

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA NÚMERO 1 UAD-1 5
DEL SECTOR SUP B5 RT "LAS BIZNAGAS, BENAJARAFE, VÉLEZ-MÁLAGA**

Encargo: MARES DE BENAJARAFE IV S.C.A.
(CIF F0964011)

Arquitectos: Pablo Atienza Jiménez y Juan Blázquez Martín

MEMORIA

1.- MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1.- Autor del encargo.

El presente trabajo se realiza; por encargo de MARES DE BENAJARAFE IV, SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA, CIF F0964011 y domicilio en la Avenida de la Constitución nº7, planta 2, 41004, Sevilla.

1.2.- Objeto del trabajo.

El objeto del presente trabajo es la redacción de un estudio de detalle de la parcela de terreno designada con el número uno de la parcela denominada UAD-1 5, situada en la Urbanización Las Biznagas, Sector SUP. B-5 (RT), Benajárfate, del término municipal de Vélez Málaga.

La finalidad del estudio de detalle es la parcelación en diecisiete parcelas de la parcela original para desarrollar posteriormente un proyecto de edificación de 15 viviendas unifamiliares adosadas y dos parcelas con uso de piscina descubierta y zona verde privada. Dado que el proyecto de edificación a desarrollar resuelve el aparcamiento para cada vivienda unifamiliar adosada en el frente de la parcela, es necesario solicitar un vado para cada una de las viviendas, para lo que se hace necesario contar con parcelas urbanísticas diferenciadas para cada vivienda unifamiliar. Cabe mencionar en relación a este último aspecto que los viales que dan acceso a la parcela no tienen aparcamiento público, los vados no eliminarán ninguna plaza exterior pública de la urbanización. Por otra parte, la edificabilidad de la parcela se reparte entre las quince parcelas destinadas a viviendas, quedando sin edificabilidad las parcelas de uso recreativo mancomunado y para poder realizar el reparto de la edificabilidad de la parcela original entre las parcelas resultantes de la parcelación que recogemos en este expediente es por lo que se hace necesario tramitar un estudio de detalle en lugar de un proyecto de parcelación.

En este estudio de detalle se recoge asimismo la ordenación de volúmenes del futuro proyecto de edificación, de forma que la licencia de obras que se solicite de forma conjunta para cada de las parcelas resultantes de este estudio de detalle contenga además las condiciones de la edificación a desarrollar conforme a las condiciones que se establecen para la ordenanza UAD-1 en el vigente Plan General.

El estudio de detalle que nos ocupa se realiza en base a lo contemplado en el propio Plan Parcial y en el posterior estudio de detalle de las manzanas números 1,2,3,5,6,7,9,10,11,13,15,16 y 17 de la zona UAD-1 del Sector SUP. B-5 (RT) "Las Biznagas", que fue aprobado definitivamente por Acuerdo Municipal Plenario de cinco de marzo de 2007, publicado en el BOP nº 74 de dieciocho de abril de 2007.

Asimismo, se realiza en base al proyecto de parcelación aprobado en el año 2007 sobre la parcela UAD 1-5, y en base a la Modificación del Plan Parcial desarrollada en abril de 2015 y aprobada en mayo de 2015. La Modificación del Plan Parcial tuvo su origen en la necesidad de crear un nuevo viario público que comunicara la zona Este del sector con la parte alta de la cortijada "Las Panaderas", y a su vez y mediante un corredor de viario público de acceso restringido, dotar de acceso a la bolsa de suelo, que con un uso agrícola en la actualidad se sitúa al Sur de las parcelas E, nº 3, y la parcela social comercial nº 1. Con independencia de las modificaciones necesarias por demandas de las obras de urbanización, se recogió también en esa modificación un cambio de calificación de vivienda unifamiliar adosada (UAD-1) a equipamiento privado (E) de una de las parcelas fruto de un proyecto de parcelación aprobado en el año 2007, la parcela número 2 UAD-1 5. El objeto del cambio de calificación fue permitir en una de las parcelas segregadas de la manzana UAD-1 5, una edificación aislada de 153 m2 de techo para uso deportivo comunitario o social-asistencial. Si bien no interviene la parcela número 2 UAD-1 5 en este expediente que ahora desarrollamos, lo citamos en este expediente por ser parcela vecina segregada de la parcela matriz denominada UAD-1 5 y porque la ordenación de volúmenes que aquí se recoge se separa 7 metros de la citada edificación, conforme al apartado 4 del artículo 285 que regula la longitud máxima en todas las subzonas de la ordenanza UAD.

