

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA  
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

17 MAYO 2021



## **MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE BOMBITA DEL SUELO URBANO (ALMAYATE)**

---

REDACTA

OFICINA TECNICA DE URBANISMO  
**AYUNTAMIENTO DE VELEZ MALAGA**  
ABRIL de 2021

ARQUITECTA: MARTA ARIAS GONZÁLEZ

17 MAYO 2021

CONCEJAL-SECRETARIO

**MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE BOMBITA DEL SUELO  
URBANO DE ALMAYATE**

**INDICE**



**MEMORIA**

**1. MEMORIA EXPOSITIVA**

- 1.1. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO
- 1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.3. PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.4. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL PROMOTOR Y ENCARGO

**2. MEMORIA INFORMATIVA**

- 2.1. USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES
- 2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
- 2.3. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA. DETERMINACIONES DEL PGOU

**3. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

- 3.1. ALCANCE Y CONTENIDO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE EN LA LOUA
- 3.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
- 3.3. RESUMEN DE LA ORDENACIÓN
- 3.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS TÉCNICAS

**ANEXOS**

- ANEXO I: RESUMEN EJECUTIVO

**PLANOS**

**PLANOS DE INFORMACIÓN**

- 1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO EN EL PGOU
- 2 ALINEACIONES CONFORME A ED PREVIO (AD. 4/10/2004)

**PLANOS DE PROYECTO**

- 3 ALINEACIONES PROPUESTAS

17 MAYO 2021

CONCEJAL-SECRETARIO

**MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE BOMBITA DEL SUELO  
URBANO DE ALMAYATE**



**1. MEMORIA EXPOSITIVA.**

**1.1. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle se sitúa en el suelo urbano consolidado de Almayate dentro de la zona de uso y calificación de colonia tradicional popular (CTP-1) y más concretamente en un tramo de la C/ Bombita.

Las parcelas afectadas por el presente documento, son las parcelas catastrales 9359226UF9695N0001LE y 9259218UF9695N0001TE que tienen unas superficies catastrales de 128 m<sup>2</sup> y 81 m<sup>2</sup> respectivamente. No obstante, las superficies derivadas del Estudio de Detalle aprobado definitivamente en 4 de octubre de 2004 son: de la primera de 196,44 m<sup>2</sup> y de la segunda de 65,87 m<sup>2</sup>.

**1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto ajustar las alineaciones a las tiras de cuerda otorgadas para las licencias a nombre de D. Antonio Pardo Gómez con número [REDACTED]-M y Dña. Maria Belen Ortega García con número [REDACTED]-M.

**1.3. PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El desarrollo del presente documento detallará las determinaciones expuestas en las tiras de cuerda anteriormente autorizadas por el topógrafo municipal, regularizando las alineaciones en ellas determinadas.

**1.4. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL PROMOTOR Y ENCARGO**

El presente Estudio de Detalle es de iniciativa pública y se redacta por la arquitecta municipal Dña Marta Arias González, tras el estudio de las circunstancias que han acontecido en el marco de los expedientes antes citados.

**2. MEMORIA INFORMATIVA.**

**2.1. USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES**

La zona donde se encuentra integrada la actuación recogida en este Estudio de Detalle, se enmarca en unas determinaciones de ordenación recogidas en las condiciones de uso y edificación de la ordenanza de colonia tradicional popular. Dicha ordenanza pretende recoger las condiciones de implantación propias de los cascos urbanos tradicionales, con estructuras urbanas de parcelaciones menudas, tramas viarias irregulares y resultados arquitectónicos de baja altura y fundamentalmente viviendas unifamiliares entre medianeras.

