

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

Vélez-Málaga  
EL SECRETARIO GRAL.

05 MAR 2007



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

Vélez-Málaga  
EL SECRETARIO GRAL.

17 NOV 2006



# ESTUDIO DE DETALLE

MANZANAS NÚMEROS 1,2,3,5,6,7,9,10,11,13,15,16 Y 17 DE LA ZONA UAD-1 DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "LAS BIZNAGAS", BENAJARAFE. VÉLEZ MÁLAGA

## MEMORIA

FECHA

Julio 2006

*Equipo Redactor:*  
ATIENZA.ARQ, S.L.

*Encarga:*  
ARQUICONTROL S.L.

*Arquitectos:*  
AURELIO ATIENZA CABRERA  
PABLO JOSÉ ATIENZA JIMÉNEZ

*Promueve:*  
PROMOCIONES  
ROBIN S. L.

# MEMORIA

## 1.- MEMORIA EXPOSITIVA.

### 1.1.- Autor del encargo.

El presente trabajo se realiza; por encargo de Arquicontrol S.L., con CIF 41866666, y domicilio en C/ Harinas nº 5, Sevilla, C.P. 41001.

Es el Promotor del Estudio de Detalle que se propone Promociones Robin, S.L., propietario actual de todos los terrenos objeto de este expediente como ya se tiene acreditado ante el Ayuntamiento de Vélez Málaga.

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

Vélez-Málaga, 05 MAR 2007  
EL SECRETARIO GRAL.

### 1.2.- Objeto del trabajo.

El objeto del presente trabajo es la redacción de un Estudio de Detalle sobre un total de trece manzanas, que más adelante se especificarán, calificadas todas ellas con la ordenanza UAD-1, del Plan Parcial de Ordenación del sector SUP-B5 (RT), Las Biznagas.

Su finalidad es la modificación de la edificabilidad y número de viviendas asignadas por el PPO en determinadas manzanas calificadas todas ellas como Suelo Residencial con la ordenanza UAD-1, de viviendas adosadas, traspasando de unas a otras la edificabilidad y número de viviendas pero manteniendo la edificabilidad total y el número total de viviendas. Es decir, únicamente se redistribuye la edificabilidad y el número de viviendas dentro de determinadas manzanas que tienen todas ellas igual calificación urbanística de vivienda unifamiliar adosada.

Así, de las 19 manzanas que figuran calificadas con la ordenanza UAD-1, se modifican los parámetros de edificabilidad y número de viviendas en 13 de ellas, consistiendo el Estudio de Detalle en el transvase de edificabilidad y viviendas de unas manzanas a otras, siempre dentro de la misma calificación urbanística.

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.  
Vélez-Málaga, 17 NOV 2006  
EL SECRETARIO GRAL.

### 1.3.- Datos Identificativos de los terrenos.

Las 13 manzanas objeto de este Estudio de Detalle se sitúan sobre unos terrenos que fueron recogidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, aprobado definitivamente el 27 de Julio de 1.996 con la

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.  
Vélez-Málaga, 17 NOV 2006  
EL SECRETARIO GRAL.

clasificación de Suelo Urbanizable Programado en Régimen Transitorio denominado "El Torreón", y situados en el núcleo de Benajárfate, SUP-B5 (RT).

Este Sector contemplado como Transitorio, se corresponde con el anteriormente denominado "Las Biznagas", cuyo Plan Parcial de Ordenación fue aprobado definitivamente en la Comisión Provincial de Urbanismo el 7 de Marzo de 1.988. Además de la aprobación definitiva del Plan Parcial referido anteriormente, se han producido las siguientes aprobaciones:

- 7 de Marzo de 1.988: Aprobación definitiva Plan Parcial
- 15 de Mayo de 1.989: Aprobación definitiva Estatutos y Bases
- 14 de Junio de 1.989: Constitución de la Junta de Compensación
- 5 de Noviembre de 1.990: Aprobación definitiva Proyecto de Urbanización.
- 5 de Marzo de 2.001: Aprobación definitiva Expediente de Adaptación del Plan Parcial al nuevo PGOU.

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

Vélez-Málaga  
EL SECRETARIO GRAL.

#### 1.4.- Marco legal.

La figura del Estudio de Detalle viene definida en el Art. 15 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, donde se recoge lo siguiente:

##### *Artículo 15. Estudios de Detalle.*

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.



05 MAR 2007

17 NOV 2006

Tal y como se ha comentado anteriormente, el Estudio de Detalle tiene como misión principal la ordenación de los volúmenes de determinadas manzanas calificadas todas ellas con la misma ordenanza de UAD-1, redistribuyendo la edificabilidad total y el número de viviendas sin que aumente el total de ninguno de los parámetros.

