



ANEXO A ESTUDIO DE DETALLE
PARA REALIZACIÓN DE EDIFICIO DE VIVIENDAS

**CÁLCULO Y VALORACIÓN DE
PÉRDIDA DE APROVECHAMIENTO DE PARCELA**

SITUACIÓN:
CARRETERA DE LOS PÉREZ S/N – BENAJARAFE
VÉLEZ-MÁLAGA

PROPIEDAD:
TORRE DE BENAJARAFE, S.L.

ARQUITECTO:
FRANCISCO FÉLIX VEGA VILLA



El presente documento trata de calcular la pérdida de aprovechamiento producida en la parcela objeto del Estudio de Detalle debido al cambio de alineaciones a respetar que se han fijado por parte del Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

Este cambio de alineaciones ha producido una disminución sustancial en la superficie neta de parcela edificable, lo cual se traduce en una considerable disminución del aprovechamiento de la finca en cuestión.

La parcela bruta tiene una superficie de 461'80 m² (superficie registral), que según las alineaciones del Estudio de Detalle original queda una parcela edificable de 285'20 m².

Esta superficie neta de parcela edificable se ve reducida hasta los 224'01 m² tras aplicar las nuevas alineaciones fijadas por el Ayuntamiento, lo que supone una reducción de 61'19 m² de parcela edificable.

Esta parcela esta clasificada dentro del actual PGOU de Vélez-Málaga como suelo urbano de actuación directa y calificada como CTP-1, lo que permite una altura máxima de planta baja más una más ático, una ocupación del 100% en plantas baja y primera y en el ático obliga a un retranqueo mínimo de 3 metros respecto de la línea de fachada.

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

Vélez-Málaga, 05 DIC. 2005
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga, 29 OCT 2004
EL SECRETARIO GRAL.



De la superficie de parcela neta resultante según el Estudio de Detalle aprobado definitivamente, que es de 285'20 m², hay una zona afectada por una regularización de ancho de vial (zona norte de la parcela), que sí tiene su aprovechamiento como CTP-1 y debe ser compensada la pérdida que se produce por la reducción de la parcela en este modificado. Por otra parte se produce una pérdida de superficie de la parcela por una afección en su zona sur debido al sistema local B-8.

La superficie de parcela afectada por el sistema local B-8 es de 19'00 m², los cuales serán compensados, según establece el Programa de Actuación del actual Plan General de Ordenación de Vélez-Málaga en el sector de planeamiento SUP.B-7.

El resto de la zona afectada sí conlleva una pérdida de edificabilidad respecto de la situación inicial por lo que se deben calcular los aprovechamientos inicial y modificado para valorar esta pérdida.

Con las condiciones de los párrafos anteriores se calculan los aprovechamientos original, menos los 19'00 m² afectados por el sistema local B-8, y modificado dando como resultado los valores siguientes:

1.- Aprovechamiento máximo según las condiciones del Estudio de Detalle aprobado definitivamente menos la afección del sistema local B-8:

Planta baja:	266'20 m ² de techo.
Planta primera:	266'20 m ² de techo.
Planta ático:	182'34 m ² de techo.

Total: 714'74 m² de techo.



2.- Aprovechamiento máximo según las condiciones del Estudio de Detalle modificado con las nuevas alineaciones:

Planta baja:	224'01 m ² de techo.
Planta primera:	224'01 m ² de techo.
Planta ático:	147'42 m ² de techo.

Total: 595'44 m² de techo.

Nota.- Se adjuntan al final del documento planos explicativos de este cálculo.

Con estos resultados vemos que existe una diferencia de 119'30 m² de techo edificable, los cuales se pierden respecto de lo aprobado definitivamente en el Estudio de Detalle original.

Esta pérdida que sufre la propiedad de la parcela debe ser compensada por la administración municipal, ya que esta se produce por una serie de modificaciones planteadas sobre la finca una vez aprobado definitivamente el documento que permite el aprovechamiento mayor.



Debido a lo explicado se realiza una valoración de la pérdida que se produce, que se propone sea compensada por parte del Ayuntamiento en dos modos:

a.- Por una parte la compensación de los 19'00 m² afectados por el sistema local B-8 que se compensarán en el SUP.B-7 según establece el PGOU.

b.- Por otra parte los 119'30 m² de pérdida de edificabilidad por la afección del vial de la zona norte de la parcela, mediante la vía de compensación por unidades de aprovechamiento en la unidad de ejecución UE-B.20 del P.G.O.U. de Vélez-Málaga, cercana a la parcela que nos ocupa.

Previamente a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle modificado de Mayo de 2.004 se deberá firmar el oportuno convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y la sociedad propietaria del solar, Torre de Benajárafe, S.L., en el que se fije esta compensación.

El arquitecto:

Francisco Félix Vega Villa

Mayo 2004

Modificado Julio 2004



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

29 OCT 2004

EL SECRETARIO GRAL.



