

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO 2, S.L.P.
ASESORIA, PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

EL CONCEJAL SECRETARIO

14 OCT. 2013

TRISTÁN MARTÍNEZ AULADELL
HUGO FERNÁNDEZ LAURENZO
RAÚL FERNÁNDEZ LAURENZO
Arquitectos

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REDISTRIBUCIÓN DE EDIFICABILIDADES ENTRE
LAS ZONAS 3.1 Y 3.2.2. DEL PLAN ESPECIAL DEL SG.T-22 "ÁREA DE SERVICIO"
DEL P.G.O.U. DE VÉLEZ - MÁLAGA

1.- Introducción.

Según el artº 19.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación. A tales efectos se redacta el presente documento.

2.- Antecedentes.

Trata el presente expediente sobre la redistribución de edificabilidades (511,14 m²t) entre las zonas 3.1. (Centro Comercial original) y la 3.2.2. (1ª Ampliación o PAT), con el fin de adecuar los espacios comerciales de aquel a las exigencias de la comercialización del mismo.

El ámbito de planeamiento está determinado por el propio P.G.O.U. vigente y la Modificación de Elementos del mismo que fue aprobada definitivamente con fecha 27 de julio de 2000. Su ordenación se hizo mediante el Plan Especial requerido por el P.G.O.U. y la Modificación Puntual del mismo aprobada definitivamente con fecha 6 de noviembre de 2000; siendo el cuadro resumen de usos del mismo:

DILIGENCIA. Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado
INICIALMENTE con esta fecha
14 OCT. 2013

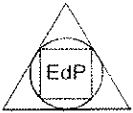
Vélez-Málaga,
EL SECRETARIO GRAL.

EL CONCEJAL SECRETARIO
P. D.
Rafael Fernández Casquet

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

14 OCT 2013

TRISTÁN MARTÍNEZ AULADELL
HUGO FERNÁNDEZ LAURENZO
RAÚL FERNÁNDEZ LAURENZO
Arquitectos



EJECUCION DEL PLANEAMIENTO 2, S.L.P.
ASESORIA, PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA

EL CONCEJAL SECRETARIO

Zona	Ordenanza	Superficie	%	Indice Edif.	Usos compatibles (1)	Destino	Edificabilidad m ² t
1	Z.L. Priv.	22.315,64	19,36	-	-	Privado	-
2	IND-2	2.500,00	2,17	0,06	2, 3, 4, 5, 6, 8	Privado	150,00
3.1	Co.	41.409,89	35,93	0,8412	4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 16	Privado	34.838,00
3.2.1	Z.L. Priv.	7.023,64	6,09	-	-	Privado	-
3.2.2	Ocio y Terciario	12.720,54	11,04	1,11	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 16	Privado	14.101,14
4	Z.L.P.	11.084,18	9,62	-	2, 3, 15	Público	-
Vial de servicio		9.728,64	8,44	-	-	Público	-
Vial Sur		8.458,84	7,34	-	Viario	Público	-
Total Viario		18.187,48	-	-	-	-	-
TOTAL AMBITO		115.241,37	100	0,43	-	-	49.089,14
Carga Externa FF.CC		2.274,13	-	-	Viario	Público	-
TOTAL ACTUACIÓN		117.515,50	-	-	-	-	49.089,14

(1) Según artículo nº 56 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

Con fecha 22 de junio de 2001 fue otorgada la licencia de Primera Ocupación del Parque de Actividades Terciarias, con el certificado final de obras de donde se deduce que se han construido 13.217 m²t edificables de los 14.101,14 permitidos; es decir existe una edificabilidad no consumida de 884,14 m²t edificables.

Siendo el resumen de las superficies no consumidas:

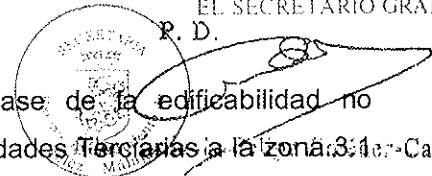
Zona 3.2.2	
Parque de actividades terciarias	
En edificación principal	884,14 m ² t
A deducir Burger King	373,00 m ² t
TOTAL	511,14 m²t

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

Vélez-Málaga, 14 OCT 2013
EL SECRETARIO GRAL.

3.- Objeto de la modificación del Estudio de Detalle.

En el presente documento se propone el trasvase de la edificabilidad no consumida (511,14 m²t) en la zona 3.2.2 Parque de Actividades Terciarias a la zona 3.1 Casquet



14 OCT. 2013



EJECUCION DEL PLANEAMIENTO 2, S.L.P.

ASESORIA, PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA

TRISTÁN MARTÍNEZ AULADELL
HUGO FERNÁNDEZ LAURENZO
RAÚL FERNÁNDEZ LAURENZO
Arquitectos

EL CONCEJAL SECRETARIO

Centro Comercial. Permaneciendo inalterables el resto de las determinaciones del Plan Especial, resultando el siguiente cuadro resumen por usos modificado:

Zona	Ordenanza	Superficie	%	Indice Edif.	Usos compatibles (1)	Destino	Edificabilidad m ²
1	Z.L. Priv.	22.315,64	19,36	-	-	Privado	-
2	IND-2	2.500,00	2,17	0,06	2, 3, 4, 5, 6, 8	Privado	150,00
3.1	Co.	41.409,89	35,93	0,8412	4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 16	Privado	35.349,14
3.2.1	Z.L. Priv.	7.023,64	6,09	-	-	Privado	-
3.2.2	Ocio y Terciario	12.720,54	11,04	1,11	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 16	Privado	13.590,00
4	Z.L.P.	11.084,18	9,62	-	2, 3, 15	Público	-
Vial de servicio		9.728,64	8,44	-	-	Público	-
Vial Sur		8.458,84	7,34	-	Viaro	Público	-
Total Viario		18.187,48	-	-	-	-	-
TOTAL AMBITO		115.241,37	100	0,43	-	-	49.089,14
Carga Externa FF.CC		2.274,13	-	-	Viaro	Público	-
TOTAL ACTUACIÓN		117.515,50	-	-	-	-	49.089,14

(1) Según artículo nº 56 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

El trasvase de la edificabilidad es necesario con el fin de ajustar las superficies edificables de uso comercial para atender los requerimientos de la comercialización, así como la de regularizar algunas de las instalaciones actuales.

4.- Justificación.

Según regula el artículo 15.1.a el Estudio de Detalle es el instrumento adecuado para establecer, o modificar, la ordenación de volúmenes de los Planes Parciales o Planes Especiales, cual es el caso; pues no se modifican ninguna de las determinaciones del Plan Especial sobre zonificación, dotaciones o viario, ni supone aumento alguno de edificabilidad, ocupación o de cualquier otro parámetro de las ordenanzas de aplicación.

Igualmente no es necesario justificar el cumplimiento del Decreto de Accesibilidad por no disponerse ninguna zona edificable nueva.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión de 14 de Octubre de 2013.

Vélez-Málaga,

EL SECRETARIO GRAL.

