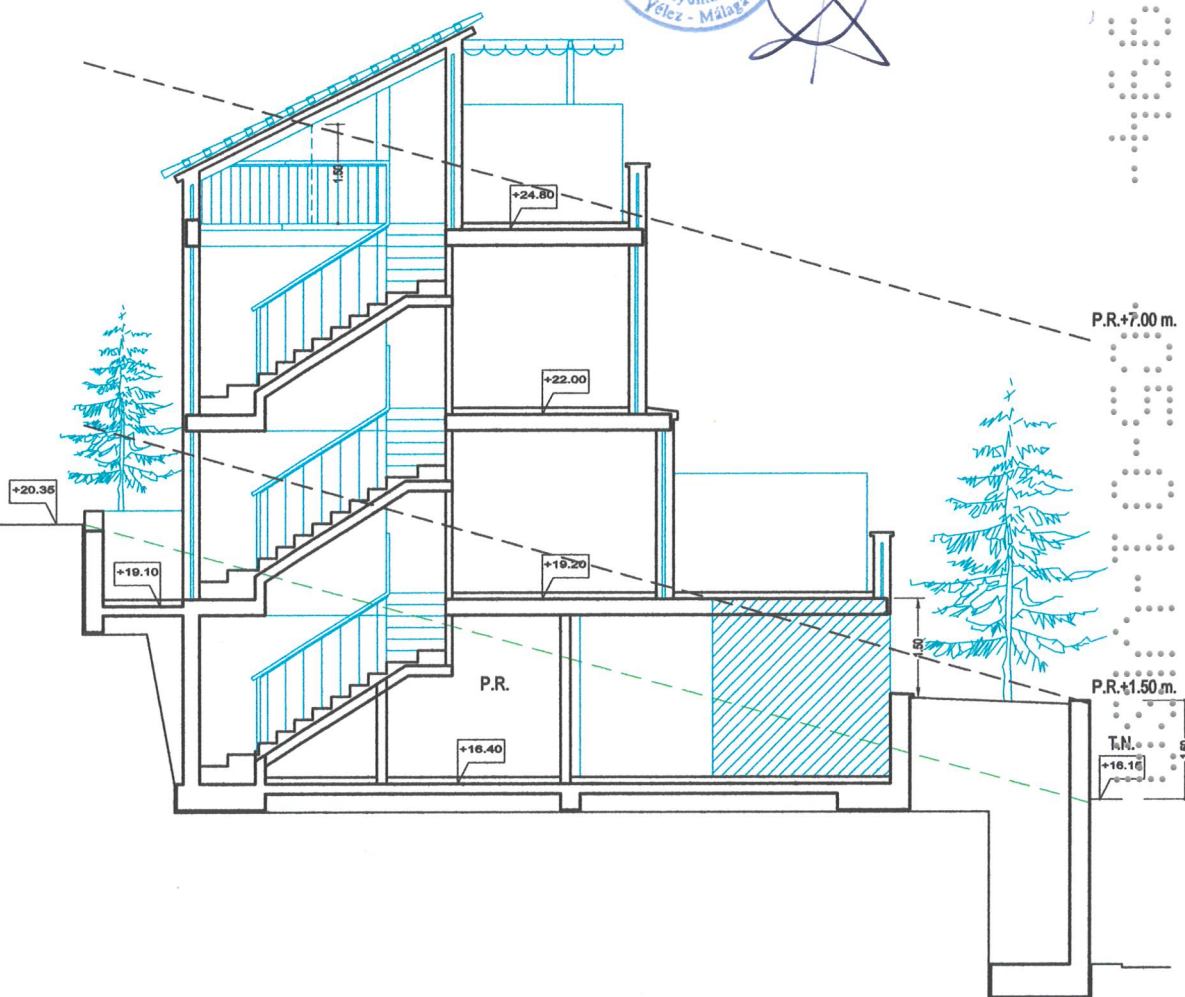


6 VIVIENDAS ADOSADAS Y GARAJES URBANIZACION LA ESPERANZA BENAJARAFE

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

Vélez-Málaga, - 3 DIC. 2001
EL SECRETARIO GRAL.



