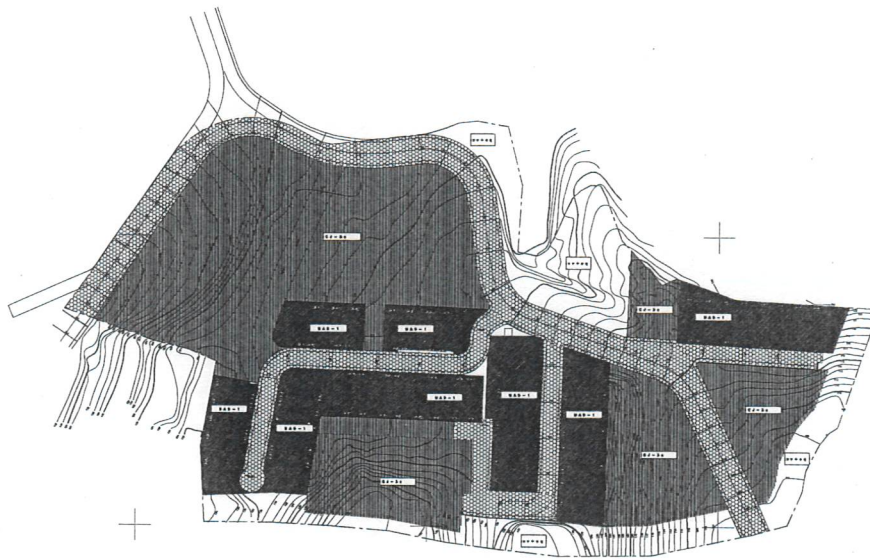




promotor:

Colinas de Chilches s/n

ejemplar:

ayuntamiento

proyecto:

modificado de estudio de detalle

situación:

U.E.CH-5 Barriada de Chilches s/n
ayto. de Vélez-Málaga

DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
07 FEB 2005
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

fecha:

septiembre 2.004



arquitecto:

joaquín torres vérez
colegiado nº 11.723

DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado
INICIALMENTE con esta fecha.
18 NOV 2004
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



11

11

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

Vélez-Málaga, 07 FEB 2005
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga, 18 NOV 2004
EL SECRETARIO GRAL.



ÍNDICE.

1. Descripción del encargo.
2. Conveniencia y oportunidad de la Modificación de Estudio de Detalle.
3. Procedencia de la solución adoptada.
4. Definiciones.
5. Determinaciones de la Modificación de Estudio de Detalle.
6. Estudio comparativo de aprovechamiento.
7. Índice de planos.

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

Vélez-Málaga, 07 FEB 2005
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga, 18 NOV 2004
EL SECRETARIO GRAL.



1. DESCRIPCIÓN del ENCARGO.

1.1. OBJETO:

Redacción de Modificación de Estudio de Detalle de la UE.CH-5
Urbanización Nuevo Chilches V.

1.2. SITUACIÓN:

Denominación: El Cortijuelo.

Barriada de Chilches, s.n.

Municipio: Velez-Málaga.

1.3. PROMOTOR:

Colinas de Chilches, s.l.

c.i.f.: B-27.283.852

DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado
Diligencia de 2005 con esta fecha.

07 FEB 2005
EL SECRETARIO GRAL.

1.4. DESCRIPCIÓN del ÁMBITO:

Superficie: 27.365 m².

Forma: semitrapezoidal.

Lindes: al norte con el resto de la finca de que procede la matriz, al sur
con el mismo resto, al este con el resto de la finca de que procede la
matriz, al oeste con la finca matriz de que se segrega.

Topografía: existe una acusada pendiente que cae de norte a sur, que
en la esquina noreste está suavizada por la presencia de un talud de
borde.

1.5. ANTECEDENTES:

Las Unidades de Ejecución UE.CH-1, UE.CH-2, UE.CH-3, UE.CH-4 y UE.CH-5 delimitadas por el vigente PGOU/96 provienen de una Unidad de Ejecución única, denominada AU.CH-3, de las anteriores Normas Subsidiarias que, a pesar de haber realizado las cesiones correspondientes, había tenido un desarrollo deficiente como consecuencia del incumplimiento del deber de urbanizar por los promotores originales del citado polígono.