Las condiciones establecidas por el PGOU/96 vigente, para esta ordenanza de CTP son:

17 MAYO 2021

EL CONCEJAL-SECRETARIO

## MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE BOMBITA DEL SUELO URBANO DE ALMAYATE

Uso	Residenciales
Parcela	mínima de 70 m <sup>2</sup>
Alineaciones	Las establecidas por el PGOU/96, Estudios de Detalle que desarrollen alineaciones de ámbitos específicos o tiras de cuerda establecidas por el topógrafo municipal en concordancia con los documentos de planeamiento correspondientes.
Profundidad máxima edificable	15 m. desde la alineación a vial
Separación a linderos privados	edificación medianera a excepción de casos singulares.
Altura edificable	PB+1 (7,00 m.)

### 2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La estructura de la propiedad del suelo es:

Parcela 9359226UF9695N0001LE de D. Antonio Pardo Gómez con dirección en [REDACTED] de Almayate y  
Parcela 9259218UF9695N0001TE de Dña. Maria Belen Ortega García con dirección en [REDACTED] (Almayate Alto)

Resultan así 2 parcelas correspondientes a 2 propietarios.

### 2.3. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA. DETERMINACIONES DEL PGOU

El ámbito de actuación se enmarca dentro del PGOU/96 vigente de Vélez-Málaga, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión celebrada el 9 de octubre de 1996, ratificando el texto refundido del PGOU, anunciado en el BOPMA número 246 de 26 de diciembre de 1996 y cuya normativa se publicó en 5 de febrero de 2001 en el BOP número 25.

## 3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 3.1. ALCANCE Y CONTENIDO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE EN LA LOUA

El Estudio de detalle trae su justificación en la necesidad de adaptar las alineaciones y rasantes del planeamiento vigente a las circunstancias reales del núcleo urbano objeto del mismo.

Dado que se trata de suelo urbano no consolidado ordenado directamente por el PGOU este establece su ordenación pormenorizada, sin perjuicio de los ajustes que sean procedentes y mediante los instrumentos que establece la propia legislación urbanística de Andalucía.

En este sentido, el artículo 15 LOUA regula el contenido y alcance de los Estudios de Detalle según la citada legislación.

El apartado 1 de dicho artículo establece la potestad de esta figura de planeamiento y, en concreto señala que:

17 MAYO 2021

**MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE BOMBITA DEL SUELO  
URBANO DE ALMAYATE**



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.

El apartado 2 establece las limitaciones del citado instrumento:

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

La presente propuesta tiene como objeto y de conformidad a lo establecido en la legislación urbanística andaluza:

a) **Reajustar las alineaciones y rasantes de los viales** del ámbito definidos en el PGOU para garantizar y mejorar su funcionalidad.

b) Establecer el trazado local de determinados viales secundarios dentro del ámbito completando así la red viaria definida en el PGOU.

c) **Reajustar y completar la ordenación de las manzanas resultantes**, mediante el establecimiento de la parcelación de las mismas, señalamiento de las alineaciones interiores de parcelas y de conformidad a la ordenanza que les es de aplicación.

d) **Localización del suelo dotacional público**, con respeto de las determinaciones del PGOU.

### 3.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Las alineaciones que determina este Estudio de Detalle y que actualiza las determinadas por el Estudio de Detalle al que modifica (aprobado definitivamente en 4 de octubre de 2004), pretenden ajustarse a las tiras de cuerda otorgadas en las licencias ya citadas.

El análisis del viario previsto en el PGOU aconseja su ajuste, en tanto en cuanto, que las autorizaciones a través de las tiras de cuerda otorgadas así lo hacen necesario.

17 MAYO 2021

## MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE BOMBITA DEL SUELO URBANO DE ALMAYATE

En consecuencia, el presente documento se plantea los siguientes objetivos respecto a la red viaria de su ámbito:

- Adecuación de la trama viaria propuesta por las tiras de cuerda previas.

### 3.3. RESUMEN DE LA ORDENACIÓN.

Con las modificaciones introducidas por este Estudio de Detalle queda afectada la superficie de las parcelas como sigue:

PARCELA	SUPERFICIE ACTUAL	SUPERFICIE MODIFICADA
1	196,44 m <sup>2</sup>	196,44 m <sup>2</sup>
2	65,87 m <sup>2</sup>	75,50 m <sup>2</sup>

### 3.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS TÉCNICAS

La solución propuesta, reajusta un vial y actúa sobre él únicamente proponiendo las alineaciones al mismo del estudio ya realizado por el topógrafo municipal. No obstante, no se alteran las rasantes de la calle existente.