ARQUITECTOS: ANTONIO GARVIN SALAZAR
JOSE MARIA CARRALERO GARCIA

PROMOTOR: ORYPER S.L.

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

Vélez-Málaga, - 3 DIC. 2001
EL SECRETARIO GRAL.



[Handwritten signature]

2001

2001

INDICE

ESTUDIO DE DETALLE
DE SEIS VIVIENDAS Y GARAJE EN URBANIZACION LA ESPERANZA. BENAJARAFE.
INDICE

2

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.		1
INDICE	Vélez-Málaga, - 3 DIC. 2001 EL SECRETARIO GRAL.	1
MEMORIA		3
1. MEMORIA EXPOSITIVA		4
1.1. Objeto del Estudio de Detalle		4
1.2. Entidad Promotora		4
1.3. Datos de la parcela		4
2. MEMORIA DESCRIPTIVA		5
2.1. Solución adoptada		5
2.2. Determinaciones del P.G.O.U. para la parcela		7
2.3. Necesidad de la redacción de Estudio de Detalle		7
2.4. Cumplimiento de las Ordenanzas de edificación		7
ANEJO A LA MEMORIA		8
1. DECLARACION DE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANISTICA		9
1.1. PLANEAMIENTO URBANISTICO QUE LE AFECTA		9
1.2. CLASIFICACION URBANISTICA DEL SUELO		9
1.3. CALIFICACION URBANISTICA DEL SUELO		10
1.4. DECLARACION DE CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE		11
PLANOS		12

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

Vélez-Málaga, - 3 DIC. 2001
EL SECRETARIO GRAL.



2001

2001

MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE
DE SEIS VIVIENDAS Y GARAJE EN URBANIZACION LA ESPERANZA. BENAJARAFE.
MEMORIA

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

4

Vélez-Málaga, - 3 DIC. 2001
EL SECRETARIO GRAL.



1. MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente documento tiene por objeto ordenar la disposición de las edificaciones dentro de la parcela, tanto en su posición en planta **-Fijación de alineaciones-** como en altimetría - **Ordenación de volúmenes-**. Asimismo se contiene en el mismo una división de la parcela en seis unidades.

1.2. ENTIDAD PROMOTORA.

La Entidad Promotora del presente Proyecto de Estudio de Detalle es **PROMOCIONES ORYPER S.L.**, con C.I.F. B-29.637.147, domiciliada en calle Mejías nº 3 de Cajiz, término municipal de Vélez-Málaga.

1.3. DATOS DE LA PARCELA

La parcela está situada en la urbanización la Esperanza de Benajárafé siendo su superficie de **732 m²** siendo su topografía en ladera con pendiente hacia el sur. Sus linderos son los siguientes:

Norte	Vial de la urbanización
Sur	Parcela edificada
Este	Parcela edificada con luces sobre la parcela
Oeste	Vial en escalera

La parcela está calificada en el Plan General como Residencial siendo la Ordenanza de aplicación la **UAD-1** que asigna una edificabilidad de **1,20 m²t/m²s**, y por tanto un techo edificable de **878,40** metros construidos y una ocupación autorizada del 80%.

La alineación de edificación prevista en dicha Ordenanza obliga a disponer la edificación con un retranqueo de 3,00 metros desde la alineación de vía pública (linderos norte y oeste) y a separarse del lindero trasero (sur) una distancia idéntica, permitiéndose adosarse a lindero lateral (este).

La existencia de huecos en el lindero este, no obstante, obliga a separarse del mismo para respetar las servidumbres.

La parcela mínima autorizada, determinante de la ordenación en nuestro caso, es la que disponga de una superficie de 100,00 m² y un ancho mínimo de 6,00 metros.