1.3 .- Marco legal

La figura del estudio de detalle viene definida en el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Artículo 71.

Los Estudios de Detalle.

- 1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.*
- 2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.*
- 3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.*

2. -MEMORIA INFORMATIVA.

2.1.- Descripción del estado actual.

La parcela está completamente urbanizada, siendo el estado actual de los terrenos el que figura en el plano nº 08 topográfico actual.

No existe construcción alguna sobre los terrenos. Sí existe una valla de simple torsión que se colocó como vallado provisional de una obra que se quedó sin terminar hace más de doce años y que invade parcialmente la parcela como se puede comprobar en los planos de este expediente.

Existe una servidumbre de paso de instalaciones sobre los terrenos que nos ocupan. La servidumbre está grafiada en los planos de este expediente y se corresponde con una afección para infraestructuras comunes que amplía el ancho de la acera y aunque no reduce la edificabilidad de la parcela, sí queda sujeta esa franja de terreno a la prohibición de ocupación física privativa tanto sobre como bajo rasante, así como a la obligación de retranquear cualquier muro, valla o delimitación exterior de la parcela de forma que esta zona de afección quede siempre expedita y accesible desde el exterior.

El origen de esta servidumbre está en el Expediente de Adaptación del Plan Parcial al nuevo PGOU que amplió en 25 cms y 50 cms el acerado de los viales pues en muchos casos eran de tan solo 75 cms de anchura. Para no alterar la estructura de propiedad de las parcelas, se estableció una servidumbre de paso de las instalaciones sobre la mayoría de las parcelas, y sobre la parcela objeto de este expediente también se estableció dicha servidumbre. Recogemos en los planos número 5 y 6 del Expediente de Adaptación del Proyecto de Urbanización del sector la línea de servidumbre citada, en la que se fija el ancho de acera de los dos viales a los que da frente la parcela (calle 11 y calle 12) y que se corresponde con el ancho de acera ejecutado como puede comprobarse en el plano nº 08 topográfico actual de este expediente.

La superficie apropiable de la parcela, es decir, la que delimita el acerado actual, que se ejecutó sobre la franja de servidumbre de paso de instalaciones, es de 2.260,10 m², medición hecha sobre el levantamiento topográfico actual. Si incluimos la franja de servidumbre de paso de instalaciones, la medición de la superficie de la parcela es de 2.213,47 m².

2.2.- Descripción conforme al proyecto de reparcelación.

En desarrollo del Plan Parcial de Ordenación del sector SUP. B-5 se redactó y aprobó el correspondiente Proyecto de Reparcelación, recogiéndose en el mismo la parcela que nos ocupa, dentro del apartado de adjudicación de fincas, con la siguiente descripción literal:

3.- URBANA. PARCELA DE TERRENO desinada como UAD1-3, situada en la Urbanización Las Biznagas o Sector SUP B5 (RT), en Benajafe, del término municipal de Velez-Málaga. De superficie 2864 metros cuadrados.

Linda: Norte, CALLE 12; Sur, CALLE 11; Este, CALLE 12; y Oeste, Límite Urbanización

Sus características Urbanísticas son las siguientes:

Tipología: UAD1

Techo Máximo Edificable: 1792 metros cuadrados de techo.

Número Máximo de Viviendas: 14 unidades.