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

18 NOV 2004
EL SECRETARIO GRAL.

En 1991 se aprueba un Proyecto de Reparcelación que define los aprovechamientos de los diferentes suelos edificables incluidos en el polígono, lo que permite tramitar y aprobar en aquel momento diversos Estudios de Detalle que ordenan la edificación en una parte de las manzanas que quedan por desarrollar. Asimismo se aprueba un Proyecto de Urbanización sobre el conjunto de suelos incluidos en el antiguo polígono AU.CH-3.

Posteriormente, el vigente PGOU/96 incorpora la ordenación propuesta por los diversos estudios de detalle aprobados con anterioridad, realizando una división del ámbito ocupado por la primitiva AU.CH-3 en cinco unidades de ejecución (UE.CH-1,2,3,4 y 5).

La división planteada por el PGOU /96 no considera el diferente grado de consolidación y desarrollo de las manzanas edificables del polígono original, indicando no obstante que dichos suelos deben ser reurbanizados con un proyecto de obras de iniciativa pública. Recientemente, y con objeto de reconducir el proceso urbano de la citada urbanización se suscribe un acuerdo urbanístico con los propietarios de las parcelas que quedan por edificar en las unidades de Ejecución UE.CH-1,3,4, y 5 con objeto de garantizar la ejecución de la urbanización que aún queda por desarrollar, interviniendo asimismo sobre aquellos elementos de los servicios urbanos generales del conjunto del antiguo AU.CH-3 que son necesarios para alcanzar el nivel suficiente de calidad de urbanización.

Con el desarrollo del proyecto de arquitectura de acuerdo a la ordenación propuesta por el P.G.O.U./96 y tomada del Estudio de Detalle aprobado con anterioridad, se aprecia que no es posible realizar un conjunto que se adapte a las condiciones topográficas del solar ya que el Estudio de Detalle primitivo no las tenía en cuenta. Por ello se realiza una propuesta al Ayuntamiento que recoge para las zonas de mayor pendiente la posibilidad de aplicar la ordenanza CJ-3a, que no supone incremento de aprovechamiento con respecto a la ordenanza UAD-1 de aplicación por conservar el mismo número de alturas, pero que resulta más flexible en su implantación. Dicha propuesta se concreta con la presentación de una Modificación de Elementos, en tanto que se redacta una primera Modificación de

PRESENTE. Para declarar que el presente documento ha sido aprobado en fecha.

07 FEB 2005

EL SECRETARIO GRAL.



PRESENTE. Para declarar que el presente documento ha sido aprobado en fecha.

18 NOV 2004

EL SECRETARIO GRAL.



Estudio de Detalle para adaptar los documentos de Estudio de Detalle preexistentes a la realidad topográfica de la parcela en el marco de la Propuesta presentada por la Propiedad de los terrenos al Ayuntamiento. En este documento, aprobado por el Pleno Municipal de 1 de Diciembre de 2003, quedan pendientes de ordenar aquellas zonas afectadas por la Modificación de Elementos

Con la aprobación definitiva de la Modificación de Elementos, acordada en el Pleno Municipal de 5 de Julio de 2004, aparece la posibilidad de completar la ordenación total de la parcela, para lo que se redacta la presente Modificación de Estudio de Detalle.

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

Vélez-Málaga, 7 FEB 2005
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga, 18 NOV 2004
EL SECRETARIO GRAL.



2. CONVENIENCIA y OPORTUNIDAD de la MODIFICACIÓN de ESTUDIO de DETALLE. OBJETO.

Se redacta la presente Modificación de Estudio de Detalle con el objeto de regular la edificación en la totalidad del ámbito de la UE.CH-5, ya que su titularidad es completamente privada, y adaptarla a la nueva realidad configurada por el Acuerdo de Reurbanización suscrito con el Ayuntamiento, y la aprobación definitiva de la Modificación de Elementos, acordada en el Pleno Municipal de 5 de Julio de 2004.

En cumplimiento de las determinaciones del Artº65 del Reglamento de Planeamiento, la presente Modificación de Estudio de Detalle realiza el establecimiento de alineaciones y rasantes, la ordenación de volúmenes, y la definición de los viales interiores que resultan necesarios.

Asimismo, y de acuerdo al Artículo 287 del Plan General, se completa con la regulación de la edificación conjunta de parcelas y la definición de la actuación en fases.

Por último, y de acuerdo al Artículo 315 del Plan General, se distribuye el incremento hasta un 50% en el número de viviendas.