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

Vélez-Málaga, - 3 DIC. 2001
EL SECRETARIO GRAL.



I N F O R M E

Expediente: 01/000994/05 / COPIAS Y DOCUMENTOS REFORMADOS
TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE
Encargante: ORYPER, S.L, PROMOCIONES
Arquitecto: GARVIN SALAZAR, ANTONIO
CARRALERO GARCIA, JOSE M^a
Situación: URB, LA ESPERANZA, P-66
Localidad: BENAJARAFE-VELEZ MALAGA

En el presente expediente, la Delegación en Málaga del C.O.A.A.O. ha ejercido sus derechos estatutarios en cuanto al control de la identidad y habilitación legal del colegiado autor, observancia de los reglamentos y acuerdos sobre el ejercicio profesional, e integridad formal de la documentación integrante del trabajo, y en especial el cumplimiento de la normativa tanto general como colegial sobre especificaciones técnicas y requisitos de presentación.

OBSERVACIONES

La presente documentación constituye Texto Refundido del ED visado anteriormente.

Málaga, a 19 de Diciembre de 2001

Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga

El/la Arquitecto/a de Visado
Las Palmeras del Limonar, s/n, 29016 Málaga
Teléfono: 95 2224206 Fax: 95 2210560
Correo electrónico: coamalaga@arquitectos.es



ESTUDIO DE DETALLE
DE SEIS VIVIENDAS Y GARAJE EN URBANIZACION LA ESPERANZA. BENAJARAFE.
MEMORIA

5

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

Vélez-Málaga, - 3 DIC. 2001
EL SECRETARIO GRAL.



2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1. SOLUCIÓN ADOPTADA.

Alineaciones.

Dado que en la parte de la manzana calificada con Ordenanza UAD donde se ubica la parcela las edificaciones existentes con fachada al vial que constituye el lindero norte de la parcela están retranqueadas una distancia de 1,50 metros de la alineación de vial, este Proyecto establece la alineación de fachada a distancia idéntica.

El resto de las distancias de edificación a linderos se establece en tres metros.

Parcelación.

Satisfaciendo la exigencia normativa en cuanto a superficie y dimensiones y teniendo en cuenta la necesidad de separarse de los linderos laterales se ha dividido la parcela en seis unidades.

Todas ellas disponen de una superficie superior a los 100 m² y su fachada mínima supera los 6,00 metros como se establece en la Ordenanza de aplicación. En el cuadro siguiente se describen las parcelas resultantes.

Parcela	Superficie (m ²)	Ancho fachada (m)
1	151,50	10,00
2	108,70	8,00
3	110,00	8,00
4	115,30	7,00
5	110,50	8,00
6	136,00	12,15
Total	732,00	

Ordenación de volúmenes

Se ha proyectado una hilera de seis viviendas que se desarrollan todas ellas en planta de sótano, planta baja, planta primera y ático conforme a las determinaciones de la Ordenanza, conformando un frente construido a vial de 48 metros en desarrollo, adaptándose a la línea de fachada de la cual se retranquea 1,50 metros.

La edificación sobre rasante está segregada espacialmente en seis unidades de vivienda, mientras que en la planta de sótano aparecen dos situaciones diferentes, pues parte de la edificación, garaje y trastero, está loteada mientras que la destinada a calle de acceso es de uso común, debiendo establecerse una servidumbre de paso de unas parcelas con respecto a otras para acceder a los aparcamientos.

El acceso a esta planta se produce mediante rampa a través de la parcela 1.

Se han proyectado cuatro tipos de vivienda. Cada uno de estos tipos tiene una superficie construida sobre rasante idéntica por tipos. La superficie construida bajo rasante varía en función de su posición relativa en el conjunto.

En el siguiente cuadro se establecen las superficies construidas y ocupación sobre rasante de cada una de estos tipos.