A su vez, y como se comentará más adelante, el Estudio de Detalle que nos ocupa, no modifica el uso urbanístico del suelo, no incrementa el aprovechamiento urbanístico, no suprime ni reduce el suelo dotacional público ni altera las condiciones de ordenación de los terrenos fijadas en el Plan Parcial de Ordenación.

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

Vélez-Málaga **05 MAR 2007**  
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga **17 NOV 2006**  
EL SECRETARIO GRAL.



## 2.- MEMORIA INFORMATIVA.

### 2.1.- Datos de las manzanas objeto del Estudio de Detalle.

Las manzanas objeto de este Estudio de Detalle, todas ellas calificadas con la ordenanza UAD-1, son las numeradas en el P.P.O. como 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13, 15, 16 y 17.

Su superficie y linderos son:

SITUACIÓN	SUPERFICIE M2	LINDERO NORTE	LINDERO SUR	LINDERO ESTE	LINDERO OESTE
MANZANA 1	1644	CALLE 4	CALLE 2	CALLE 13	CALLE 3
MANZANA 2	2040	PASAJE	CALLE 11	CALLE 2	CALLE 13
MANZANA 3	2673	PASAJE	CALLE 11	PASAJE	CALLE 13
MANZANA 5	2864	BORDE PPO	CALLE 12	CALLE 12	CALLE 11
MANZANA 6	2514	CALLE 5	CALLE 4	CALLE 13	CALLE 3
MANZANA 7	3720	CALLE 6	CALLE 5	CALLE 13	CALLE 3
MANZANA 9	3948	CALLE 8	CALLE 7	PASAJE	CALLE 3
MANZANA 10	3697	CALLE 8	CALLE 7	CALLE 11	PASAJE
MANZANA 11	3072	CALLE 9	CALLE 8	PASAJE	CALLE 3
MANZANA 13	3767	CALLE 3	CALLE 9	PASAJE	CALLE 3
MANZANA 15	2816	PASAJE	ZONA VERDE 6	CALLE 3	CALLE 9
MANZANA 16	3328	CALLE 9	PASAJE	CALLE 3	CALLE 9
MANZANA 17	3710	CALLE 17-A	CALLE 16	CALLE 9	CALLE 9

### 2.2.- Usos, edificaciones e infraestructuras.

Los terrenos ocupados por las 13 manzanas objeto de este Estudio de Detalle están todos ellos libres de edificación, estando en la actualidad realizándose las obras de urbanización y dotación de servicios que vienen recogidas en el P.P.O. y en el Proyecto de Urbanización que desarrolla el mismo.

Los terrenos no están destinados en la actualidad a ningún uso específico ni existen sobre los mismos servidumbres aparentes.

### 2.3.- Estructura de la propiedad del suelo.

Como se comentó en el apartado 1.1 de esta memoria la totalidad de los terrenos objeto de este Estudio de Detalle es propiedad de Promociones Robin, S.L., estando ello debidamente acreditado ante el Ayuntamiento de Vélez Málaga.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE, con esta fecha.  
Vélez-Málaga, 05 MAR 2007  
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE, con esta fecha.  
Vélez-Málaga, 17 NOV 2006  
EL SECRETARIO GRAL.



## 2.4.- Planeamiento urbanístico que afecta a los terrenos.

El planeamiento urbanístico que afecta a los terrenos que nos ocupan es el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Vélez Málaga, definitivamente aprobado por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 27/02/96, publicándose el acuerdo de aprobación en el B.O.P. 29/03/96, y el acuerdo de aprobación de su texto refundido el 26/12/96.

El Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga aprobado definitivamente define dentro del Suelo Urbanizable Programado en Régimen Transitorio el Sector denominado "El Torrejón", en el núcleo de Benajárfes, SUP-B5 (RT). Este Sector contemplado como Transitorio, corresponde con el anteriormente denominado "Las Biznagas", cuyo Plan Parcial de Ordenación fue Aprobado Definitivamente en la Comisión Provincial de Urbanismo el 7 de Marzo de 1.988. Además de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial hay que comentar la aprobación definitiva del 05/03/01 del expediente de adaptación del Plan Parcial al nuevo P.G.O.U.

Por todo lo anterior, la Normativa que le es de aplicación a las manzanas que nos ocupan es la contenida en el P.G.O.U. de Vélez Málaga, con la ordenación y la normativa particular contenida en la aprobación definitiva del Expediente de Adaptación del Plan Parcial al P.G.O.U.

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

Vélez-Málaga, 05 MAR 2007  
EL SECRETARIO GRAL.



