

ÍNDICE

1. MEMORIA EXPOSITIVA.

- 1.1.- DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
- 1.2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE. PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN.
- 1.3.- DATOS IDENTIFICATIVOS DEL PROMOTOR.

2. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

- 2.1.- USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES.
- 2.2.- MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 3.1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.
- 3.2.- JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE AUMENTA EL TECHO EDIFICABLE.

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga,

EL SECRETARIO GRAL.



1. MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1.- DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito de actuación del ESTUDIO DE DETALLE a tramitar, engloba el solar propiedad de la sociedad mercantil PROVELEZ AXARQUÍA, S.L., con una superficie de 269,53 m² y que linda al Norte y Este con el callejón San Cristóbal, al Oeste con un edificio de viviendas y al Sur con la calle del Río.

El acceso al solar puede realizarse desde cualquiera de las calles que rodea el mismo. Existe un desnivel entre la cota de la calle del Río y el callejón San Cristóbal que queda representado en documentación gráfica.

Desde el punto de vista del medio físico no existen limitaciones ni riesgos importantes (no hay problemas graves de inundación o encharcamiento...).

1.2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE. PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN.

Es una operación de reforma interior no prevista en el Plan General, cuyo objetivo primordial se encamina a que el espacio público sea apropiado por los ciudadanos y recuperar esa ciudad más habitable donde se fomentan las relaciones sociales.

Tras el estudio del ámbito de actuación, se ha comprobado que mediante el reajuste y adaptación de alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes de acuerdo con las determinaciones del Plan General conseguimos la ordenación de la manzana y por aplicación de la ordenanza MC-1, disponer del volumen de edificación para el solar referido, sin superar al permitido en la situación original.

1.3.- DATOS IDENTIFICATIVOS DEL PROMOTOR.

El presente ESTUDIO DE DETALLE se redacta por iniciativa particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32.1.b) de la Ley 7/2.002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante L.O.U.A.), por la entidad mercantil PROVELEZ AXARQUÍA, S.L., con C.I.F. número B-92.601.517 y domicilio a efectos de notificaciones en el apartado de correos número 38 de la localidad de Vélez Málaga, actuando como representante Don [REDACTED] con D.N.I. número [REDACTED] y domicilio en el mismo de la sociedad.

El Mediator del presente instrumento de planeamiento es el arquitecto Don José Luis TORRES GARCÍA, Colegiado con el número 488 del Colegio Oficial de Arquitectos de Vélez Málaga.



JOSÉ LUIS TORRES GARCÍA, ARQUITECTO
TALLER DE ARQUITECTURA / UTRERA 2, 2 B. 29.700-VÉLEZ MÁLAGA, MÁLAGA / T. 952 508250 y FAX 952 505972

2. MEMORIA INFORMATIVA.

2.1.- USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES.

De acuerdo a lo especificado en la Memoria Expositiva los usos dominantes son los de vivienda, en su modalidad plurifamiliar y los compatibles con éste y con sus limitaciones propias: oficinas, comercial, pequeñas industrias, artesanal, servicios, etc.

Existen todos los servicios generales. Las redes de saneamiento, agua e iluminación municipales sirven a la calle del Río y al callejón San Cristóbal. No existen bocas de riego, lo que supone un peligro potencial en caso de incendio.

Las calles presentan un buen firme en su calzada y su estado es muy óptimo en cuanto a su conservación.

2.2.- MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.

Según el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente (B.O.P. 29/3/96), el solar está encuadrado dentro de la zona de Ordenación en Manzana Cerrada (MC), zona constituida por "...los ensanches históricos sobre los que las intervenciones posteriores han cambiado el paisaje urbano, y por los suelos de nuevo desarrollo a los que, formados por edificaciones alineadas para alojamientos de propiedad horizontal, se les asigna una densidad media o alta..." (según las precedentes Normas Subsidiarias, zonas N4 y N5).

La parcela se encuentra localizada dentro de la Sub-zona MC-1, aplicable con carácter general a las primeras zonas de ensanche y extensión de la ciudad, cuya altura se regula en función del ancho de la calle. Serán, por tanto, de aplicación las condiciones de ordenación y edificación específica para esta Sub-zona:

- se fija una parcela mínima edificable que habrá de cumplir las siguientes condiciones; superficie mínima 120 m², longitud mínima de fachada a vial 4m, fondo mínimo de parcela 9 m.
- no se fija edificabilidad neta, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el Plan General de Ordenación Urbana.
- la fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación del vial. Se permitirán retranqueos en los casos contemplados en las Normas, por motivos de composición estética de las fachadas y sin que ello dé lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación.
- no se establece porcentaje de ocupación, debiendo aplicarse el criterio establecido en la zona Centro para este parámetro.
- la altura edificable vendrá regulada por la anchura de los viales a que el edificio dé fachada, y en este sentido al tener el edificio frente a dos vías formando

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



esquina, y al ser las alturas reguladoras diferentes se tomará la altura correspondiente a la calle más ancha y desde la esquina, una vez salvada ésta, se prolongará dicha altura hasta una distancia no superior a vez y media el ancho de la calle más estrecha, sin poder sobrepasar en ningún caso la distancia de 20 metros, y pudiéndose alcanzar en cualquier caso la distancia de 10 metros. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada y deberá llevar huecos.

