



Excmo. Ayuntamiento  
Vélez-Málaga  
Secretaría General

**JESÚS LUPIÁÑEZ HERRERA, CONCEJAL-SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA EN VIRTUD DEL DECRETO DE ALCALDÍA N° 1239/2012, DE 15 DE MARZO**

**CERTIFICO:** Que la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 14 de octubre de 2.013, entre otros, adoptó el siguiente ACUERDO:

**“5.- URBANISMO.- PROPUESTA DE LA DELEGADA DE URBANISMO SOBRE APROBACIÓN DEL PROYECTO Y APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR SITO EN C/ MOLINO Y PLAZA EN EL NÚCLEO DE CAJIZ, PROMOVIDO POR JOSÉ MARÍA Y HERMANOS RAMÍREZ S.L. (EXP. 63/08).- Conocida la propuesta de referencia de fecha 8 de octubre de 2013, del siguiente contenido:**

“Asunto: Estudio de Detalle de solar sito en Calle Molino y Plaza en el núcleo de Cajiz, promovido por José María y Hermanos Ramírez S.L. (exp. 63/08).

I.- Se presenta para su tramitación por el Área de Urbanismo Estudio de Detalle de solar sito en Calle Molino y Plaza en el núcleo de Cajiz, promovido por José María y Hermanos Ramírez S.L. (exp. 26/13). Su objeto es la ordenación de volúmenes y señalamiento de alineaciones y rasantes de la parcela indicada, respondiendo su redacción y tramitación a la obligatoriedad de dicho Estudio de Detalle en solares mayores a 300 m2.

II.- Se ha emitido Informe de la Jefe del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de fecha 25-9-2013 proponiendo su aprobación inicial y se ha solicitado informe jurídico al Jefe del Servicio sobre tramitación a seguir, emitiendo informe de fecha 8-10-2013 sobre la necesaria aprobación por la Junta de Gobierno Local del Proyecto y la aprobación inicial mediante resolución de la misma: Vistos dichos informes propongo a esta Junta de Gobierno Local -como órgano competente en este procedimiento de conformidad con lo dispuesto en el art. 127.1. c) y d) de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local- que se adopten los siguientes ACUERDOS:

1º.- Aprobar el Proyecto de Estudio de Detalle de solar sito en Calle Molino y Plaza en el núcleo de Cajiz, promovido por José María y Hermanos Ramírez S.L. (exp. 63/08), según documentación reformada con registro de entrada 14.233 de fecha 27-03-2013.



**Excmo. Ayuntamiento**  
**Vélez-Málaga**  
*Secretaría General*

2º.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de solar sito en Calle Molino y Plaza en el núcleo de Cajiz, promovido por José María y Hermanos Ramírez S.L. (exp. 26/13), sometiéndolo a información pública por término de veinte días (art. 32.2º LOUA), mediante la publicación de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio. De igual forma durante la información pública se expondrá el resumen ejecutivo previsto en el artículo 11 del TR de la Ley de Suelo y art. 19 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía

Deberá llamarse al trámite de información pública referido a los propietarios comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle y a los terceros afectados. Dicho llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública al domicilio que figure en aquéllos.

Se advierte, tal y como indica el Informe de la Arquitecta Municipal de 25-9-2013, que previamente a la publicación de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle deberá procederse a formalizar e inscribir, a nombre del Excmo. Ayuntamiento de Vélez Málaga, las cesiones obligatorias determinadas en el presente instrumento de planeamiento. Así mismo deberá redactarse anexo de urbanización a efectos de evaluar las rasantes propuestas.

3º.- Dar cuenta del acuerdo al Área de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda a los efectos de continuar la tramitación de este instrumento de planeamiento”.

**Visto el informe de la Jefe del Servicio de Arquitectura y Urbanismo. Arquitecta Municipal de fecha 25 de septiembre de 2013, del siguiente contenido:**



Excmo. Ayuntamiento  
Vélez-Málaga  
Secretaría General



URBANISMO  
PLANEAMIENTO Y GESTION

### INFORME DE LA OFICINA TECNICA DE URBANISMO

*Expediente:* Documentación registrada como 63/08

*Asunto:* Aprobación Inicial del estudio de detalle de solar en C/ Molino y Plaza en Cajíz, Vélez-Málaga, promovido por Jose María y Hermanos Ramirez, S.L.

Examinado el vigente PGOU/96, así como la documentación reformada presentada con fecha de registro de entrada en 27 de marzo de 2.013 número 14.233 sin visar, la Oficina Técnica de Urbanismo informa lo siguiente:

Con la entrada en vigor del Real Decreto 1000/2010 de 5 de agosto, sobre visado oficial obligatorio, que se ha producido en 1 de octubre de 2.010, se ha recogido la regulación de no obligatoriedad de visado para los documentos de planeamiento.