CARGAS:

Participa en la cuenta de liquidación de gastos con un 4,179%, por lo que queda afecta al saldo de la liquidación provisional por importe de 178.636,98 euros, sin perjuicio de lo que resulte de la liquidación definitiva de la que responde en el porcentaje indicado.

Además, está sujeta a una afección para infraestructuras comunes delimitada en el plano unido a la presente que supone una superficie de 52,57 metros cuadrados aproximadamente, y que no obstante no reducir la edificabilidad de la parcela, sí queda sujeta a la prohibición de ocupación física privativa tanto sobre como bajo rasante, así como a la obligación de retranquear cualquier muro, valla o delimitación exterior de la parcela de forma que esta zona de afección quede siempre expedita y accesible desde el exterior, pues es el destino de esta afección que el suelo afectado por la misma sea utilizable para que discurran por él las infraestructuras de todas clases de la urbanización.

Afecta además a cualquier otra carga que le pueda corresponder por aplicación del principio de subrogación real y concretamente a un embargo a favor del Excmo Ayuntamiento de Velez Málaga y un embargo a favor de Excavaciones y Subcontratas Costa de Sol SL conforme resulta del registro de la propiedad para la finca de su procedencia. La servidumbre se extingue por ser incompatible con el planeamiento.

Esta finca procede de la registral número 3586.

Recogemos en el plano número 3 de este expediente el plano del Proyecto de Reparcelación.

2.3.- Descripción conforme al Estudio de Detalle aprobado definitivamente

El estudio de detalle del año 2007, citado en el apartado 1.2. de esta Memoria, tuvo por objeto trasvasar de determinadas manzanas del propio Plan Parcial a la parcela UAD 1-5 que nos ocupa, edificabilidad y número de viviendas, de forma que las características urbanísticas de la parcela que nos ocupa son:

USO	ORDENANZA	PARCELA	SUPERF.M2	%	SUP. MAX. CONS. M2	EDIFIC. M2t/M2s	Nº DE VIVIENDAS	DESTINO
RESIDENCIAL	UAD-1	5	2.864	1,663	2.201	0,769	16	PRIVADO

Tal y como se puede comprobar al cotejar estos datos con los correspondientes al Proyecto de Reparcelación, existen discrepancias en la edificabilidad y número de viviendas en el Proyecto de Reparcelación. Si bien, la inscripción registral actual ya contiene los datos de edificabilidad y número de viviendas conforme al estudio de detalle definitivamente aprobado como veremos en el siguiente apartado.

Recogemos en el plano número 4 de este expediente el plano del estudio de detalle del año 2007.

2.4.- Descripción conforme al proyecto de parcelación del año 2007.

Posteriormente, en el año 2007 se redactó proyecto de parcelación sobre la parcela UAD1-5, que se aprobó en el año 2007 y en el que se dividió en dos parcelas: la parcela número 1, que es el objeto de este expediente, y la parcela número 2.

Partimos por tanto en este estudio de detalle de las condiciones del estudio de detalle del año 2007 que también refleja el Registro de la Propiedad, esto es, una parcela de 2.048 metros cuadrados de edificabilidad y un número máximo de 16 viviendas adosadas. El contorno de los viales ejecutados para determinar la superficie de la parcela es el que refleja el actual levantamiento topográfico, y que tal y como hemos descrito en el apartado 2.1. de este expediente, resulta una superficie apropiable de la parcela, es decir, la que delimita el acerado actual, de 2.213,47 m², y si incluimos la franja de servidumbre de paso de instalaciones, la medición de la superficie de la parcela es de 2.260,10 m².

En el año 2007 en el que se redactó y aprobó la parcelación no estaba aún ejecutada la urbanización del sector y de ahí la pequeña diferencia de superficie entre el proyecto de parcelación y el estado actual de la parcela de (la diferencia es inferior al 2% de la superficie de la parcela).