## 2.5.- Ordenanza de aplicación.

Tal y como se recoge en el Plan Parcial de Ordenación, todas las manzanas objeto de este Estudio de Detalle están calificadas con la Ordenanza de Vivienda Unifamiliar Adosada UAD-1, habiéndose particularizado la misma en relación a la Ordenanza contenida en la normativa del P.G.O.U. En lo referente a edificabilidad neta y número máximo de viviendas se recoge lo dispuesto en la normativa particular del P.P.O.

El texto de la Ordenanza que nos ocupa (UAD-1), es la recogida en los Artículos 283 a 288 de la normativa del P.G.O.U., con las matizaciones introducidas a las Ordenanzas particulares en el P.P.O.

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

Vélez-Málaga, 17 NOV 2006  
EL SECRETARIO GRAL.

Con las condiciones particulares antes expuestas, el texto de la Ordenanza UAD-1, particularizadas para las Manzanas que nos ocupan son:



Para hacer más comprensivo el texto que a continuación se transcribe, se ha puesto en letra cursiva la parte del texto que proviene de la normativa del P.P.O., manteniéndose la letra con caligrafía normal cuando el mismo proviene de la normativa del P.G.O.U.

## ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)

### **Art. 283.- Definición.**

Comprende las áreas correspondientes a las zonas UAD "Alojamientos Adosados" de las Normas precedentes y los nuevos asentamientos unifamiliares previstos en este Plan que puedan ser desarrollados mediante esta tipología, sometiéndole, no obstante a una clara restricción en lo que a las posibilidades de agrupación se refiere, a la vista del efecto negativo que la seriación abusiva y adocenada de un único tipo de vivienda ha producido sobre el paisaje urbano, con resultados más agresivos, si cabe, que los bloques exentos en altura sobre sitios inadecuados.

Esta limitación en las posibilidades de agrupamiento, expresada en el artículo siguiente, persigue conseguir un efecto final de edificio aislado, creando discontinuidades ajardinadas, favoreciendo de paso una mayor variedad arquitectónica.

### **Art. 284.- Definición de Sub-zonas.**

Se establecen cuatro Sub-zonas UAD-1, UAD-2, UAD-3 y UAD-4, diferenciadas por sus condiciones de intensidad, edificación y uso.

La Sub-zona UAD-1, comprende las áreas que, dentro de esta zona de Vivienda Unifamiliar Adosada, se caracterizan por su mayor intensidad y parcelación más pequeña.

### **(\*)Art. 285.- Condiciones de Ordenación.**

#### **1. Parcela mínima.**

##### **a) Superficie mínima admisible de parcela:**

Sub-zona            UAD-1: 100 m<sup>2</sup>

##### **b) Fachada mínima admisible de parcela:**

Sub-zona            UAD-1: 6,0 m<sup>2</sup>



Vélez-Málaga  
EL SECRETARIO GRAL.

05 MAR 2007

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

Vélez-Málaga  
EL SECRETARIO GRAL.



## 2. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será para cada Sub-zona:

Sub-zona UAD-1: 80 %

## 3. Edificabilidad neta.

La edificabilidad neta es variable para cada una de las parcelas residenciales de esta ordenanza, definida en el cuadro de características del plano de zonificación, resultando lo que sigue:

Parcela UAD1-1	0,623 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Nº máx de viv.	8
Parcela UAD1-2	0,752 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Nº máx de viv.	12
Parcela UAD1-3	1,053 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Nº máx de viv.	22
Parcela UAD1-5	0,626 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Nº máx de viv.	14
Parcela UAD1-6	0,814 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Nº máx de viv.	16
Parcela UAD1-7	0,826 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Nº máx de viv.	24
Parcela UAD1-9	0,908 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Nº máx de viv.	28
Parcela UAD1-10	0,900 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Nº máx de viv.	26
Parcela UAD1-11	1,000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Nº máx de viv.	24
Parcela UAD1-13	0,951 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Nº máx de viv.	28
Parcela UAD1-15	1,000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Nº máx de viv.	22
Parcela UAD1-16	1,000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Nº máx de viv.	26
Parcela UAD1-17	0,897 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Nº máx de viv.	26

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.  
Vélez-Málaga, 06 MAR 2007  
EL SECRETARIO GRAL.

## 4. Longitud máxima.

En todas las Sub-zonas tanto en agrupaciones alineadas a vial como en agrupación libres, las agrupaciones resultantes no podrán superar la longitud de 50 m. y se separarán entre ellas un mínimo de 7 m; tratándose los paños resultantes en los extremos de las agrupaciones como fachadas.

Esta separación será de 5 metros cuando las edificaciones se dispongan mediante la tipología de pareadas.