No obstante, el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía recoge algunos extremos al respecto del visado de documentos y en relación con las cuestiones de autoría, habilitación profesional y existencia de seguro de responsabilidad civil obligatorio, y en este caso, el redactor del Estudio de Detalle deberá mediante declaración responsable hacer reconocimiento de estos extremos, a los efectos de la presentación ante la presente Administración de la documentación sin visar.

1. El vigente Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente en julio de 1996, delimita los suelos sometidos al Estudio de detalle presentado como suelo urbano de actuación directa, donde es aplicable la ordenanza, colonia tradicional popular en su primera variante (CTP-1).

Esta ordenanza hace necesaria la redacción de un estudio de detalle, siempre que el ámbito de acción posea una superficie mayor de 300 m<sup>2</sup>, cuestión ésta que se puso de manifiesto en un informe previo al proyecto edificatorio llevado directamente a solicitar licencia de obras.

El ámbito afectado por el Estudio de Detalle posee 739 m<sup>2</sup>, aunque el ámbito propiedad del promotor es de 486 m<sup>2</sup>.

2. Se encuentra en tramitación un proyecto técnico de entubado del arroyo colindante con el ámbito del Estudio de Detalle, y respecto al que se ha emitido informe favorable de la Delegación de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, aunque con condiciones específicas y generales.

Dicho informe se ha recibido en el Excmo. ayuntamiento de Vélez-Málaga en 5 de junio de 2013, habiéndose requerido a los interesados cuestiones administrativas municipales relativas al documento para poder proceder al otorgamiento de la correspondiente licencia de obras. Por tanto, la viabilidad del presente Estudio de Detalle, se encuentra respaldada por dicha autorización de entubado por Medio Ambiente, para el que se ha impuesto un plazo de 2 años a partir de la notificación del escrito.





Excmo. Ayuntamiento  
Vélez-Málaga  
Secretaría General



**Ayuntamiento de Vélez Málaga**  
Área de Urbanismo

3. Vistas las alineaciones propuestas que se fijan en el Estudio de Detalle, cinco parcelas se ven afectadas en cuanto a la definición de las mismas, aunque el desarrollo arquitectónico que se propone únicamente se considera sobre la propiedad de Jose María y Hnos Ramírez S.L.
4. No obstante, en cuanto a las alineaciones propuestas no vinculantes se corregirán éstas de forma que las que dan a la nueva plaza coincidan con las existentes de la edificación.
5. Los propietarios de todas las parcelas afectadas deberán ser informados pormenorizadamente en la información pública del expediente.
6. Se plasman las rasantes finales de la plataforma delantera de la edificación hacia la plaza. No obstante, esta plataforma se resolverá mediante un anexo técnico de urbanización de dicha zona, previa a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, lo que permitirá supervisar realmente la disposición final de dichas rasantes. De esta forma, para la viabilidad de la actuación se exige la urbanización efectiva de la zona delantera de la plaza que pasa a cederse al municipio.  
Las cesiones planteadas se harán efectivas previo a la publicación definitiva y eficacia del Estudio de Detalle.
7. Las condiciones edificatorias planteadas, tales como dimensiones de vuelos y/o cuerpos salientes, dimensiones de estancias de viviendas, accesos de las mismas etc..., no forman parte de la supervisión del presente Estudio de Detalle, por lo que la incorporación de las plantas y alzados del proyecto arquitectónico planteado no se han valorado, teniendo la consideración de no vinculantes.
8. En cualquier caso los huecos exteriores planteados, no podrán entrar en conflicto con propiedades privadas a las que aparentemente se abren, debiendo abrirse huecos en todo caso a viarios públicos y no privados.
9. Una vez sean efectivas las rasantes planteadas en la plaza (cuando se entregue el anexo de urbanización al ED) se presentará el alzado completo de todas las edificaciones que dan a la plaza, afectadas por el presente documento.

#### **CONCLUSIÓN:**

Sigue pues de lo anterior, que procede la aprobación inicial del expediente, debiendo atender a lo requerido en el presente informe previo a su exposición pública.

En cuanto a las cesiones que se han cuantificado y expuesto gráficamente en el presente documento, deberán realizarse dichas cesiones previo a la aprobación definitiva y eficacia del presente Estudio de Detalle.

Será imprescindible para poder evaluar completamente las rasantes apuntadas en el documento que se redacte el anexo de urbanización solicitado para la plaza a la que se da fachada, debiendo además de cederla, urbanizarla para poder así materializar lo respaldado por el Estudio de Detalle presentado.