2.5.- Descripción conforme a la Modificación del Plan Parcial del año 2015

En la Modificación del Plan Parcial del año 2015 se mantuvieron la edificabilidad y el número máximo de viviendas establecidas en el estudio de detalle del año 2007, no hubo por tanto ninguna modificación en la parcela número 1 de la parcela UAD-1 5 en esta Modificación del Plan Parcial. Recogemos en este expediente el plano de zonificación aprobado como plano de información (plano 07).

2.6.- Propiedades afectadas.

La totalidad de los terrenos objeto de este Proyecto de Parcelación son propiedad de MARES DE BENAJARAFE IV, SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA, CIF F0964011 y domicilio en la Avenida de la Constitución nº7, planta 2, 41004, Sevilla.

2.7. Ordenanza de aplicación.

Tal y como se recoge en el Plan Parcial de Ordenación, la parcela objeto de este estudio de detalle está calificada con la Ordenanza de Vivienda Unifamiliar Adosada UAD-1, habiéndose particularizado la misma en la redacción del Plan Parcial y posteriores modificaciones ya comentadas en lo referente a edificabilidad neta y número máximo de viviendas.

El texto de la Ordenanza que nos ocupa (UAD-1) es la recogida en los Artículos 283 a 288 de la normativa del P.G.O.U.

3.-MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

3.1.- Descripción de la parcelación propuesta

La parcela objeto de este Proyecto se encuentra rodeada por el denominado vial 12 al este; por el denominado vial 11 al sur y oeste; y por la parcela número 2 segregada de la parcela original UAD 1-5 al noroeste.

A continuación, se adjunta un cuadro que se ha dividido en tres partes:

-en la primera parte, formada por las cinco primeras columnas, se indican las características más significativas de cada parcela según proyecto de parcelación aprobado:

- denominación de la parcela
- número de viviendas asignado
- superficie del terreno según proyecto parcelación año 2007
- superficie máxima construible

-en la segunda parte, que es una única columna, se indica la superficie real del terreno, según la medición topográfica real realizada in situ sobre la parcela, una vez que se han ejecutado las obras de urbanización.

-en la tercera parte del cuadro que nos ocupa, y que se ha denominado parcelación propuesta, se indica en la primera columna la numeración de las nuevas parcelas que se crean. En la segunda columna, se indica el número de viviendas que se le asigna a cada parcela. En la tercera columna se indica la superficie real de la parcela propuesta, indicándose en las columnas cuatro y cinco, denominadas superficie apropiable y superficie de servidumbre, la superficie neta de cada parcela una vez se descuenta la superficie de servidumbre de paso de instalaciones de la urbanización exterior que hemos descrito en el apartado 2.1. de esta memoria.

En otra columna se asigna a cada parcela la superficie máxima construida, de forma que la suma de todas ellas da la superficie máxima construida de 2.048 m² de la parcela. En la siguiente columna se indica el índice de edificabilidad resultante de cada parcela, pudiendo comprobarse que en ningún caso se supera el parámetro máximo de 1,20 m²t/m²s que fija el Plan General para la sub-zona 1 de la ordenanza UAD.

En la última columna se indican las cargas correspondientes a cada parcela, resultado de repartir la carga que recogió en el Proyecto de Parcelación del año 2007 (a partir de las cargas recogidas en el Proyecto de Reparcelación) entre las parcelas para uso vivienda que se proponen en este Proyecto de Parcelación.

Completa la descripción de la parcelación propuesta el plano de este expediente numerado con el número nueve. En dicho plano se ha grafiado la nueva parcelación propuesta, acotándose cada una de las parcelas para que se pueda comprobar, como se comenta en el apartado siguiente, el cumplimiento urbanístico de todas las parcelas propuestas, al tener todas ellas una superficie mayor de cien metros cuadrados y un ancho de fachada igual o superior a seis metros.

