

ESTUDIO DE DETALLE PARA EDIFICIO DE VIVIENDAS

SITUACIÓN:

CARRETERA DE LOS PÉREZ S/N - BENAJARAFE
T.M. VÉLEZ-MÁLAGA - MÁLAGA

PROMOTOR:

TORRE DE BENAJARAFE, S.L.

ARQUITECTO:

FRANCISCO FÉLIX VEGA VILLA

MÁLAGA, SEPTIEMBRE DE 2.002

MODIFICADO MAYO 2.004

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.



ÍNDICE:

- 1. - CONSIDERACIONES GENERALES.**
- 2. - SITUACIÓN Y CARÁCTERÍSTICAS DEL SOLAR.**
- 3. - JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.**
- 4. - ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN.**
- 5.- DIVISIÓN EN FASES.**
- 6. - RELACIÓN DE PLANOS.**

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.



1. - CONSIDERACIONES GENERALES.

El presente Estudio de Detalle se redacta con el fin de ordenar los volúmenes y definir las alineaciones de la edificación en una parcela sita en la Carretera de Los Pérez S/N, Benajárfate, en el Término Municipal de Vélez-Málaga (Málaga).

El encargo se realiza a petición de la sociedad TORRE DE BENAJARAFE, S.L. con C.I.F. B-23446909 representada, como administrador único, por D. Manuel Mendoza Cruz, con N.I.F. 25892399-B, con domicilio social en C/ Tiro Nacional, 69, C.P. 23002, Jaén.

El presente documento modifica un Estudio de Detalle anterior que cuenta con aprobación definitiva y que estaba afectado por una serie de circunstancias en sus linderos que se detallan a continuación:

- 1.- Separación de 5 metros al eje de la carretera de Los Pérez.
- 2.- Separación de 4 metros al eje del vial privado existente al norte de la parcela.
- 3.- Servidumbre de parte de la finca de 87 metros cuadrados de superficie para el uso de la alberca existente. Esta alberca se encuentra totalmente destruida y en desuso por lo que esta parte de la parcela se dejará como zona libre de uso privado de la nueva edificación.

Debido a esto, aunque la parcela cuenta con una superficie total de suelo de 461'80 m², quedaba una parcela neta edificable de 285'20 m².

Tras esta aprobación definitiva del documento original se plantea una modificación en estas condiciones por parte del Ayuntamiento en lo que respecta a las alineaciones que afectan a la parcela, lo cual produce una disminución de la superficie de parcela neta edificable, quedando ésta en 224'01 m² (ver plano 3).

Se justifica su procedencia en el planeamiento superior, ajustándose a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga.

2. - SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL SOLAR.

La parcela objeto de la actuación se ubica en la Carretera de Los Pérez, en Benajárfate, en el término municipal de Vélez-Málaga. Su forma es irregular y en algunas zonas cuenta con pronunciadas pendientes (linde norte de la parcela). El solar no cuenta con edificaciones ni especies vegetales a conservar, sólo con una alberca totalmente destruida que se sitúa en la parte de parcela que se va a dedicar a espacio libre de uso privado.



05 DIC. 2005
EL SECRETARIO GRAL.



29 OCT 2004

EL SECRETARIO GRAL.

- .-Al norte, con vial de La Cortijada de Los Pérez.
- .-Al sur, con Carretera de Los Pérez.
- .-Al este, con Carretera de los Pérez y vial de La Cortijada de Los Pérez.
- .-Al oeste, con carpintería y parcela privada de La Cortijada de los Pérez.

La parcela se encuentra en una zona urbanizada, por lo que en el momento de ejecutarse la obra, contará con los servicios necesarios para el fin al que se destina.

La topografía, orientación, y tipología edificatoria son los parámetros que condicionan la ordenación de volúmenes planteada en el presente Estudio de Detalle. A parte de estos condicionantes debemos tener en cuenta que, como ya se a señalado en los puntos anteriores, en la parcela existen una serie de condicionantes (servidumbres y alineaciones), lo cual también influirá en la colocación y ordenación de la edificación a proyectar.

En esencia, se plantea la ejecución de un único volumen edificatorio de uso residencial alineado a los linderos definitivos del solar y que presenta una altura de planta baja más una más ático a Carretera de los Pérez y a la zona libre de parcela, presentando una altura de planta baja más una al vial del lindero norte de la parcela. El conjunto se completa con una zona libre de parcela en su lindero Este.

La alineación indicada en el plano de Ordenación de Volúmenes señala la huella máxima de la edificación, pudiendo diseñar edificios de menor ocupación, siempre dentro de dicha huella máxima, y siempre respetando las alineaciones obligatorias.

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



Documentación, Páginas nº 4

29 OCT 2004
Velez-Medina, J. SECRETARIO GRAL.



4. - ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN.

La parcela se encuentra calificada como suelo urbano de uso residencial y ordenanza CTP-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga.

Por lo tanto, sobre la parcela serán de aplicación las siguientes ordenanzas:

USOS PRINCIPALES:	Vivienda en todas sus acepciones.
SUPERFICIE DE PARCELA:	461'80 m ² s brutos. Parcela edificable: 224'01 m ² s
INDICE DE EDIFICABILIDAD:	No se fija.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	No se fija.
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	No se fija.
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS:	PB+1+Ático (7 metros + Ático)
ALINEACIONES:	Según plano de ordenación de volúmenes.
OCUPACIÓN MÁXIMA:	No se fija.

5.- DIVISIÓN EN FASES.

La actuación se realizará en una fase única.

Málaga, Mayo de 2.004

ARQUITECTO:

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.