- se permitirá un ático sobre la última planta regulada, que podrá tratarse mediante el retronqueo desde todas las fachadas del edificio con una distancia mínima de 3,00 m para la formación de terrazas, pérgolas, etc., o bien la planta ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos de inclinación máxima del 50% trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 3,50 m de altura.

Estos planos se podrán interrumpir para conseguir huecos de iluminación y ventilación, siempre que su longitud no exceda de 1,50 m, la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a un medio de las longitudes de las fachadas respectivas, se separe un mínimo de 2,00 m de la fachada del edificio y la altura del mismo no supere un tercio de la altura de cumbre.

- el vuelo máximo de cuerpos salientes medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto, no podrá exceder de la décima parte del ancho del vial, con un tope máximo en cualquier caso de 1,50 m. En los viales de menos de 7 m de ancho, el límite máximo del vuelo es de 40 cm.

- se podrán proyectar viviendas interiores, es decir, aquellas cuyas estancias y dependencias se abren a patios de luces siempre que éstos cumplan la condición de patios tipo A de Zona Centro.

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GENERAL



[Handwritten signature]

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

Vélez-Málaga, 24 JUN 2005

EL SECRETARIO GENERAL



[Handwritten signature]

JOSÉ LUIS TORRES GARCÍA, ARQUITECTO

TALLER DE ARQUITECTURA / UTRERA 2, 2 B. 29.700-VÉLEZ MÁLAGA, MÁLAGA / T. 952 508250 y FAX 952 505972

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

De la estricta interpretación de las condiciones de ordenación y edificación específica para esta Sub-zona, las posibilidades edificatorias para el solar propiedad de la entidad mercantil PROVELEZ AXARQUÍA, S.L. sito en calle del Río 16 / callejón San Cristóbal de la localidad de Vélez Málaga, nos conduce a una solución arquitectónica no adecuada, con una complejidad volumétrica representada en la documentación gráfica. Mediante la redacción del presente ESTUDIO DE DETALLE, cuyo ámbito de actuación es el solar donde se propone edificar y el callejón San Cristóbal y en el que se contempla la ampliación de la anchura de la acera en el callejón San Cristóbal hasta 1,20 m para cumplir con el ancho mínimo exigido en los itinerarios peatonales por las NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA de 05 de mayo de 1.992, conseguimos el reajuste y adaptación de alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes de acuerdo con las determinaciones del Plan General.

El ESTUDIO DE DETALLE tiene por objeto realizar una operación integral de reforma de una zona de suelo urbano con problemas importantes tanto de tipo estético como de dotaciones urbanas al tratarse de una calle en el que ninguno de los posibles itinerarios peatonales cumplen con las dimensiones mínimas establecidas en la Normativa actual.

Se plantea pues, la modificación de la alineación del callejón San Cristóbal, ampliándose la anchura de la acera hasta 1,20 m, lo que implica la consecuente cesión a vial público de la parte de solar afectado por ésta ampliación, solar propiedad de la entidad mercantil PROVELEZ AXARQUÍA, S.L.

Como consecuencia de esta cesión, la nueva parcela resultante de esta actuación y propiedad de la entidad mercantil PROVELEZ AXARQUÍA pasará a tener una superficie neta de 255,70 m², mientras que el callejón San Cristóbal pasará a tener una acera con una dimensión de 1,20 m, de acuerdo a las especificaciones dadas en documentación gráfica.

Las actuaciones urbanísticas a realizar, comprenden además la mejora de pavimentación, iluminación y mobiliario urbano, con el consecuente trazado y desarrollo de las infraestructuras básicas, cuyos costes han de correr a cargo de la entidad mercantil PROVELEZ AXARQUÍA, S.L.

Se trata, pues, de una actuación aislada que conserva la estructura de la ordenación del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez Málaga y que se encamina a la desaparición del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y saneamiento de un terreno que ha sido aprobado definitivamente con esta fecha.



Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



Vélez-Málaga, 24 JUN 2005
EL SECRETARIO GRAL.

JOSÉ LUIS TORRES GARCÍA, ARQUITECTO

TALLER DE ARQUITECTURA / UTRERA 2, 2 B. 29.700-VÉLEZ MÁLAGA, MÁLAGA / T. 952 508250 y FAX 952 505972

3.2.- JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE AUMENTA EL TECHO EDIFICABLE.

En base a la particular configuración de partida del solar, con fachada a tres calles de diferente anchura y puesto que la altura edificable viene regulada por la anchura de los viales a que el edificio de fachada, las posibilidades edificatorias para el solar referido responderían al siguiente esquema de ocupación: un bloque en fachada a calle del Río de 10 metros de profundidad y altura máxima edificable de PB+3 / 13 m. (más ático); un bloque en fachada a callejón San Cristóbal de 10 metros de profundidad y altura máxima edificable de PB+2 / 10 m. (más ático), y el resto de la edificación, altura máxima edificable PB+1 / 7 m. (más ático) según se especifica en documentación gráfica.

