

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

Vélez-Málaga 06 FEB 2006
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 PROMOCIONES SUR AXARQUÍA, S.L., con una superficie de 690,98 m² situado en Avenida de Andalucía esquina calle José Ruíz de la localidad de Vélez Málaga, provincia de Málaga.

El acceso al solar puede realizarse desde cualquiera de las calles que rodea el mismo. Existe un pequeño desnivel entre la cota de la Avenida de Andalucía y la calle José Ruíz 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 adaptar la altura de la edificación a la anchura de los viales que circundan la parcela, para así promover 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 la altura edificable y mediante la ordenación de volúmenes de acuerdo con las determinaciones del Plan General conseguimos la ordenación de la manzana y por aplicación de la ordenanza CTP, disponer del volumen de edificación para el solar referido, sin por supuesto superar al permitido en la situación original.

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

Vélez-Málaga 07 MAYO 2007
EL SECRETARIO GRAL.



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 PROMOCIONES, CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES SUR AXARQUÍA, S.L., con C.I.F. número B-92.192.533 y domicilio social en calle San Martín 7 bajo, local 7 y 8 de la localidad de Torre del Mar, actuando como representante Don Francisco Daniel LÓPEZ ORTIZ, con D.N.I. número 52.586.904-A y domicilio el mismo anterior.

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

INFORME

Expediente: 2005/007175/001 / DOCUMENTO COMPLETO URBANISMO
 ORDENACION DE MANZANA
 Encargante: PROMOCIONES SUR AXARQUIA, S.L.
 Arquitecto: TORRES GARCIA, JOSE LUIS
 Situación: AVENIDA DE ANDALUCÍA ESQUINA CALLE JOSÉ
 Localidad: VELEZ-MALAGA

En el presente expediente, el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga ha ejercido sus derechos estatutarios en cuanto al control de la identidad y habilitación legal del colegiado autor, observancia de los reglamentos y acuerdos sobre el ejercicio profesional, e integridad formal de la documentación integrante del trabajo, y en especial el cumplimiento de la normativa tanto general como colegial sobre especificaciones técnicas y requisitos de presentación.

OBSERVACIONES

El ED propone y justifica la reducción de la altura edificable en una parte de la parcela en virtud de sus atribuciones en materia de ordenación de volúmenes, sin que para ello deba adoptar decisiones propias de PGGU como la realizada al 'modificar' la calificación urbanística pormenorizada de dicho suelo.
 Lo que se hace constar adjunto al visado del expediente.

Málaga, a 15 de noviembre de 2005

El/la Arquitecto/a de Visado




Veléz-Málaga
 07 Mayo 2007
 EL SECRETARIO GRAL.

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

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.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.

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

Vélez-Málaga

06 FEB 2006

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
EL SECRETARIO GRAL.



06 FEB 2006

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: comercial, pequeñas industrias, artesanal, servicios, etc.

Existen todos los servicios generales. Las redes de saneamiento, agua e iluminación municipales sirven a la Avenida de Andalucía y a calle José Ruíz. 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 conservación. DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

2.2.- MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.

Según el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente (B.O.P. 26/12/96), el solar posee clasificación de Suelo Urbano, será de aplicación la normativa correspondiente a Ordenación en Colonia y Edificación Tradicional Popular (CTP), normativa de aplicación para todo aquello que de una manera genérica se considera arquitectura popular propia de los núcleos rurales o el trasunto urbano de éstos, normalmente producidos de una manera espontánea, por tanto sin normativa, y sólo sometidos a las leyes de la tradición y el consenso vecinal. Estas ordenanzas intentan recoger toda la diversidad detectada dentro de esta tipología y persiguen reproducir, a posteriori, unos procesos similares, introduciendo en todo caso unos parámetros edificatorios que, sin renunciar al carácter tradicional de la arquitectura, propicien unas condiciones de salubridad, higiene y confort que la modernidad hace irrenunciables.

Las condiciones de ordenación y edificación específica para esta zona son:

- la fachada del edificio deberá coincidir con la alineación del vial excepto en los casos singulares en donde los tramos del vial se hubieran consolidado con una alineación retranqueada, precedida de una peana, plataforma de acceso o jardín delantero, que deberá mantener dicha alineación.
- 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.
- la profundidad máxima edificable no excederá en ningún caso de los 15 metros medidos desde la alineación del vial.
- no se establece porcentaje de ocupación debiendo aplicarse el criterio establecido en la Zona Centro para este parámetro.
- la edificación es, en general, medianera, pero si por determinadas circunstancias hubiera de separarse de los linderos privados, la distancia mínima entre estos y el cuerpo de la edificación no será inferior a 2 metros. Las

diferencias de cotas de rasante del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes, no deberá ser superior a 1,50 m, debiendo escalonarse las diferentes rasantes adaptándose a la topografía existente.