Como puede comprobarse en el plano, la parcela se ha dividido en diecisiete parcelas para desarrollar sobre ellas un proyecto de quince viviendas unifamiliares adosadas, quedando dos parcelas con uso comunitario de las quince viviendas a desarrollar mediante proyecto de edificación: una parcela al oeste en la que construir una piscina descubierta y otra parcela al este en la que por las condiciones topográficas se ha dejado como zona comunitaria de uso zona verde privada sin ninguna edificabilidad pues no es viable construir nada con la elevada pendiente que tiene.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA NÚMERO 1 UAD-1 5
DEL SECTOR SUP B5 RT "LAS BIZNAGAS, BENAJARAFE, VÉLEZ-MÁLAGA

PARCELA	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE (m ²)	SUP. MÁX. CONST.(m ²)	SUP. REAL TERRENO SEGÚN TOPOGRÁFICO	NUMERACIÓN	Nº VIV.	SUP. REAL	SUP. APROPIABLE	SUPERFICIE DE SERVIDUMBRE URBANIZACIÓN LAS BIZNAGAS (m ²)	SUP. MÁX. CONST.(m ²)	ÍNDICE EDIFICABILIDAD	CARGA
NÚMERO 1 UAD1-5	16	2.217,33	2.048	2.260,10	PARCELA 1	1	165,61	161,79	3,82	158,63	0,9579	0,2578
					PARCELA 2	1	118,98	115,97	3,01	130,88	1,1000	0,2127
					PARCELA 3	1	120,77	117,77	3	132,85	1,1000	0,2159
					PARCELA 4	1	123,41	120,34	3,07	135,75	1,1000	0,2206
					PARCELA 5	1	121,4	118,3	3,1	133,54	1,1000	0,2170
					PARCELA 6	1	113,05	110,01	3,04	135,66	1,2000	0,2204
					PARCELA 7	1	108,65	105,55	3,1	130,38	1,2000	0,2119
					PARCELA 8	1	158,37	153,04	5,33	151,18	0,9546	0,2457
					PARCELA 9	1	107,43	107,43	0	128,92	1,2000	0,2095
					PARCELA 10	1	104,76	104,76	0	125,71	1,2000	0,2043
					PARCELA 11	1	104,9	104,9	0	125,88	1,2000	0,2046
					PARCELA 12	1	107,13	107,13	0	128,56	1,2000	0,2089
					PARCELA 13	1	112	112	0	134,40	1,2000	0,2184
					PARCELA 14	1	111,62	111,62	0	133,94	1,2000	0,2177
					PARCELA 15	1	190,27	190,27	0	161,73	0,8500	0,2628
					PARCELA 16	0	244,29	228,01	16,28	0,00	0,0000	0
					PARCELA 17	0	147,46	144,58	2,88	0,00	0,0000	0
TOTAL:					15	2.260,10	2.213,47	46,63	2.048,00			3,3280

(*) Se entiende por "superficie servidumbre Urbanización Las Biznagas", una superficie de servidumbre para cada parcela que es una afección para infraestructuras comunes, delimitada en el plano de parcelación, y que supone la superficie que se indica en la columna; y que aún cuando no reduce la edificabilidad de la parcela, sí queda sujeta a la prohibición de ocupación física privativa tanto sobre como bajo rasante, así como a la obligación de retranquear cualquier muro, valla o delimitación exterior de la parcela, de forma que esta zona de afección quede siempre expedita y accesible desde el exterior, pues es el destino de esta afección que el suelo afectado por la misma sea utilizable para que discurran por él las infraestructuras de todas clases de la Urbanización Las Biznagas.

3.2.- Descripción de la ordenación propuesta

3.3. Cumplimiento de la Normativa Urbanística.

En relación a la **nueva parcelación** que se crea en este estudio de detalle se realiza sobre un suelo con las características de Urbano, al haberse aprobado definitivamente el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización, así como ejecutado las obras de urbanización.

La parcela matriz de este expediente está calificada con la ordenanza UAD en su grado 1, donde las condiciones que se fijan para las parcelas son las indicadas anteriormente de una superficie mínima de parcela de 100 m² y un ancho de fachada mínimo de 6 m.

