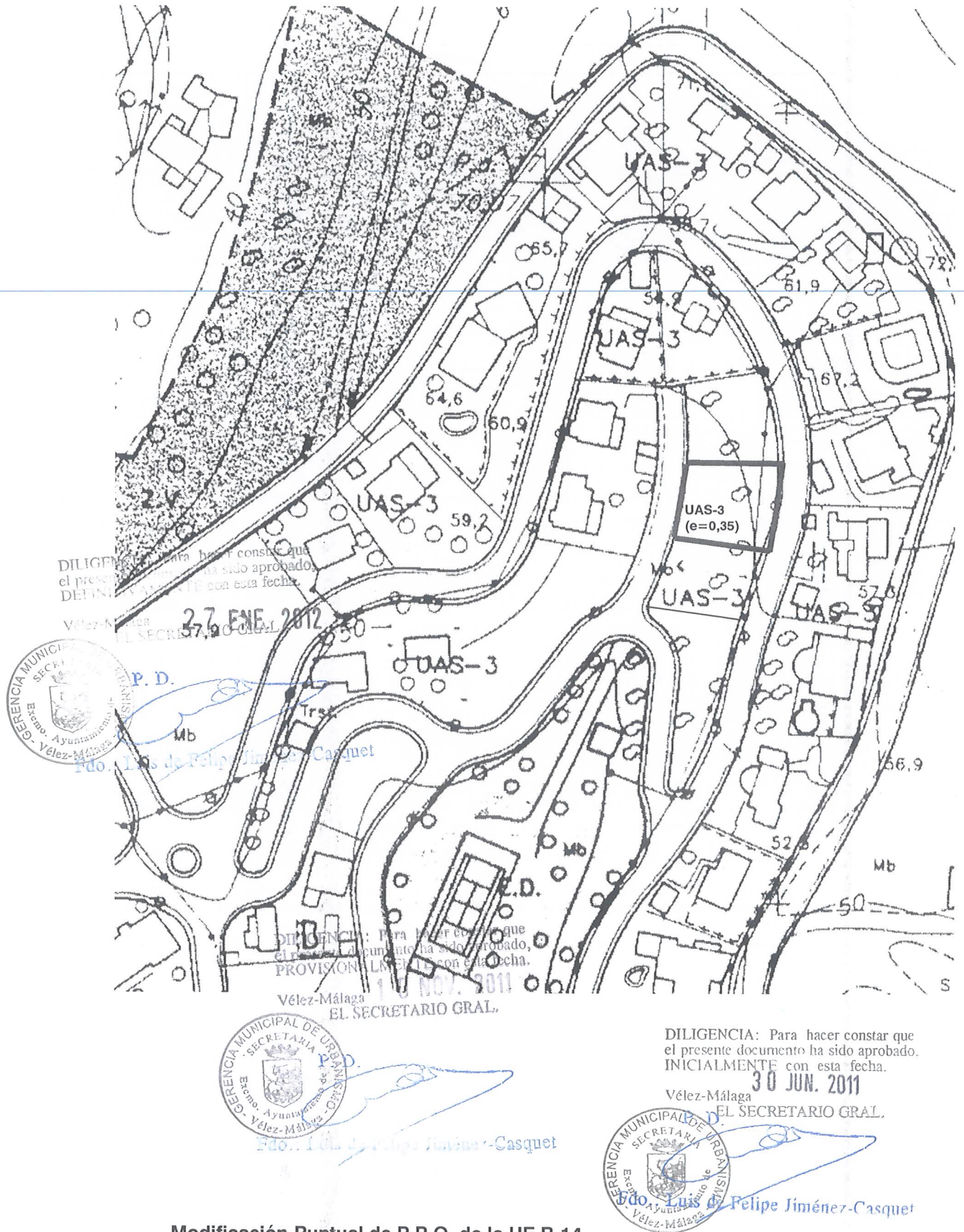
Urbanización la Sirena, parcela nº 106, 29790. Benajárfate, Málaga.

**PLANO DE INFORMACIÓN 1.
SITUACIÓN**

Promotor: Luis Artolachipi Esteban
Arquitecto: Rafael Pacheco Ramos

s/e **P.I.-1**
D. Luis de Felipe Jiménez Casquet

D.N.I. 45.263.680-W
Col. 005866 C.O.A.S.



Modificación Puntual de P.P.O. de la UE.B-14

Urbanización la Sirena, parcela nº 106, 29790. Benajárfate, Málaga.

PLANO DE INFORMACIÓN 2.