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
29 OCT 2004
SECRETARIO GRAL.



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

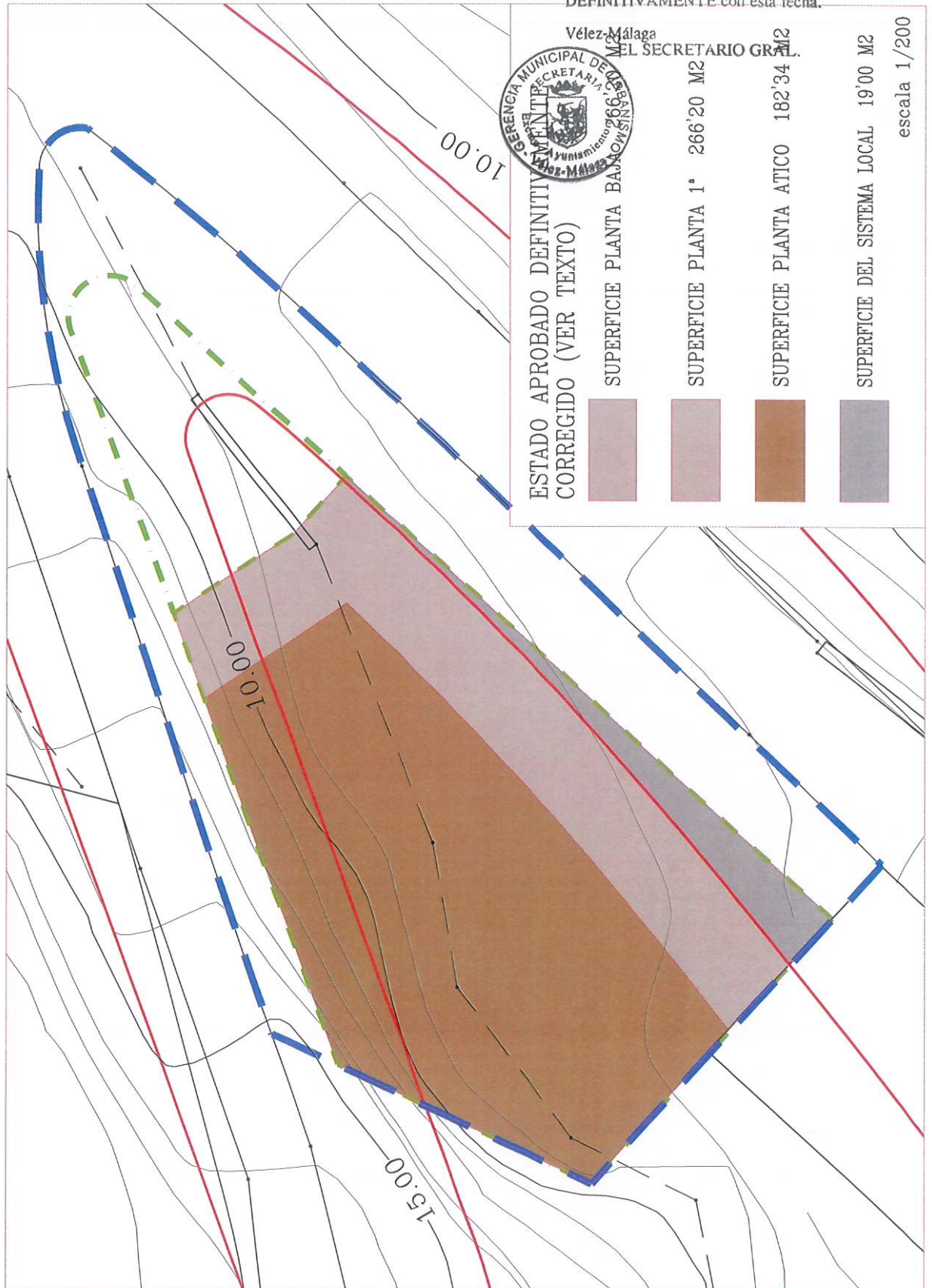
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



ESTADO APROBADO DEFINITIVAMENTE CORREGIDO (VER TEXTO)

	SUPERFICIE PLANTA BASSO	182'34 M2
	SUPERFICIE PLANTA 1ª	266'20 M2
	SUPERFICIE PLANTA ATICO	182'34 M2
	SUPERFICIE DEL SISTEMA LOCAL	19'00 M2

escala 1/200



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

Vélez-Málaga, 29 OCT 2004
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga, 29 OCT 2004
SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga, 29 OCT 2004
SECRETARIO GRAL.



ESTADO MODIFICADO MAYO

	SUPERFICIE PLANTA BAJA	224'01 M ²	SUPERFICIE PLANTA 1ª	224'01 M ²	SUPERFICIE PLANTA ATICO	147'42 M ²	escala 1/200