## ANEXO I: RESUMEN EJECUTIVO (ART. 25.3 DE RDL 7/2015 )

**Delimitación** de ámbitos que se alteran en la ordenación urbanística que se tramita:

Únicamente se ven afectadas las alineaciones de dos inmuebles en C/ Bombita, que corresponden con los números 3 y 4.

**Alcance de la alteración:** Ordenación pormenorizada a través del Estudio de Detalle del ámbito. Determinación de alineaciones modificadas sin alteración de otros parámetros.

Vélez-Málaga a abril de 2.021

**EL JEFE DEL SERVICIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO**

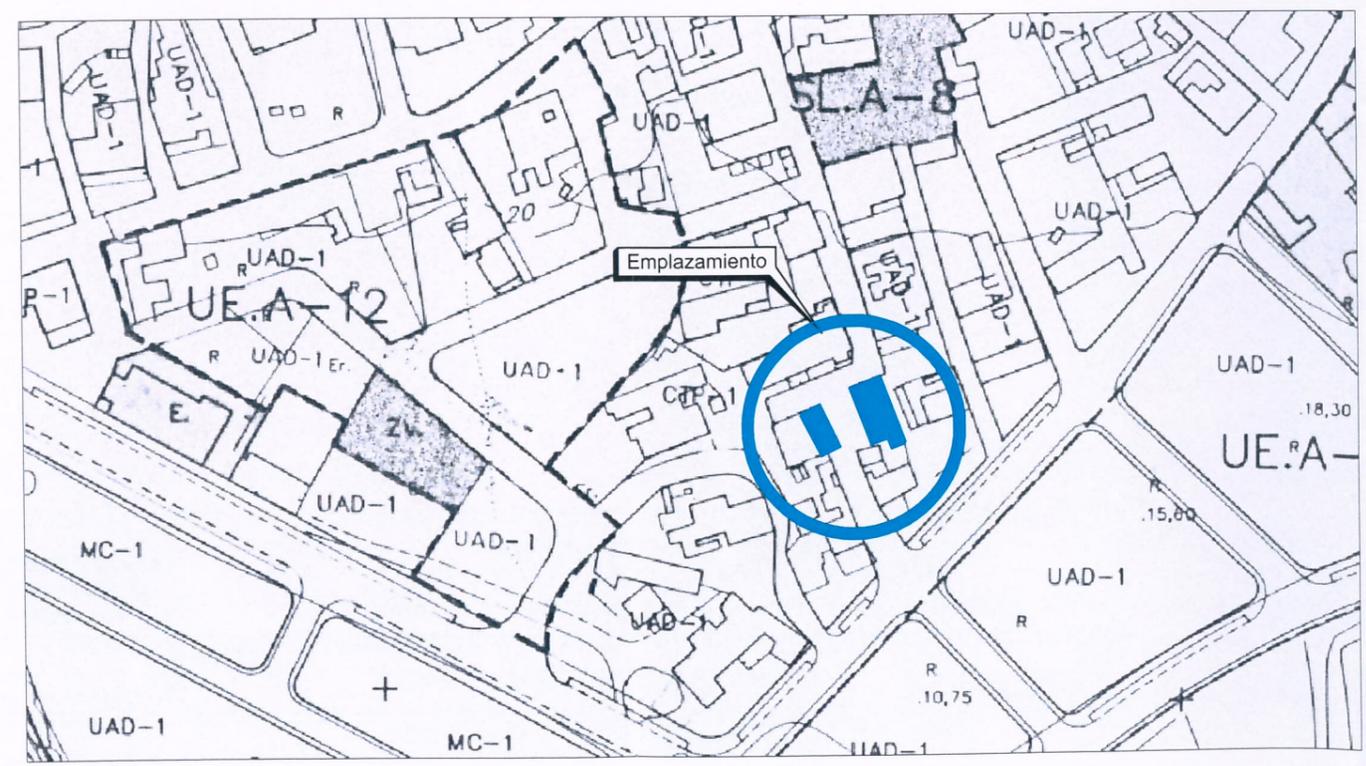
Firmado digitalmente por ARIAS GONZALEZ  
MARTA - DNI 25670556A  
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,  
o=AYUNTAMIENTO DE VELEZ MALAGA,  
ou=CERTIFICADO ELECTRONICO DE  
EMPLEADO PUBLICO, ou=URBANISMO,  
serialNumber=IDCES-25670556A, sn=ARIAS  
GONZALEZ, givenName=MARTA, cn=ARIAS  
GONZALEZ MARTA - DNI 25670556A  
Fecha: 2021.04.30 11:12:20 +02'00'