ESTUDIO DE DETALLE
DE SEIS VIVIENDAS Y GARAJE EN URBANIZACION LA ESPERANZA. BENAJARAFE.
MEMORIA

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

Vélez-Málaga, - 3 DIC. 2001

SECRETARIO GRAL.

Vivienda	Planta	Superficie construida(m2)			Ocupación (m2)
		Cerrada	Abierta	Total	
Tipo 1	Baja	53,45	5,00	58,95	58,45
	Primera	57,65		57,65	57,65
	Atico	16,80		16,80	16,80
	Total	127,90	5,00	130,40	58,45
Tipo 2	Baja	53,40	6,75	56,80	60,15
	Primera	59,30		59,30	59,30
	Atico	17,25		17,25	17,25
	Total	129,95	6,75	133,35	60,15
Tipo 3	Baja	47,15	16,50	55,40	63,65
	Primera	62,65	0,80	63,05	63,45
	Atico	11,20		11,20	11,20
	Total	121,00	17,30	129,65	63,65
Tipo 4	Baja	54,75	8,05	58,80	62,80
	Primera	62,80		62,80	62,80
	Atico	13,00		13,00	13,00
	Total	130,55	8,05	134,60	62,80

La superficie construida y la ocupación en cada parcela se establecen a continuación.

Parcela	Vivienda	Planta	Techo (m2)	Ocupación	
				(m2)	%
1	Tipo 3	Sótano	(*) 73,90	73,90	48,80
		Baja	55,40	63,65	42,01
		Primera	63,05	63,45	41,88
		Atico	11,20	11,20	7,39
		Total	(*) 129,65	73,90	48,80
2	Tipo 1	Sótano	(*) 66,90	66,90	61,55
		Baja	55,95	58,45	53,77
		Primera	57,65	57,65	53,04
		Atico	16,80	16,80	15,45
		Total	(*) 130,40	66,90	61,55
3	Tipo 1	Sótano	(*) 76,80	76,80	69,80
		Baja	55,95	58,45	53,14
		Primera	57,65	57,65	52,41
		Atico	16,80	16,80	15,27
		Total	(*) 130,40	76,80	69,80
4	Tipo 2	Sótano	(*) 88,25	88,25	76,55
		Baja	56,80	60,15	52,17
		Primera	59,30	59,30	51,43
		Atico	17,25	17,25	14,96
		Total	(*) 133,35	88,25	76,55
5	Tipo 1	Sótano	(*) 81,60	81,60	73,85
		Baja	55,95	58,45	52,90
		Primera	57,65	57,65	52,17
		Atico	16,80	16,80	15,20
		Total	(*) 130,40	81,60	73,85
6	Tipo 4	Sótano	(*) 70,85	70,85	52,10
		Baja	58,80	62,80	46,18
		Primera	62,80	62,80	46,18
		Atico	13,00	13,00	9,56
		Total	(*) 134,60	70,85	52,10

ESTUDIO DE DETALLE
DE SEIS VIVIENDAS Y GARAJE EN URBANIZACION LA ESPERANZA, BENAJARAFE
MEMORIA

DECLARACION para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 3 DIC. 2001
EL SECRETARIO GRAL.

2.2. DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. PARA LA PARCELA.

En el Plan General la parcela está calificada como Residencial UAD-1, en consecuencia vienen sujetas al cumplimiento de las condiciones establecidas en el capítulo 12 del título V de la Normativa Urbanística del P.G.

2.3. NECESIDAD DE LA REDACCIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE.

Aunque el PGOU no determina la obligatoriedad de redacción de un Estudio de Detalle para la ordenación de la parcela, la necesidad de establecer una alineación de edificación concordante con el entorno ha hecho imprescindible la redacción de este documento que ha sido requerido por el Ayuntamiento.