## 5. Disposición de la superficie edificable en zonas de Nuevo Desarrollo.

Se podrán disponer las edificaciones con la tipología de Viviendas Unifamiliares Aisladas (UAS), mediante la tramitación de un Estudio de Detalle,



siempre que se respeten las condiciones de ordenación y edificación de la Sub-zona de Ordenanza UAS que se elija.

La superficie mínima de parcela para el desarrollo de dichas actuaciones será en función de las distintas Sub-zonas:

Sub-zona UAD-1: 1500 m<sup>2</sup>

(\*) Artículo modificado por Acuerdo de la Corporación Municipal de Vélez- Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1.998.

## (\*) Art. 286.- Condiciones de la Edificación.

### 1. Ordenanza de valla.

Se aplicará la ordenanza general definida en el artículo 226, a excepción de las vallas medianeras que podrán alcanzar hasta 1,80 m. de altura con material macizo.

Por la referencia citada en esta apartado, se transcribe a continuación el Art. 226 de la Normativa.

#### Art. 226.- Condiciones de cerramiento.

a) *Solar sin edificar: Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 metros de altura máxima. Tal cerramiento tiene carácter provisional. Con la solicitud de licencia de obra de edificación, el cerramiento se adecuará a lo regulado para las parcelas edificadas.*

a-1) *Se situará en el límite de la propiedad; siempre y cuando no entorpezca el tránsito de personas o vehículos.*

b) *Parcelas edificadas con fachadas no alineadas a vial:*

b-1) *Vallas a lineadas a vial: Tendrán una altura máxima de 2,00 m., los cuales se realizarán hasta 0,80 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y el resto con cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.*

*La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.*

b-2) *Muros alineados a vial: Excepcionalmente, en terrenos a cota superior al vial a que da frente la parcela, se permitirá la construcción de muros de contención en la alineación a vial público con altura igual a la diferencia de cota entre la del vial y la del terreno, medida ésta última en línea paralela distante 5 m., de la alineación de calle, máximo absoluto de 4 m. Sobre este muro podrá disponerse cerramiento ligero y transparente a altura máxima de 1,20 m. En el caso de que existan diferencias de cota en la rasante de la calle, respecto a los extremos de la parcela, el muro a efectos de esta regulación se dividirá en tramos suficientes para que no se sobrepase la altura máxima indicada. Estos muros deberán ser tratados como fachada, expresándose su tratamiento en el proyecto objeto de solicitud de licencia.*

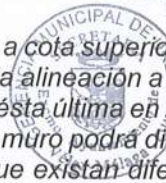
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEBERÁ INICIALMENTE con esta fecha.

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.



b-3) Muros medianeros: En las lindes medianeras podrá alterarse la rasante natural del terreno real un máximo de 1,50 m. en cada una de las parcelas colindantes. Sobre los muros resultantes podrán disponerse vallas de altura máxima de 2,00 m., siendo los 0,50 m. primeros en material macizo y el resto de cerramiento ligero y transparente.

En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

c) Cerramientos provisionales de obras.

La valla de obra tendrá una altura mínima de 2,00 m. y se situará a un máximo de 0,60 m. del bordillo de la acera. Si como consecuencia de la aplicación de las determinaciones anteriores resultare un espacio entre la valla y la alineación de fachada inferior a 1 m., o cuando por circunstancias especiales no fuere aconsejable la aplicación de la norma, el Ayuntamiento, en el acto de concesión de la licencia, fijará las condiciones características del vallado.

## 2. Retranqueo de fachada.

a) Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas de zona, la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.

b) La alineación de la fachada principal, estará separada de la alineación de la calle un mínimo de 3 metros.

La superficie de la parcela resultante de este retranqueo se le dará necesariamente un cuidadoso tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en este espacio.

En los casos en que la cota del terreno natural medida en la línea paralela distante 5 metros a la alineación de calle, fuera igual o superior a 3,00 m. de la rasante de dicha calle, se permitirá que el cuerpo del garaje obligatorio pueda alinearse al vial cumpliendo el resto de todos los parámetros específicos de la Ordenanza.

Se exceptúa la aplicación del parámetro de separación a lindero público en aquellas calles, o tramos de calles donde se encuentra consolidada, total o en parte, la edificación alineada y adosada a vial.

En las parcelas de pendiente acusada, los edificios proyectados con la Ordenanza UAD podrán disponerse conforme a las normas contenidas en el art. 208, siempre que se tramiten mediante un Estudio de Detalle cuyo ámbito alcance a tramos de calles completos.

## 3. Profundidad máxima edificable.

La profundidad máxima edificable medida desde la alineación de la valla al vial, será de 15 metros.