Fdo.: Marta Arias González. Arquitecta

MAYO 2021



Situación  
Escala: 1/10000



Emplazamiento  
Escala: 1/500

<p><b>Ayuntamiento Vélez Málaga</b> Área de Urbanismo</p>	MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE EN ZONA CPT1, CALLE BOMBITA, ALMAYATE, VELEZ MÁLAGA. Referencia catastral: 9259218UF9695N0001TE y 9359226UF9695N0001LE	
	DIBUJO: NATALIA PABÓN DUEÑAS	PROMUEVE: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VELEZ MÁLAGA
PLANO: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	LA ARQUITECTA MUNICIPAL: MARTA ARIAS GONZALEZ	FECHA: ABRIL 2021
		PLANO Nº: 1

*Marta Arias González*

17 MAYO 2021

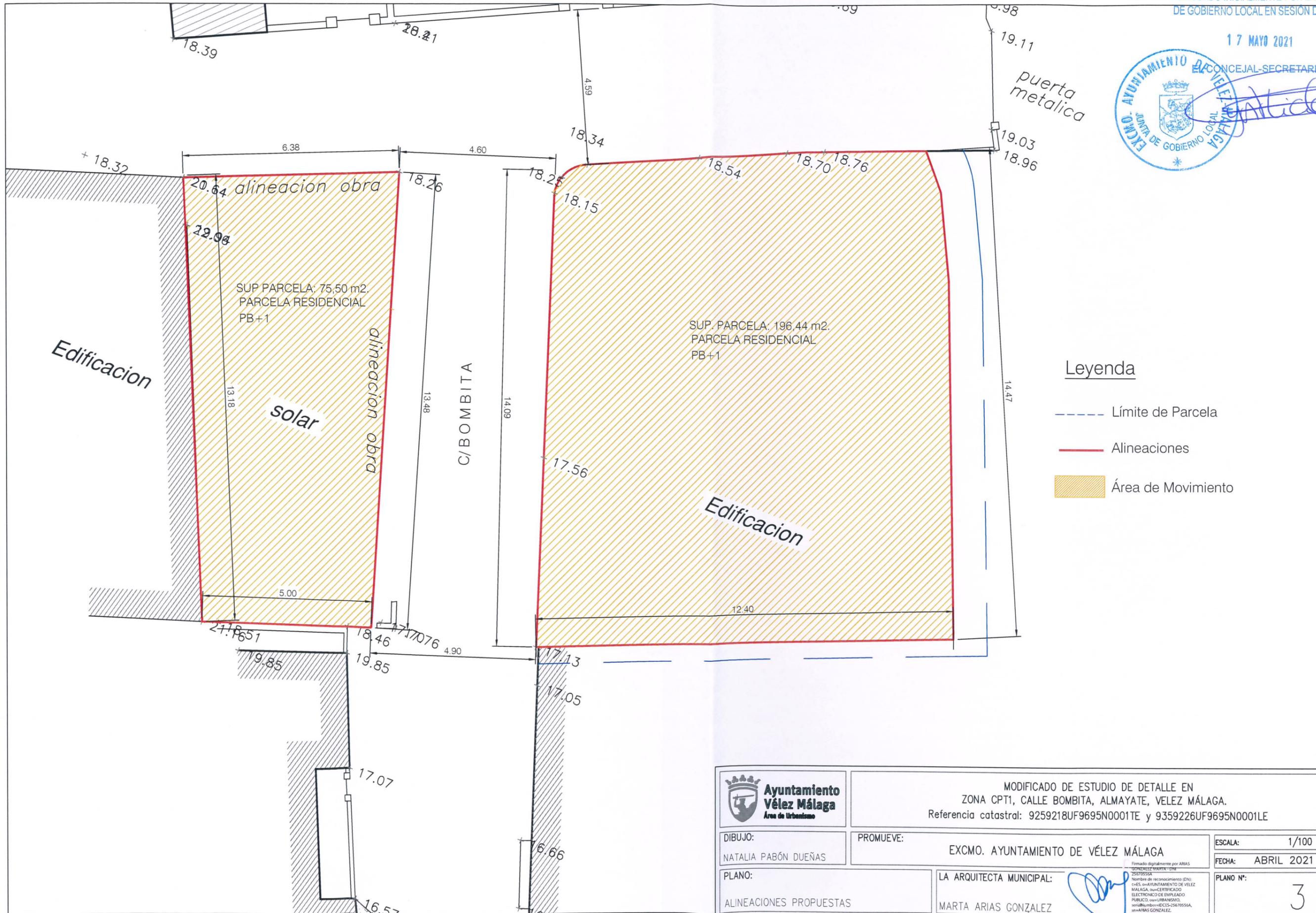


- Leyenda**
- Límite de Parcela
  - Alineaciones
  - Área de Movimiento
  - Trazado de vial

<p><b>Ayuntamiento Vélez Málaga</b> Área de Urbanismo</p>	MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE EN ZONA CPT1, CALLE BOMBITA, ALMAYATE, VELEZ MÁLAGA. Referencia catastral: 9259218UF9695N0001TE y 9359226UF9695N0001LE	
	DIBUJÓ: NATALIA PABÓN DUEÑAS	PROMUEVE: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VELEZ MÁLAGA