2.4. CUMPLIMIENTO DE LAS ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

En **Anejo** a la presente Memoria se justifica el cumplimiento de las determinaciones de la Normativa de aplicación. No obstante parece oportuno resaltar:

Que se cumplen las determinaciones de techo construido y ocupación como se justifica en el cuadro siguiente

Parcela	Parcela mínima (m2)		Techo (m2)		Ocupación (%)	
	PGOU	E.D.	PGOU	E.D.	PGOU	E.D.
1	100,00	151,50	181,80	126,40	80,00	48,80
2		108,70	130,40	128,30		61,55
3		110,00	132,00	128,30		69,80
4		115,30	138,40	131,00		76,55
5		110,50	132,60	128,30		73,85
6		136,00	163,20	132,50		52,10
Total	600,00	732,00	878,40	788,80	80,00	62,60

Que el número máximo de viviendas no se alcanza al proyectarse seis frente a las siete autorizadas.

Que la altura máxima proyectada no supera la autorizada de 7,00 metros.

Que no se disminuyen los espacios libres ni la red viaria prevista en el PGOU al limitarse la ordenación al interior de parcela allí calificada como edificable.

Que el ático proyectado es bajo cubierta en la fachada norte y se retranquea tres metros de la fachada sur, siendo su ocupación en cada una de las viviendas inferior al 30% de la de la planta anterior, ya que se alcanza el **29,14%** en la vivienda **tipo 1**, el **29,09%** en la vivienda **tipo 2**, el **17,65%** en la vivienda **tipo 3** y el **20,70%** en la vivienda **tipo 4**.

Vélez-Málaga diciembre de 2.001

LOS ARQUITECTOS

Fdo. Antonio Garvín Salazar

Fdo José María Carralero García

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

Vélez-Málaga, - 3 D/C. 2001
EL SECRETARIO GRAL.



[Handwritten signature]

557

557

ANEJO A LA MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE
DE SEIS VIVIENDAS Y GARAJE EN URBANIZACION LA ESPERANZA. BENAJARAFE.
ANEJO A LA MEMORIA

9
DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 3 DIC. 2001
EL SECRETARIO GRAL.



1. DECLARACION DE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANISTICA.

Art. 47 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Encargante	ORYPER S.L.
Arquitectos	Antonio Garvín Salazar y José María Carralero García

1.1. PLANEAMIENTO URBANISTICO QUE LE AFECTA

	PG	NSM	NSP	DSU	PE	PAU	PPO	PERI	ED	PU	S/P	Otro
Aprobación definitiva	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
En tramitación (*)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

(*)

Avance Plan

☐ Aprobación inicial ☐ Aprobación defin. ☐

1.2. CLASIFICACION URBANISTICA DEL SUELO

Según Planeamiento Superior aprobado definitivamente

SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE
De actuación directa	Programado	Regadío
Incluido en U.E.	No programado	Calif. Pto.
Sometido a PERI o PE	Apto para urbanizar	Calif. PEPMF

Según Planeamiento Superior en tramitación

SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE
De actuación directa	Programado	Regadío
Incluido en U.E.	No programado	Calif. Pto.
Sometido a PERI o PE	Apto para urbanizar	Calif. PEPMF

OBSERVACIONES

ESTUDIO DE DETALLE
DE SEIS VIVIENDAS Y GARAJE EN URBANIZACION LA ESPERANZA. BENAJARAFE.
ANEJO A LA MEMORIA

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

- 3 DIC. 2001
Vélez-Málaga, EL SECRETARIO GRAL

1.3. CALIFICACION URBANISTICA DEL SUELO

VIGENTE

Figura de Planeamiento	Plan General
Calificación	Unifamiliar adosada
Ordenanza de aplicación	UAD-1



