

ARQUITECTURA DOMINGO Y LUQUE S.L.

ESTUDIO DE DETALLE DE DOS EDIFICIOS

Situación:

C/ MIGUEL ARIZA y C/ REAL
CALETA DE VÉLEZ
VÉLEZ-MÁLAGA
-MÁLAGA-

Propiedad:

Dña. MARÍA JOSÉ LUCENA ARIZA Vélez-Málaga, - 6 JUN. 2005
D. JAVIER LUCEN ARIZA
D. JOSÉ ARIZA DÍAZ

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

EL SECRETARIO GRAL.



Arquitecto:

D. JUAN DOMINGO RUIZ DE MIER
D. RAFAEL LUQUE RUIZ DE MIER

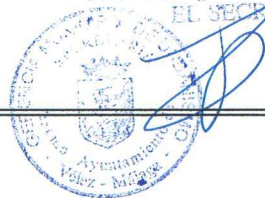
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

21 FEB 2005

Vélez-Málaga.

EL SECRETARIO GRAL.

Enero de 2.005



GLOSARIO

- 1.- AUTOR DEL ENCARGO
- 2.- REDACTOR DEL TRABAJO
- 3.- SITUACIÓN Y SOLAR
- 4.- OBJETIVOS, NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
- 5.- ORDENACIÓN DE VOLUMENES
- 6.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

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

Vélez-Málaga, - 8 JUN. 2005

EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga,

21 FEB 2005

EL SECRETARIO GRAL.



Enero de 2.005

Vélez-Málaga, 21 FEB 2005
EL SECRETARIO GRAL.

MEMORIA



1.- AUTOR DEL ENCARGO

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de los Sres. Dña. María José Lucena Ariza y D. Javier Lucena Ariza, mayores de edad, con D.N.I. número [REDACTED] y [REDACTED] respectivamente, y domicilio en [REDACTED], en la ciudad de Málaga, los dos primeros y D. José Ariza Díaz, mayor de edad, con D.N.I. número [REDACTED], y domicilio a efecto de notificaciones en [REDACTED], término municipal de Vélez-Málaga, Málaga.

2.- REDACTOR DEL TRABAJO

La redacción del Estudio de Detalle se encarga al Arquitecto D. Rafael Luque Ruiz de Mier, con D.N.I. nº [REDACTED], en representación de la sociedad Arquitectura Domingo y Luque S.L., con C.I.F. B-29.614.336, número de colegiado 80.030, y domicilio en Conjunto Torres de la Viña, bloque 3 1º D, de Torre del Mar, Málaga.

3.- SITUACIÓN Y SOLAR

Los terrenos que se ordenan se encuentran situados en la localidad de Caleta de Vélez, Vélez-Málaga, dando fachada a las calles Miguel Ariza y Real, y afectadas por una única normativa, ambas de suelo urbano, una propiedad de los Sres. Lucena Ariza (Parcela B, con 92'40 m²s) y otra del Sr. Ariza Díaz (Parcela A, con 100'20 m²s). Para entendernos con mayor claridad a partir de este momento hablaremos de Parcelas A y B. [REDACTED]

Estas parcelas, según manifiesta los propios encargantes, son de su propiedad y cuentan con una superficie de Parcela A, con 100'20 m²s y Parcela B, con 92'40 m²s., siendo la superficie total de 192'60 m². Las dos parcelas tiene forma regular, se encuentran una junto a la otra y dan fachadas a las calle Miguel Ariza y calle Real, y según el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga se encuentran dentro del suelo urbano, siéndole de aplicación la ordenanza CTP-2.

El solar está limitado por las calles C/ Miguel Ariza y C/ Real, y formando medianería entre sí. La topografía del terreno es prácticamente llana, como se detalla en la documentación gráfica.

El solar dispone de todos los servicios urbanísticos precisos para el uso al que se va a destinar, o bien pueden ser debidamente garantizados ante el Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

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

Vélez-Málaga, 21 FEB 2005
EL SECRETARIO GRAL.