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

Vélez-Málaga 05 MAR 2007  
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.  
Vélez-Málaga 17 NOV 2006  
EL SECRETARIO GRAL



#### 4. Separación al lindero de fondo de parcela.

La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero medianero del fondo de parcela los siguientes valores mínimos para cada Sub-zona:

Sub-zona UAD-1: 3 m

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

Vélez-Málaga  
EL SECRETARIO GRAL.

05 MAR 2007

#### 5. Altura máxima y número de Plantas.

Para todas las Sub-zonas, la altura máxima permitida será de PB+ 1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 208 y 209 ap. 2 de las presentes Normas.

Sobre la última planta autorizada podrá disponerse una planta ático, que computará a efectos de superficie edificable, con las siguientes condiciones:

a) 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 metros de altura. No se permiten para conformar el espacio bajo cubierta los cerramientos verticales en fachada, salvo los hastiales de las cubiertas a "dos aguas".

Estos planos se podrán interrumpir para conseguir huecos de iluminación y ventilación, siempre que su longitud no exceda de 1,50 metros, 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.

Computará a efectos de edificación todo el espacio que tenga una altura mayor a 1,50 m. aunque no esté acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante cerramiento.

Excepcionalmente no computarán las zonas de la cubierta que tengan una altura máxima en la cumbre de 2 m.

b) También podrá tratarse el Ático mediante el retranqueo desde todas las fachadas del edificio con una distancia mínima de 3,00 m., para la formación de terrazas, pérgolas, belvederes o similares. Caso de separarse de las fachadas medianeras lo hará un mínimo de 3 metros.

c) La ocupación de esta planta ático no superará el 30 % de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior.

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

Vélez-Málaga  
EL SECRETARIO GRAL.

17 NOV 2006

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima sólo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15 % de la superficie total de la cubierta y una altura máxima de 2,70 m.

Se permite el remate con pérgolas, belvederes, toldos, etc.

Por la referencia contenida en este apartado, se transcribe a continuación los Artículos 208 y 209, apartado 2 de la Normativa:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEPOSITIVAMENTE con esta fecha.  
Vélez-Málaga 05 MAR 2007  
EL SECRETARIO GRAL.

**(\*) Art. 208.- Criterios para el establecimiento de la cota de referencia:**

Se define un criterio único en el establecimiento de la cota de referencia (origen de la medición de alturas), tanto en edificios exentos como alineados a uno o más viales y demás espacios públicos:

Se tomará como plano origen de alturas, con la consideración de planta baja, la cota más alta de la parcela. Si el terreno es inclinado, el espacio existente bajo esta plano tendrá la consideración de planta sótano, siempre y cuando la altura con respecto al terreno natural –o a la rasante de la o las calles en caso de alineación a vial –, medida en cualquier punto de la parcela, sea inferior a 1,50 m. Si la altura fuera igual o superior a 1,50 m., automáticamente ese espacio tendría la consideración de Planta Baja.

Concretamente, en los terrenos de pendiente acusada, el plano de planta baja deberá fragmentarse en los sectores necesarios para el cumplimiento de la condición anterior, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a los respectivos planos de referencia de las distintas plantas bajas así fragmentadas.

Ha de entenderse como terreno natural la rasante del mismo. En el supuesto de modificarse la misma mediante excavación se considerará como tal la resultante; en el supuesto de modificarse mediante relleno, tendrá tal consideración la anterior a su alteración.

En el segundo supuesto se establece la excepcionalidad de las parcelas cuyo terreno natural está bajo la rasante de los viales que le dan servicio; habiéndose producido el desnivel como consecuencia de la ejecución de los viales de acuerdo con las normas de la buena construcción. En caso de parcelas con fachada a un solo vial, se establece como rasante natural la línea ideal que une el borde interior de la acera con un punto situado en la perpendicular a la acera a veinticinco metros (25) y a un metro cincuenta (1,50 m.) sobre el terreno natural.

El espacio existente entre dicha línea y el terreno natural podrá ser utilizado en concepto de bajo rasante; debiendo producirse el relleno de la parcela para conformar los nuevos planos de origen de alturas con los criterios enunciados en los párrafos anteriores.