EN TRAMITACION

CUADRO RESUMEN DE ORDENANZAS

	NORMATIVA		PROYECTO
Estudios previos ordenación	No exigidos		Estudio Detalle
Parcela mínima	100,00 m2		108,70 m2
Parcela máxima	No se fija		
Longitud mínima fachada	6,00 m		7,00 m
Fondo mínimo	No se fija		
Diámetro mínimo inscrito	No se fija		
Densidad	7 viviendas		6 viviendas
Altura máxima en plantas	Baja + 1P + Atico		Baja + 1P + Atico
Altura máxima en metros	7,00 m		< 7,00 m
Altura mínima	No se fija		
Edificabilidad	1,20 m2t/m2s		Máxima 1,20 m2t/m2s
Ocupación planta baja	80 %		Máxima 76,55 %
Ocupación planta alta	80 %		Máxima 52,55 %
Separación lindero público	3.00 m		1,50 m
Separación lindero privado	3,00 m/adosado		3.00 m
Separación entre edificios	7,00 m		Cuerpo único
Profundidad edificable	No se fija		
Longitud máxima edificios	50,00		48,00
Usos predominantes	Vivienda		Vivienda
Usos compatibles	Residenciales		Aparcamiento
Tipología de la edificación	Alineada adosada		Alineada Adosada
Patios mínimos de luces	Diámetro 2 m. Superficie 8 m2		Cumple
Patios mínimos ventilación	Diámetro 2 m. Superficie 5 m2		Cumple
Cuerpos salientes	1/10 ancho vial		No existen
Elementos salientes	Alero 0,45 m.		No existen
Plazas mínimas aparcamiento	6		6

ESTUDIO DE DETALLE
DE SEIS VIVIENDAS Y GARAJE EN URBANIZACION LA ESPERANZA. BENAJARAFE.
ANEJO A LA MEMORIA

11

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

OBSERVACIONES

Vélez-Málaga, - 3 DIC. 2001
EL SECRETARIO GRAL.



1.4. DECLARACION DE CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

- ☒ No existen desajustes respecto a la Normativa urbanística que le es de aplicación
- ☐ Dado que el expediente se justifica urbanísticamente en base a una figura de planeamiento aún no aprobada definitivamente, el encargante solicita el visado del mismo, quedando condicionado a la publicación de la aprobación definitiva de dicho planeamiento.
- ☐ Por su situación en suelo sometido al Régimen del Suelo No Urbanizable, el encargante solicita su tramitación según lo establecido en el art. 16.3 de la Ley del Suelo, por remisión desde los arts. 15 o 18 de la misma.
- ☐ El encargante conoce el/los incumplimiento/s declarado/s anteriormente, y solicita el visado del expediente, dado que no se alteran parámetros urbanísticos substanciales.
- ☐ El encargante reconoce que el expediente no se ajusta a la Normativa Urbanística aplicable, y solicita la tramitación del expediente en base al art. 49 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

EL ENCARGANTE, por ORYPER S.L.

Fdo. Alfredo Pérez Quintero
Diciembre de 2.001

LOS ARQUITECTOS

Fdo. Antonio Garvín Salazar
Diciembre de 2.001

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

Vélez-Málaga, - 3 DIC. 2001
EL SECRETARIO GRAL.



PLANOS

ESTUDIO DE DETALLE
DE SEIS VIVIENDAS Y GARAJE EN URBANIZACION LA ESPERANZA. BENAJARAFE.
INDICE DE PLANOS

13

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

Vélez-Málaga, - 3 DIC. 2001
EL SECRETARIO GRAL.



1.	SITUACIÓN	Escala	1:2.000
2.	CATASTRAL	Escala	1:1.000
3.	TOPOGRAFICO	Escala	1:200
4.	ESTABLECIMIENTO DE ALINEACION en parcelas UAD	Escala	1:300
5.	ORDENACION DE LA PARCELA	Escala	1:200
5. 1	Parcelación y alineaciones		
5. 2	Disposición de volúmenes		
6.	PLANTAS GENERALES	Escala	1:100
6. 1	Planta sótano		
6. 2	Planta baja		
6. 3	Planta primera		
6. 4	Planta ático		
7.	SECCIONES	Escala	1:100