- el número de plantas sobre rasantes y la altura máxima de la edificación, viene dada por la Sub-zona CTP-2, para un PB+2/10,00 m.

- el vuelo de los cuerpos salientes se regulará conforme a lo establecido en el artículo 219 de las presentes Normas.

- sobre la última planta podrá disponerse una planta ático, que quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos con una inclinación máxima del 75%, trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 3,50 metros de altura.

- se permite el uso de vivienda, siendo compatible con éste y con sus limitaciones propias: oficinas, hotelero, comercial, pequeñas industrias, artesanal, servicios, etc.

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

06 FEB 2006

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



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

07 MAYO 2007

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



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



Vélez-Málaga 06 FEB. 2006
EL SECRETARIO GRAL.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

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 un callejón de reducidas dimensiones para el que una altura edificable de PB+2+ÁTICO no sería lo más recomendable en cuanto al diseño de un espacio urbano.

Se plantea pues, la modificación de la altura edificable asignando la misma normativa de aplicación, con una ordenación de la manzana que responde al siguiente esquema de ocupación: un cuerpo de la edificación con fachada a Avenida de Andalucía de altura máxima edificable de PB+2/10 m. y todo el cuerpo de la edificación con fachada a calle José Ruiz de altura máxima edificable de PB+1/7,00 m según se especifica 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 PROMOCIONES SUR 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 descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y saneamiento de un área urbana.

3.2.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.

Será de aplicación la normativa correspondiente a Ordenación en Colonia y Edificación Tradicional Popular (CTP), normativa de aplicación para todo aquello que de una manera genérica se considera arquitectura popular propia de los núcleos rurales o el trasunto urbano de éstos, normalmente producidos de una manera espontánea, por tanto sin normativa, y sólo sometidos a las leyes de la tradición y el consenso vecinal. Estas ordenanzas intentan recoger toda la diversidad detectada dentro de esta tipología y persiguen reproducir, a posteriori, unos procesos similares, introduciendo en todo caso unos parámetros edificatorios que, sin renunciar al carácter tradicional de la arquitectura, propicien unas condiciones de salubridad, higiene y confort que la modernidad hace irrenunciables.

Las condiciones de ordenación y edificación específica para esta zona son:

- la fachada del edificio deberá coincidir con la alineación del vial excepto en los casos singulares en donde los tramos del vial se hubieran consolidado con una

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

Vélez-Málaga 07 MAYO 2007
EL SECRETARIO GRAL.



11 ENE. 2006

VISADO

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO
ORDENACIÓN DE LA MANZANA
AVENIDA DE ANDALUCÍA ESQUINA CALLE JOSÉ RUÍZ
CALETA DE VÉLEZ. VÉLEZ MÁLAGA, MÁLAGA

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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



06 FEB 2006

alineación retranqueada, precedida de una peana, plataforma de acceso o jardín delantero, que deberá mantener dicha alineación.

- no se fija edificabilidad neta, de forma que la superficie de fachada edificable será la resultante de la aplicación de las Normas de composición del edificio.
- la profundidad máxima edificable no excederá en ningún caso de los 10 metros medidos desde la alineación del vial.
- no se establece porcentaje de ocupación debiendo aplicarse el criterio establecido en la Zona Centro para este parámetro.
- la edificación es, en general, medianera, para lo que si por determinadas circunstancias hubiera de separarse de los linderos privados, la distancia mínima entre estos y el cuerpo de la edificación no será inferior a 2 metros. Las diferencias de cotas de rasante del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes, no deberá ser superior a 1,50 m, debiendo escalonarse las diferentes rasantes adaptándose a la topografía existente.
- el número de plantas sobre rasantes y la altura máxima de la edificación, viene dada por la Sub-zona CTP-2, siendo para una de las zonas PB+1/7,00 m. y para otra de las zonas PB+2/10,00 m.
- el vuelo de los cuerpos salientes se regulará conforme a lo establecido en el artículo 219 de las presentes Normas.
- sobre la última planta podrá disponerse una planta ático, que quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos con una inclinación máxima del 75%, trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 3,50 metros de altura.
- se permite el uso de vivienda, siendo compatible con éste y con sus limitaciones propias: oficinas, hotelero, comercial, pequeñas industrias, artesanía, servicios, etc.

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

10 7 MAYO 2006
EL SECRETARIO GRAL.



Vélez Málaga, diciembre de 2.005

José Luis TORRES GARCÍA
El arquitecto