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

Vélez-Málaga, 07 FEB 2005
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga, 18 NOV 2004
EL SECRETARIO GRAL.



3. PROCEDENCIA de la SOLUCIÓN ADOPTADA.

Se justifican a continuación los criterios adoptados para el desarrollo de los diferentes aspectos de la Modificación de Estudio de Detalle.

1. Definición de viales interiores, alineaciones y rasantes.

El trazado de los viales interiores responde a la mejor adaptación de los espacios previstos para la edificación a la topografía existente. Su disposición es paralela a las curvas de nivel, ya sea longitudinal sobre las lomas o perpendicular en las laderas, resultando de este modo con las pendientes mínimas posibles.

El trazado de los viales lleva aparejada la definición de las alineaciones y rasantes de la edificación, quedando asegurada igualmente su adaptación al terreno.

2. Zonas de ordenanza UAD-1.

Se plantea la edificación conjunta de parcelas en las zonas ordenadas como UAD-1, y se establecen varias subzonas de acuerdo a los planos.

La delimitación de las diferentes subzonas se realiza con los criterios de accesibilidad y continuidad, procurando que cada subzona desarrollada constituya un conjunto terminado.

3. Zonas de ordenanza CJ-3a.

La ordenación de los volúmenes dentro de las zonas calificadas como CJ-3a se definirá en los correspondientes proyectos de ejecución, de acuerdo a las determinaciones de la ordenanza del Plan General.

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

Vélez-Málaga, 07 FEB 2005
SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga, 18 NOV 2004
SECRETARIO GRAL.



4. DEFINICIONES.

A los efectos de las determinaciones de la presente Modificación de Estudio de Detalle, la definición de los conceptos vertidos en el mismo tendrá el significado que taxativamente se expresa en el vigente Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

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

Vélez-Málaga, 07 FEB 2005
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga, 18 NOV 2004
EL SECRETARIO GRAL.



5. DETERMINACIONES de la MODIFICACIÓN de ESTUDIO de DETALLE.

A continuación se justifica la observancia de las determinaciones del Plan para el suelo objeto de la Modificación de Estudio de Detalle.

La superficie de parcela para el desarrollo de dichas actuaciones estará dividida en varias subzonas, según documentación gráfica adjunta, superando cada una de ellas la superficie mínima de 1.500 m² tal y como se refleja a continuación:

Subzona Viario público:	5.408 m ²
Subzona Eq. Privado (Z.V.+EQUIP.) mancomunado:	4.135 m ²
Subzona residencial UAD-1:	5.878 m ²
Subzona residencial CJ-3a:	11.944 m ²
Total:	27.365 m²

Se desarrollan a continuación las condiciones de ordenación y volumen para la Subzona residencial UAD-1, siendo de aplicación la norma correspondiente a los nuevos asentamientos unifamiliares previstos en el Plan General desarrollados con la tipología de vivienda unifamiliar adosada tipo 1 (UAD-1), modificada de acuerdo al Artículo 287 que permite la edificación conjunta de parcelas. Las condiciones de ordenación y volumen para la subzona CJ-3a no varían con respecto a las determinaciones del Plan General.

CONDICIONES de ORDENACIÓN UAD-1:

5.1. PARCELA MÍNIMA.

Las parcelas de edificación adosada se ajustan al valor mínimo admisible de 100 m².

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

07 FEB 2005
EL SECRETARIO GRAL.

5.2. FACHADA MÍNIMA ADMISIBLE de PARCELA.

La parcela tendrá un ancho a la calle de 6,25m, superior al valor mínimo de 6m.

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

Vélez-Málaga, 18 NOV 2004
EL SECRETARIO GRAL.

5.3. EDIFICABILIDAD.

Se asigna a cada parcela destinada a edificación adosada la superficie edificable de mínimo 120 m², contando las parcelas mayores con una edificabilidad superior. La edificabilidad total consumida es de 6.071 m². En el apartado 6 de la presente Memoria se justifica la distribución de la edificabilidad asignada al total de la Unidad de Ejecución a cada una de las subzonas.

5.4. LONGITUD MÁXIMA.

En todas las agrupaciones de viviendas previstas nunca se supera la longitud de 50 m.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

5.5. RETRANQUEO de FACHADA.

Para las viviendas individuales adosadas la alineación de la fachada principal está separada de la alineación de la calle 3m. Este retranqueo se mantiene en las parcelas extremas en cada tramo de calle o lindes con zonas verdes y en el caso de viviendas agrupadas.