4.- OBJETIVOS, NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

El objetivo del presente Estudio de Detalle es el de justificar los condicionantes requeridos en la Disposición Transitoria 3ª.3. de la Ley 22/1988, de Costas, en su última modificación recogida en el art. 120.7. de la Ley 53/2002, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (BOE 31-12-02) y en la Disposición Transitoria 9ª.2.2º del Reglamento de la Ley de Costas.

Esta documentación modifica la ya visada de 11 de Noviembre de 2.004 con número de expediente 4928, realizándose en esta documentación dos patios, uno para cada uno de los edificios. Ha resultado un patio de 12'00 m² en la Parcela A, y un patio de 7'05 m² en la Parcela B.

Se redacta el presente Estudio de Detalle con el objeto de obtener la Autorización de la Demarcación de Costas, al encontrarse la parcela dentro de la zona de servidumbre de la Ley de Costas, por lo que se detallan las alineaciones y las alturas de las edificaciones, en concordancia con las edificaciones existentes colindantes y de la misma manzana.

Para ambos solares se establece como normativa de aplicación la ordenanza CTP-2.

	CTP-2
Superficie mínima parcela	100 m ² s (parcela catastral)
Edificabilidad	No se fija
Fondo máximo parcela	15'00 m.
Alineaciones	Alineada a Vial
Separación linderos privados	Medianería
Ocupación P. Baja	No se fija
Ocupación P. Altas	No se fija
Altura máxima	10'00 m.
Nº de plantas	PB+2+Ático

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

Vélez-Málaga, 7 JUN. 2005
EL SECRETARIO GRAL.

5.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

En el presente Estudio de Detalle se ordenan dos edificaciones, tal y como se han proyectado, alineadas a los viales existentes y teniendo una altura de PB+2+Ático, tal y como se encuentran las construcciones colindantes, con una altura máxima de 9'92 m.

La edificación que se propone en general se alinea al vial en todas sus fachadas, manteniendo esta alineación a lo largo de todas las alturas, a excepción de la planta ático que se retranquea una distancia mínima de 3,00 m, respetando la condición mínima de patios.

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

21 FEB 2005
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

6.- JUSTIFICACIÓN DE ORDENANZAS

Documento: **Estudio de Detalle de 2 Edificios**

Emplazamiento: **C/ Miguel Ariza y C/ Real**

Municipio: **Caleta de Vélez (Vélez-Málaga)**

Encargante: **Dña. María José Lucena Ariza, D. Javier Lucena Ariza y D. José Ariza Díaz**

Arquitecto: **D. Rafael Luque Ruiz de Mier**

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL PROYECTO

	PGOU	NNSS (Mun)	NNSS (Prov)	PDSU	POI	PS	PAU	PPO	PE	PERI	ED	PA (SNU)	OTROS
Vigente (1)	X												
En tramitación (2)													

(1) Vigente:

☒

Anterior a la LOUA

☐

Adaptado a LOUA

(2) Grado de aprobación

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Según Planeamiento vigente:

SUELO URBANO

Consolidado

☒

SUELO URBANIZABLE

Ordenado

SUELO NO URBANIZABLE

Especialmente protegido

No consolidado:

Sectorizado:

Preservado por el Plan

UE

(o programado o apto para urbanizar)

De carácter rural o natural

Sometido a PPO, PERI, PE, ED

No Sectorizado:

Hábitat rural diseminado

Actuación directa

(o no programado)

De Regadío

De Secano

Calificación según PEPMF:

Según Planeamiento en tramitación:

SUELO URBANO

Consolidado

☐

SUELO URBANIZABLE

Ordenado

SUELO NO URBANIZABLE

Especialmente protegido

No consolidado:

Sectorizado

Preservado por el Plan

UE

(o programado o apto para urbanizar)

De carácter rural o natural

Sometido a PPO, PERI, PE, ED

No Sectorizado:

Hábitat rural diseminado

Actuación directa

(o no programado)

De Regadío

De Secano

Calificación según PEPME:

OBSERVACIONES

LEYENDA:

PGOU Plan General de Ordenación Urbanística
NN.SS Normas Subsidiarias de ámbito Municipal (a desaparecer)
(Mun.) Normas Subsidiarias de ámbito Provincial (a desaparecer)
NN.SS Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (a desaparecer)
(Prov.) Plan de Ordenación Intermunicipal (novedad LOUA)
PDSU Plan de Sectorización (novedad LOUA en Suelo
POI Urbanizable No Sectorizado
PS

PAU Programa de actuación Urbanística (a desaparecer)
PPO Plan Parcial de Ordenación
PE Plan Especial (diferentes especialidades)
PERI Plan Especial de Reforma Interior
ED Estudio de Detalle
PA Proyecto de Actuación en Suelo No Urbanizable

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

	VIGENTE	EN TRAMITACIÓN	OBSERVACIONES
Instrumento Urbanístico	P.G.O.U.		
Calificación	URBANO		
Ordenanza de aplicación	CTP-2		

CUADRO-RESUMEN DE ORDENANZAS

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	PARCELA A	PARCELA B
PARCELAS			
Estudios previos de ordenación	---	E.D.	E.D.
Parcela mínima	100'00 m²s (Parcela Catastral)	100'20 m²s	92'40 m²s (parcela catastral)
Longitud mínima fachada			
Altura máxima, plantas	PB + 2 + Ático	PB + 2 + Ático	PB + 2 + Ático
Altura máxima, metros	10'00 m.	9'93 m.	9'91 m.
Edificabilidad	No se fija	3'39 m²t/m²s	3'23 m²t/m²s
Ocupación planta baja	No se fija	100%	100%
Ocupación planta primera	No se fija	88'02%	92'37%
Separación lindero público		Alineada a vial	
Separación lindero privado		Medianería	
Profundidad edificable	15'00 m.	12'00 m.	12'00 m.
Retranqueos mínimos	Ático ≥ 3 m.		3 m. (1)
Usos predominantes		Residencial y Compatibles	
Tipología de la edificación		Entre medianerías	
Patios mínimos		12'00 m²	7'00 m²
Cuerpos salientes			
Elementos salientes			
Plazas mínimas de aparcamiento			



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga - 6 JUN. 2005
EL SECRETARIO GRAL.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga - 21 FEB 2005
EL SECRETARIO GRAL.

OBSERVACIONES

- (1) Se realiza la inclinación del forjado de planta ático de la caja de escaleras, cumpliendo de esta manera la separación a linderos, dado que existe el condicionante de que la misma se encuentra ubicada en fachada.



DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

- ☒ No existen desajustes respecto a la normativa urbanística vigente
- ☐ Dado que el expediente se justifica urbanísticamente en base a un instrumento de Ordenación Urbanística aún no aprobado definitivamente, el encargante solicita el visado del mismo, quedando condicionado a la publicación de la aprobación definitiva de dicho instrumento.
- ☐ Por su situación en Suelo NO URBANIZABLE el encargante conoce que según lo establecido en el Art. 52 LOUA es preceptiva la aprobación previa de Plan Especial o Proyecto de Actuación (*)
- ☐ En encargante conoce los incumplimientos declarados anteriormente, y solicita el visado del expediente, dado que no se alteran parámetros urbanísticos sustanciales.
- ☐ El encargante reconoce que el expediente no se ajusta a la normativa urbanística aplicable, y solicita la tramitación del expediente en base al artículo 49 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

ENCARGANTE
Enero 2.005

ARQUITECTO
Enero 2.005



(*) Procede Plan Especial en los casos de actividades de Interés Público que comprendan a terrenos pertenecientes a más de un término municipal, o tengan incidencia o trascendencia supramunicipal, o afecten a la Ordenación Estructural del PGOU, o comprendan una superficie superior a 50 Has.

Para otras actividades de Interés Público y, en todo caso, para viviendas unifamiliares aisladas, se tramitará un Proyecto de Actuación.

PLANOS

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

Vélez-Málaga, 6 JUN. 2005

EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga, 21 FEB 2005

EL SECRETARIO GRAL.