PLANO: ALINEACIONES CONFORME AL E.D.27/04 A D. EN 4/10/2004	LA ARQUITECTA MUNICIPAL: MARTA ARIAS GONZALEZ	PLANO Nº: 2

Empleado digitalmente por ARIAS GONZALEZ MARTA - DNI 25670556A  
 Instituto de Reconocimiento de Firmas: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VELEZ MÁLAGA  
 EMPLEADO PÚBLICO DE EMPLEADO PÚBLICO DE EMPLEADO PÚBLICO  
 usuario=ARIAS GONZALEZ, numero=EXCES-25670556A, nombre=ARIAS GONZALEZ, apellido=ARIAS GONZALEZ, fecha=2021-05-03 17:57:33 +02'00'

17 MAYO 2021



MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE EN ZONA CPT1, CALLE BOMBITA, ALMAYATE, VELEZ MÁLAGA. Referencia catastral: 9259218UF9695N0001TE y 9359226UF9695N0001LE

DIBUJO: NATALIA PABÓN DUEÑAS

PROMUEVE: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VELEZ MÁLAGA

ESCALA: 1/100

PLANO: ALINEACIONES PROPUESTAS

LA ARQUITECTA MUNICIPAL: MARTA ARIAS GONZÁLEZ

FECHA: ABRIL 2021

PLANO N°: 3

Firmado digitalmente por ARIAS GONZÁLEZ MARTA - DIN 2567055A  
 Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, ou=AYUNTAMIENTO DE VELEZ MÁLAGA, ou=CERTIFICADO ELECTRONICO DE EMPLEADO PUBLICO, ou=URBANISMO, serial=2567055A, cn=ARIAS GONZÁLEZ MARTA - DIN 2567055A  
 Fecha: 2021.05.03 07:58:12 +0200