5.6. PROFUNDIDAD MÁXIMA EDIFICABLE.

Para las viviendas individuales es de 11m, por lo tanto, inferior al máximo de 15m admitido para la Ordenanza UAD-1.

5.7. SEPARACIÓN al LINDERO de FONDO de PARCELA.

La separación mínima al fondo de parcela en las viviendas individuales es de 3m, respetando el mínimo fijado por la norma de 3m.

5.8. ALTURA MÁXIMA y NÚMERO de PLANTAS.

La altura máxima es de PB+1, con un total de 7m de altura medidos de acuerdo a los artículos 208 y 209, apartado 2. La planta ático de las viviendas individuales es de cubierta plana donde sólo sobresale el casetón de acceso a la misma- en los modelos se han tenido en cuenta la edificabilidad lo permite- con una ocupación máxima del 15% de la superficie total de la parcela.

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

Vélez-Málaga, 07 FEB 2005
EL SECRETARIO GRAL.



Vélez-Málaga, 18 NOV 2004
EL SECRETARIO GRAL.



cubierta y una altura máxima de 2,70 m. Se permite el remate con pérgolas, belvederes, toldos, etc.

5.9. ALTURA LIBRE de PLANTAS.

Para todas las viviendas la altura libre mínima de las plantas es de 2,50 metros.

5.10. SÓTANO.

Los sótanos son para uso exclusivo de garaje de acuerdo con las especificaciones contenidas en el Artº200 de estas Normas.

5.11. DOTACIÓN de APARCAMIENTO.

Se establece una dotación mínima de 2 plazas de aparcamiento por vivienda.

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

Vélez-Málaga, 07 FEB 2005
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga, 18 NOV 2004
EL SECRETARIO GRAL.



6. ESTUDIO COMPARADO de APROVECHAMIENTO.

De acuerdo a los objetivos propuestos en la Ficha de Planeamiento del PGOU de Vélez-Málaga para la parcela UE.CH-5, resulta el siguiente cuadro comparativo:

	PLAN GENERAL	MODIFICACIÓN de ESTUDIO de DETALLE
Superficie (m ²)	27.365 m ²	27.365 m ²
Nº máximo de viviendas	130 (hasta un 50% más de acuerdo al Artº 315)	Subzona residencial UAD-1: 50 Subzona residencial CJ-3a: 145 Total: 195
Techo máximo. (m ² t)	19500 uso residencial	Subzona residencial UAD-1: 6.071 m ² Subzona residencial CJ-3a: 13.429 m ² Total: 19.500 m ²
Usos	Residencial Comercial / Hotelero	Residencial Comercial / Hotelero

¿en hotelero?
PARCELA HOTELERA de 329570m²s.

DOTACIONES MÍNIMAS	PLANEAMIENTO	ESTUDIO de DETALLE
Viario (m ² s)	3.344 m ²	5.408 m ²
Equipamiento (m ² s)	3.680 m ² (debe aumentarse a razón de 7m ² por cada vivienda incrementada según el Artº 315)	3.680 + 7x65 = 4.135 m ²

Resultando de este modo justificado que la propuesta de la Modificación de Estudio de Detalle no origina exceso de aprovechamiento sobre lo permitido por el Plan General.

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

07 FEB 2005

SECRETARIO GRAL.

Málaga, Septiembre de 2004



A-cero estudio de arquitectura y urbanismo, s.l.

Joaquín Torres Vérez, arquitecto col. nº11.723

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

18 NOV 2004

SECRETARIO GRAL.



7. ÍNDICE de PLANOS.

ed.00.00.a. Información. Situación y emplazamiento E: 1/8.000 y 1/4.000.

ed.00.01.a. Información. Plano topográfico. E: 1/500.

ed.00.02.a. Ordenación. Fases. Edificabilidad. E: 1/500.

ed.00.03.a. Ordenación. Usos. Alineaciones. E: 1/500.

ed.00.04.a. Ordenación Subzona UAD-1/ Alineaciones. E: 1/300.

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

Vélez-Málaga, 07 FEB 2005
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga, 18 NOV 2004
EL SECRETARIO GRAL.