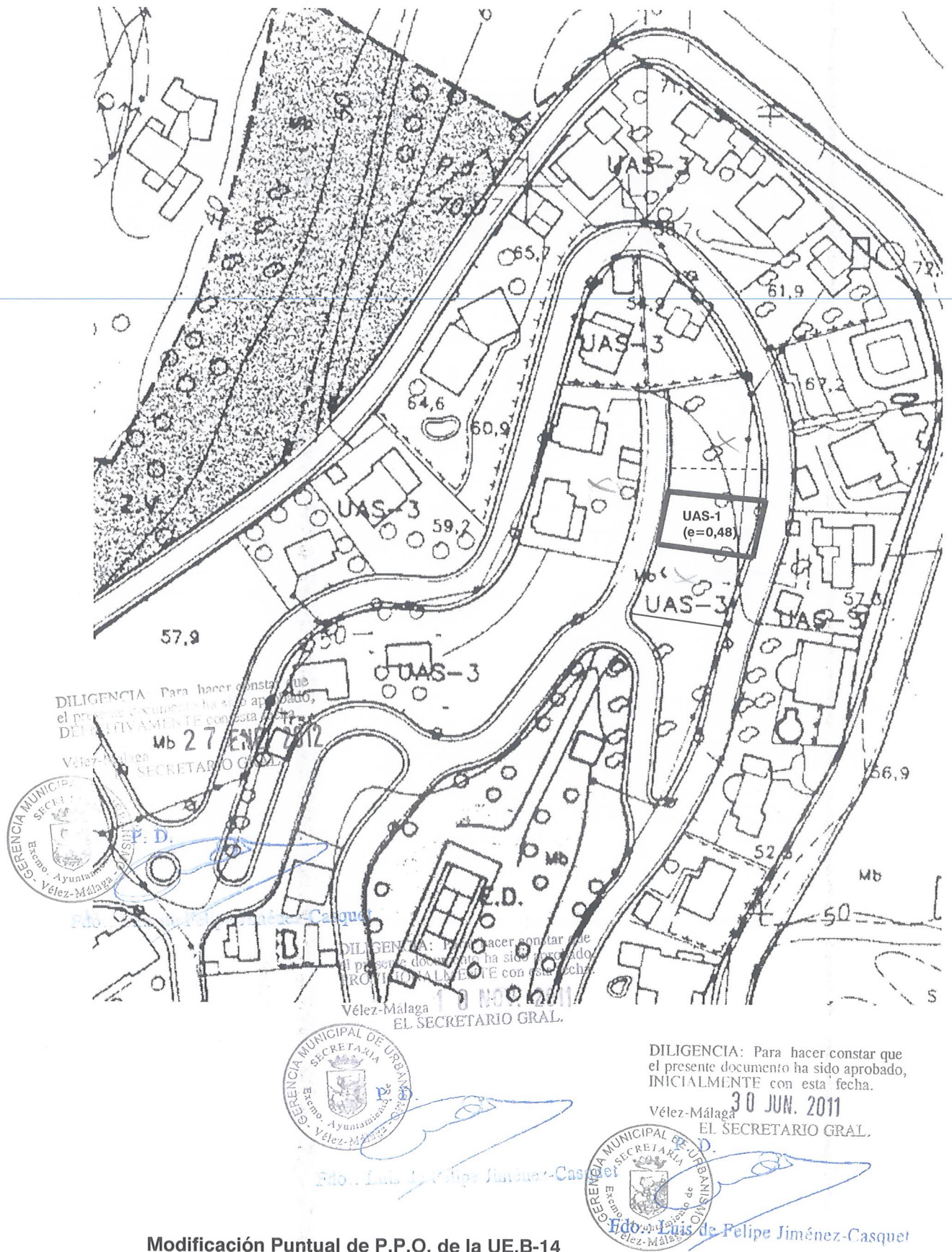
CALIFICACIÓN ESTADO ACTUAL P.G.O.U -96

Promotor: Luis Artolachipi Esteban
 Arquitecto: Rafael Pacheco Ramos

s/e

P.I.-2

D.N.I. 45.263.680-W
 Col. 005866 C.O.A.S.



DILIGENCIA Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha.
 Mb 27 JUN 2011
 Vélez-Málaga EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha.
 Vélez-Málaga EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha.
 30 JUN. 2011
 Vélez-Málaga EL SECRETARIO GRAL.



Modificación Puntual de P.P.O. de la UE.B-14

Urbanización la Sirena, parcela nº 106, 29790. Benjarafe, Málaga.

PLANO DE PROPUESTA.

CALIFICACIÓN ESTADO MODIFICADO.

s/e P-1

Promotor: Luis Artolachipi Esteban
 Arquitecto: Rafael Pacheco Ramos

D.N.I. 45.263.680-W
 Col. 005866 C.O.A.S.