Vélez Málaga a 25 de septiembre de 2.013

LA JEFE DEL SERVICIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO. LA ARQUITECTA MUNICIPAL

  
Fdo: Marta Arias González



Excmo. Ayuntamiento  
Vélez-Málaga  
Secretaría General



**Conocido el informe emitido al respecto por el Jefe del Servicio Jurídico, Planeamiento y Gestión del Área de Urbanismo con fecha 8 de octubre de 2013, del siguiente contenido:**

“Asunto: Estudio de Detalle de solar sito en Calle Molino y Plaza en el núcleo de Cajiz, promovido por José María y Hermanos Ramírez S.L. (exp. 63/08).

Vista la documentación técnica y el Informe de la Arquitecta Municipal de fecha 25 de septiembre de 2013, el técnico que suscribe informa:

La figura del Estudio de Detalle viene configurada en el artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) como instrumento de planeamiento de desarrollo. El procedimiento de aprobación de los mismos viene recogido en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, -vigente en función de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Novena de la LOUA- y 32 de la LOUA.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación de volúmenes en desarrollo del PGOU que, para las parcelas en suelo urbano de mas de 300 m2 establece su obligatoriedad.

De la normativa de aplicación se desprende que los trámites procedimentales son los siguientes:

1.- Aprobación del Proyecto del instrumento de planeamiento por parte de la Junta de Gobierno Local, al corresponder la aprobación definitiva del expediente al Pleno (artículo 127.1.c) de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local –LBRL-).

2.- Aprobación inicial del Estudio de Detalle por Resolución de la Junta de Gobierno Local (artículo 127.1.c) de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local –LBRL-)

3.- Información pública por término de veinte días (art. 32.2º LOUA), mediante la publicación de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio.

Deberá llamarse al trámite de información pública referido a los propietarios comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle. Dicho llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública al domicilio que figure en aquéllos.



Excmo. Ayuntamiento  
Vélez-Málaga  
*Secretaría General*

Durante la información pública se expondrá resumen ejecutivo previsto en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En todos los planos y demás documentos que se sometan a información pública, el Secretario debe extender la oportuna diligencia en que haga constar que los mismos son los aprobados inicialmente.

4- Aprobación definitiva por mayoría simple del Pleno de la Corporación Municipal, con las modificaciones que procedieren.

5.- Depósito del documento en el registro administrativo de instrumentos de planeamiento del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga (art. 40.1 y 3 Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

6.- Publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia. La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro de instrumentos de planeamiento (art. 41.2 Ley 7/2002) y en la misma deberá incluirse el articulado de las normas del instrumento de planeamiento aprobado de acuerdo con lo indicado en el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local.

Se advierte, tal y como indica el Informe de la Arquitecta Municipal, que previamente a la publicación de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle deberá procederse a formalizar e inscribir, a nombre del Excmo. Ayuntamiento de Vélez Málaga, las cesiones obligatorias determinadas en el presente instrumento de planeamiento. Así mismo, deberá redactarse anexo de urbanización a efectos de evaluar las rasantes propuestas".

**La Junta de Gobierno Local**, como órgano competente en virtud del artº. 127.1.c) de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local, por unanimidad, **acuerda aprobar la propuesta y, en consecuencia:**

**1º.- Aprobar el Proyecto de Estudio de Detalle de solar sito en Calle Molino y Plaza en el núcleo de Cajiz, promovido por José María y Hermanos Ramírez S.L. (exp. 63/08), según documentación reformada con registro de entrada 14.233 de fecha 27-03-2013.**

**2º.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de solar sito en Calle Molino y Plaza en el núcleo de Cajiz, promovido por José María y Hermanos Ramírez S.L. (exp. 26/13), sometiéndolo a información pública por término de veinte días (art. 32.2º LOUA), mediante la publicación de anuncios en el Boletín**



Excmo. Ayuntamiento  
Vélez-Málaga  
Secretaría General

Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio. De igual forma durante la información pública se expondrá el resumen ejecutivo previsto en el artículo 11 del TR de la Ley de Suelo y art. 19 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía

Deberá llamarse al trámite de información pública referido a los propietarios comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle y a los terceros afectados. Dicho llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública al domicilio que figure en aquéllos.

Se advierte, tal y como indica el Informe de la Arquitecta Municipal de 25-9-2013, que previamente a la publicación de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle deberá procederse a formalizar e inscribir, a nombre del Excmo. Ayuntamiento de Vélez Málaga, las cesiones obligatorias determinadas en el presente instrumento de planeamiento. Así mismo deberá redactarse anexo de urbanización a efectos de evaluar las rasantes propuestas.

3º.- Dar cuenta del acuerdo al Área de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda a los efectos de continuar la tramitación de este instrumento de planeamiento”.

Y para que así conste expido la presente certificación, con el Vº Bº del Sr. Alcalde-Presidente, con la salvedad contenida en el artículo 206 del R.D. 2568/1986, de 28 de noviembre, en Vélez-Málaga a quince de octubre de dos mil trece.

Vº Bº  
EL ALCALDE,

Fdo. Francisco I. Delgado Bonilla