Tal y como se puede comprobar en el cuadro del apartado 3.1. de esta memoria, así como en el plano número 9 de parcelación propuesta, todas las parcelas cumplen con ambos requisitos, al ser iguales o superiores en su superficie a 100 m² y tener un ancho de fachada igual o superior a 6 metros lineales.

En relación a la **ordenación de volúmenes** que se recoge en este estudio de detalle, se cumplen con todas las condiciones de ordenación y de edificación que fija el Plan General para la ordenanza UAD-1 tal y como expondremos a continuación.

Ocupación. En el plano número 9 de este expediente se grafía la huella máxima de la edificación a plantear en cada parcela y puede comprobarse que en ninguna parcela se supera el 80% de ocupación.

Edificabilidad. En el citado cuadro del apartado 3.1 se puede comprobar que ninguna parcela supera el parámetro de edificabilidad de 1,20 m²t/m²s y lógicamente la suma total de la edificabilidad de las parcelas coincide con la edificabilidad de la parcela original.

Longitud máxima. En el plano número 9 de este expediente se grafía la huella máxima de la edificación a plantear en cada parcela. En definitiva, se plantea un conjunto de adosadas con frente a cada una de las dos calles que conforman la parcela original. Cada uno de estos dos conjuntos no supera la longitud máxima de 50 metros y el conjunto que da fachada a la denominada calle 12 en el Proyecto de Urbanización se separa 7 metros de la edificación existente en la parcela número 2 procedente de la parcela UAD1-5 de la parcelación del año 2007. De esta forma se respeta la separación que establece la ordenanza. Al mismo tiempo, en el plano número 9 se indica que los paños resultantes en los extremos de las agrupaciones se tratarán

como fachadas. A este respecto, recogemos aquí que la vivienda unifamiliar a desarrollar en la parcela número 9 tendrá servidumbre de vistas sobre la parcela colindante número 16 para permitir darle un adecuado tratamiento de fachada, máxime cuando sobre la parcela número 16 no se ejecutará ninguna construcción (y no se le ha asignado edificabilidad en este estudio de detalle) sobre rasante al estar prevista únicamente para albergar una piscina descubierta.

Ordenanza de valla. Se aplicará la ordenanza general definida en el artículo 226, a excepción de las vallas medianeras que podrán alcanzar hasta 1,80 m. de altura con material macizo.

Retranqueo de fachada. Se grafía en el plano número 9 y en las secciones de los planos números 10 y 11 la separación a la alineación de la calle de la fachada principal (la que da frente a vial) por la edificación a desarrollar, habiéndose respetado una distancia mínima de 3 metros a la calle incluso por los cuerpos salientes que también se grafían en el citado plano.

Profundidad máxima edificable. Se grafía en el plano número 9 y en las secciones de los planos números 10 y 11 la profundidad máxima edificable, y como puede comprobarse, respeta una distancia de 15 metros medida desde la alineación de la valla al vial, tal y como corresponde a la subzona 1.

Altura máxima y número de Plantas. Se grafía en los planos 10 y 11 la altura máxima permitida, que será de PB+ I, con un total máximo de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 208 y 209 ap. 2 del Plan General.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima sólo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15 % de la superficie total de la cubierta y una altura máxima de 2,70 m. Se permite el remate con pérgolas, belvederes, toldos, etc.

Para establecer la cota de planta baja de cada parcela se han seguido los criterios establecidos en los artículos 208 y 209 ap. 2 del Plan General, tal y como puede comprobarse en las secciones de cada una de las parcelas que se grafían en los planos números 10 y 11 en las que se representa el terreno original así como el plano rasante.

Condiciones de uso. El uso de las parcelas 1 a 15 será el de vivienda unifamiliar adosada. El uso de la parcela número 16 será de zona verde privada con piscina descubierta y el uso de la parcela 17 será de zona verde privada.

Así pues, el estudio de detalle presentado cumple con la normativa urbanística que le es de aplicación.

LOS ARQUITECTOS,



Pablo José Atienza Jiménez



Juan María Blázquez Martín