**1. Edificaciones alineadas a vial en terrenos con pendiente superior al 20 %.**

Exclusivamente en las edificaciones alineadas en que la alineación de fachada y vía pública coincide y en terrenos con pendiente superior al 20 % se aplicarán los siguientes criterios de medición de altura:

**1.1. Vial a cota superior al terreno.**

En este caso se medirá la altura reguladora en un primer cuerpo edificado de anchura regulada según la pendiente que se expresa en el siguiente gráfico y cuadro adjunto, tomando como referencia la línea de rasante definida en el gráfico 1, para terrenos de pendiente inferior al 20 %. El resto de la edificación se hará de acuerdo con el criterio que constituye el apartado siguiente:

(%)	d (m)
20 < a < 30	10,00

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEPOSITIVAMENTE con esta fecha.  
Vélez-Málaga 17 NOV 2006  
EL SECRETARIO GRAL.

30<a<40	8,00
40<a	5,00

1.2. Vial a cota inferior al terreno.

La medición de la altura máxima se hará de acuerdo con el apartado siguiente (Resto de edificaciones).

2. Resto de edificaciones.

La cota de referencia o punto de origen de alturas se establece a partir del plano de rasante, entendiéndose como tal la asimilación a un plano teórico del terreno natural mediante la siguiente regulación:

- Parcelas medianeras:

1.- Determinación de los puntos externos de la línea de intersección del plano vertical que contiene a la alineación de vía pública con la acera.

2.- Determinación del punto medio de la recta que une los dos extremos de la intersección del plano vertical, que contiene a la alineación de vía pública con la acera.

3.- El plano de rasante será aquel que contiene a los tres puntos.

- Parcelas medianeras a dos viales:

Se procederá como en el caso anterior pero considerando como alineación de vía pública a la de la calle a cota media más baja.

- Parcelas de esquina:

1.- Determinación de los puntos externos de la línea de intersección del plano vertical que contiene a la alineación de vía pública con la acera.

2.- Determinación del punto de discontinuidad de la citada línea o, en su caso si esto no es posible, de aquel que equidista de los extremos.

3.- El plano de rasante será aquel que contiene a los tres puntos.

Se establece la excepcionalidad de las parcelas cuyo terreno natural está sobre la rasante del vial que le da servicio, y la diferencia de este y la calle sea superior a 2,50 m., medida a la cota del terreno en línea paralela distante 5,00 m. del vial. En este supuesto el plano de rasante queda regulado como sigue:

1.- Determinación de los puntos extremos del terreno natural contenidos en línea paralela al vial distante 5,00 m. de este.

2.- Determinación del punto medio de la recta que une los dos extremos de la intersección del plano vertical que contiene al lindero opuesto al anterior con la superficie del terreno.

3.- El plano de rasante será aquel que contiene los tres puntos.

La cota de referencia se establece como el punto del plano de rasante que equidista de los planos de fachada de la edificación.

En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificadas que se construyan sobre cada parte o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.  
Vélez-Málaga, 05 MAR 2007  
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha.  
Vélez-Málaga, 17 NOV 2006



En ningún caso la cara superior del forjado de planta podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 1,50 m. con relación al plano de rasante. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio.

(\*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1.998.

### (\*) Art. 209.- Planta Baja.

1. Se define como Planta Baja a la planta del edificio al nivel de rasante del terreno dentro de los límites de tolerancia que con respecto a ella se ha señalado en el artículo anterior.

2. Con objeto de facilitar la visión del tráfico, para todos aquellos solares de esquina de calle rodada incluidas en la Sub-zona MC-1, que no tuvieran expresamente definida una alineación de chaflán será obligatorio dejar en Planta Baja y Altas, un chaflán definido en cualquier caso por la distancia de 3 m. a partir de la esquina en ambas fachadas. En casos excepcionales el Ayuntamiento determinará la solución correspondiente.

3. Para todos los casos.

- a) Con independencia de lo que a este respecto establezcan las Ordenanzas de Zona, con carácter general se fija una altura libre mínima absoluta de Planta Baja de 3,50 m. cuando esta se destine a uso comercial o público y de 2,50 m. para uso de vivienda.
- b) No se permite el desdoblamiento de la Planta Baja en dos plantas según el sistema de semisótano y entresuelo.

Los Altillos o Planta Baja partida se permiten en Planta Baja siempre que formen parte del local ubicado en dicha planta, sin tener acceso independiente al exterior. Se permiten Altillos, no utilizables para vivienda, cuando cumplan las condiciones siguientes:

- c.1. No podrá superar el 40 % de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.
- c.2. Su altura libre mínima será de 2,20 m. por encima y 2,50 m. por debajo del forjado.

(\*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1.998.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha.  
Vélez-Málaga 05 MAR 2007  
EL SECRETARIO GRAL.



### 6. Altura libre de Plantas.

Para todas las Sub-zonas la altura libre de Plantas Altas y Plantas Bajas no será inferior a 2,50 metros.