El cuadro de superficies construidas, con indicación de la huella por planta en una columna y de la superficie construida máxima incluidos los posibles cuerpos salientes abiertos o cerrados que puden disponerse para estas condiciones de ordenación, sería el que se da a continuación;

	SUPERFICIE (m2) HUELLA EDIFICACIÓN	SUPERFICIE (m2) TECHO MÁXIMO
PLANTA BAJA	269,53 m ²	269,53 m ²
PLANTA PRIMERA	269,53 m ²	283,37 m ²
PLANTA SEGUNDA	212,25 m ²	226,09 m ²
PLANTA TERCERA	103,72 m ²	117,56 m ²
TOTAL	855,03 m ²	896,55 m ²

NOTA: SE PERMITIRÁ UN ÁTICO SOBRE LA ÚLTIMA PLANTA REGULADA. NO SE COMPUTA A EFECTOS DE TECHO EDIFICABLE EN ESTE CUADRO.

Mediante la modificación de la alineación del callejón San Cristóbal, ampliándose la anchura de la acera hasta 1,20 m, objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE, las posibilidades edificatorias para el solar referido responderían al siguiente esquema de ocupación: un bloque en fachada a calle del Río de 10 metros de profundidad y altura máxima edificable de PB+3 / 13 m. (más ático) y el resto de la edificación, altura máxima edificable PB+2 / 10 m. (más ático) según se especifica en documentación gráfica, con la limitación del techo máximo edificable obtenido en el anterior esquema de ocupación y que queda limitado en 896,55 m².

El cuadro de superficies construidas, con indicación de la huella por planta en una columna y de la superficie construida máxima incluidos los posibles cuerpos salientes abiertos o cerrados que puden disponerse para estas condiciones de ordenación, sería el que se da a continuación;



EL SECRETARIO GRAL.

JOSÉ LUIS TORRES GARCÍA, ARQUITECTO

TALLER DE ARQUITECTURA / UTRERA 2, 2 B. 29.700-VÉLEZ MÁLAGA, MÁLAGA / T. 952 508250 y FAX 952 505972



EL SECRETARIO GRAL.

	SUPERFICIE (m2) HUELLA EDIFICACIÓN	SUPERFICIE (m2) TECHO MÁXIMO
PLANTA BAJA	255,70 m ²	255,70 m ²
PLANTA PRIMERA	255,70 m ²	284,64 m ²
PLANTA SEGUNDA	255,70 m ²	284,64 m ²
PLANTA TERCERA	97,66 m ²	117,74 m ²
TOTAL	864,76 m ²	942,72 m ²

NOTA: SE PERMITIRÁ UN ÁTICO SOBRE LA ÚLTIMA PLANTA REGULADA. NO SE COMPUTA A EFECTOS DE TECHO EDIFICABLE EN ESTE CUADRO.
QUEDA LIMITADO EL TECHO MÁXIMO EDIFICABLE EN 896,55 m².

Hay que observar que aunque se produce un aumento de las posibilidades edificatorias en cuanto al techo máximo que podría disponerse en la edificación, limitamos en este mismo documento el techo al obtenido con la solución de partida, esto es 896,55 m².

Pero por otra parte, atendiendo a un concepto más urbanístico, resulta una opción afortunada, con la apertura de una calle con una acera de 1,20 m de anchura que permite un itinerario peatonal acorde a los nuevos estándares actuales. Gracias al cambio, permitirá establecer un elemento de identidad pública en el seno de paquetes de tejido residencial compacto (zona de ordenación en Manzana Cerrada). Constituye un modo de recualificación local. Mediante esta actuación, se reconoce la ordenación existente, a conservar tanto en sus aspectos morfológicos como tipológicos, permitiendo no obstante la adecuación de las unidades residenciales a un tejido ordenado según este modelo.

En este sentido me gustaría acabar con unas palabras de Fernando Savater que dice así:

"...una palabra final, para prevenir contra la perfección, contra lo acabado. La identidad que se proclama ya definitivamente realizada, la utopía que excluye o proscribire la duda y la mala conciencia, la protesta y la crítica, no es lugar para el hombre. Porque la ciudad de los hombres ha de ser una tarea y no un mausoleo; porque debe permanecer siempre abierta e inacabada, como la tela de Penélope o el mar de Ulises..."

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

Vélez-Málaga,

EL SECRETARIO GRAL.



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

24 JUN 2005

Vélez-Málaga,

EL SECRETARIO GRAL.



Vélez Málaga, abril de 2.005

[Signature]

José Luis TORRES GARCÍA
El arquitecto

JOSÉ LUIS TORRES GARCÍA, ARQUITECTO

TALLER DE ARQUITECTURA / UTRERA 2, 2 B. 29.700-VÉLEZ MÁLAGA, MÁLAGA / T. 952 508250 y FAX 952 505972