### 7. Sótano.

Se admite en todas las Sub-zonas una Planta Sótano para uso de garaje o trasteros exclusivamente debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el art. 200 de estas Normas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha.  
Vélez-Málaga 05 MAR 2006  
EL SECRETARIO GRAL.



(\*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1.998.

**(\*) Art. 287.- Edificación conjunta de parcelas.**

Dado que disponemos de una parcelación un Proyecto de Compensación que define claramente los volúmenes de la edificación, no será necesario la redacción de Estudio de Detalle para el desarrollo conjunto de cada una de las parcelas definidas en este expediente, si por el contrario no se mantuviera la disposición parcelaria aprobada, habría de tramitarse mediante Estudio de Detalle que contenga la definición de volúmenes de la edificación así como, si fuese el caso la división de la actuación en fases a las que haya de corresponder Proyecto de Edificación y licencia de obra unitaria

El número de viviendas en ningún caso excedería del resultante de aplicar la condición de parcela mínima para cada Sub-zona, siendo la superficie de actuación superior a 3.000 m<sup>2</sup>, debiéndose de inscribir un círculo de 40 m. de diámetro

No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máximas por cada una de las parcelas que integran el conjunto. Sin embargo, la edificabilidad y la ocupación de suelo totales, resultantes del conjunto de la ordenación, no podrá superar los valores suma de las que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes. No se fija profundidad máxima edificable.

Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de Ordenación y Edificación regulados en los artículos anteriores de este capítulo que no hayan sido expresamente excepcionados en este artículo. Para constatar que el presente documento ha sido aprobado, INITIVAMENTE con esta fecha

La separación entre agrupaciones interiores del conjunto entre sí y respecto a las exteriores del conjunto, será como mínimo de vez y media de la altura de la mayor.

En cualquier caso deberá asegurarse el cumplimiento de la NBE-CPI-96.

A los espacios libres de Edificación resultantes de la Ordenación del conjunto, se les deberá conferir la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

En el caso de que se pretenda segregar del conjunto de la ordenación alguna de las fases previstas en el Estudio de Detalle, deberá aportarse Escritura Pública donde la referida zona mancomunada quede constituida como pro indiviso, cuya titularidad la ostentarán los propietarios de la totalidad de viviendas que componen el conjunto de la Ordenación. Para constatar que el presente documento ha sido aprobado, con esta fecha

(\*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1.998.

SECRETARÍA MUNICIPAL DE URBANISMO  
Vélez-Málaga  
EL SECRETARIO GRAL.  
05 MAR 2007  
SECRETARÍA MUNICIPAL DE URBANISMO  
Vélez-Málaga - O.M.  
EL SECRETARIO GRAL.  
07 NOV 2006

**(\*) Art. 288.- Condiciones de uso.**

Uso dominante: Vivienda Unifamiliar Adosada, Aislada y Bifamiliar.

Usos complementarios y compatibles: Los definidos en el art. 56 el Título II de estas Normas con los números: 2,4 (exclusivamente las oficinas destinadas a despachos profesionales anexos a la vivienda), 5, 7, 8 (excepto salas de fiesta; discotecas y similares) 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16.

El uso industrial sólo permite en Primera Categoría y exclusivamente en la UAD-I, con la condición de que la superficie destinada a este uso se sitúe en posición posterior a la primera crujía de la fachada principal. En estos casos, la citada superficie de primera crujía estará necesariamente adscrita al uso de vivienda.

(\*) Artículo modificado por Acuerdo de la Corporación Municipal de Vélez- Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1.998.

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

Vélez-Málaga **05 MAR 2007**  
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga **17 NOV 2006**  
EL SECRETARIO GRAL.



### 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN.

#### 3.1.- Procedencia del Estudio de Detalle.

La procedencia del Estudio de Detalle que nos ocupa viene regulada según lo especificado en el apartado 1 a) del art. 15 la L.O.U.A., relativa a los Estudios de Detalle, y donde se fija el marco legal para esta figura de planeamiento de desarrollo.

Concretamente se refiere a la ordenación de los volúmenes en desarrollo de lo dispuesto en el Plan Parcial de Ordenación, sin alterar ninguna de las determinaciones relativas a la calificación, espacios públicos, edificabilidades y números de viviendas totales.

El Estudio de Detalle no altera las condiciones de ordenación recogidas en el Plan Parcial de Ordenación al no variar la calificación urbanística dada a los terrenos, ni suprime o reduce ningún tipo de suelo dotacional público, limitándose única y exclusivamente a una redistribución volumétrica y asignación de número de viviendas.

Para constatar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga  
EL SECRETARIO GRAL.

05 MAR 2007

#### 3.2.- Justificación y motivación de la ordenación propuesta.

Si comprobamos el cuadro de zonificación del Plan Parcial de Ordenación, en la zona calificada con la ordenanza UAD-1, vemos como en función de las superficies de cada una de las manzanas se le asigna una edificabilidad diferente para que, en todas las manzanas, salga una media de 128 m<sup>2</sup> de techo construidos para las viviendas que se asignan.

Al contrario, si dividimos los metros cuadrados de suelo de cada una de las manzanas por el número de viviendas asignadas a la misma, nos encontramos con una disparidad de superficies que varían desde los 120 a los 205 m<sup>2</sup> de suelo por vivienda.

Si a la vez, a cada una de las posibles parcelas de las manzanas, le asignamos el resto de parámetros contenidos en la ordenanza relativos a separación a linderos, longitud de fachada, parcela mínima, etc. vemos que en algunas de las parcelas no entraría, utilizando la tipología de vivienda unifamiliar adosada, el número total de viviendas asignadas por el planeamiento.

Así, vemos como en la parcela nº 3, donde hay asignada 22 viviendas, sólo caben 18, proponiéndose por ello el traspasar esas 4 viviendas y la edificabilidad que le corresponde ( $128 \text{ m}^2 \times 4 = 512 \text{ m}^2$ ) a la manzana nº 2.

Igualmente sucede en la parcela 11, donde hay asignadas por el planeamiento 24 viviendas y sólo entran 23, por lo que 1, con su edificabilidad de 128 m<sup>2</sup>t, se traspasa a la manzana nº 5. Exactamente igual sucede con la manzana 13, donde hay asignadas 28 viviendas y sólo entran 27, por lo que la vivienda sobrante, con su edificabilidad de 128 m<sup>2</sup>t, se traspasa también a la manzana 5. De igual modo, en la manzana nº 15 hay asignadas 22 viviendas y sólo entran 21, así como en la manzana nº 16 donde hay asignadas 26 viviendas y únicamente entran 25, por lo que se traspasan esas 2 viviendas (128 m<sup>2</sup>t x 2 = 256 m<sup>2</sup>t) a la manzana nº 17.

En resumen, con relación al número de viviendas, vemos como se traspasan 4 viviendas de la manzana 3 a la manzana 2, quedando cada una de ellas con 18 y 16 viviendas. Igualmente, de las manzanas 11 y 13 se traspasa una vivienda de cada una de ellas a la manzana nº 5 para obtener un total de 16 viviendas en esa manzana, quedando la manzana 11 con 23 viviendas y la 13 con 27. Así como de las manzanas 15 y 16 se traspasa una vivienda cada una de ellas a la manzana nº 17, quedando cada una de las manzanas con 21 y 25 viviendas respectivamente.

Todos estos transvases de viviendas se hacen a su vez con la edificabilidad correspondiente de 128 m<sup>2</sup> de techo por vivienda.

Con independencia de ello, es deseo de los promotores el ofertar, dentro de los terrenos del Plan Parcial y concretamente en la manzana nº 5, un gimnasio cubierto y privado que esté al servicio de todos los vecinos de la promoción de viviendas, rescatándose para ello edificabilidades de diferentes manzanas de la siguiente forma:

- De la manzana nº 1 se recuperan 12 m<sup>2</sup> de techo
- De la manzana nº 6 se recuperan 24 m<sup>2</sup> de techo
- De la manzana nº 7 se recuperan 36 m<sup>2</sup> de techo.
- De la manzana nº 9 se recuperan 42 m<sup>2</sup> de techo.
- De la manzana nº 10 se recuperan 39 m<sup>2</sup> de techo.

La suma de todas las edificabilidades dan un total de 153 m<sup>2</sup> que se transfieren a la manzana nº 5, que sumadas a las 2 viviendas de más que se hacían, supone un total de 409 m<sup>2</sup> de techo de más (153 m<sup>2</sup>t + 128 m<sup>2</sup>t + 128 m<sup>2</sup>t = 409 m<sup>2</sup>t).

En el plano nº 03 de este Estudio de Detalle figura el cuadro de características definitivo que será de aplicación para todas las manzanas que nos ocupan, y a continuación se especifica el mismo de forma pormenorizada para su mejor comprensión.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE en esta fecha.  
Vélez-Málaga 05 MAR 2007  
EL SECRETARIO GRAL.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE en esta fecha.  
Vélez-Málaga 17 NOV 2006

Igualmente y con la intención de demostrar que la nueva distribución volumétrica que se propone cumple con todos los parámetros recogidos en la Ordenanza de UAD-1 se presenta en el plano nº 04 una parcelación orientativa pero no vinculante. A la vez se adjunta un plano nº 05 denominado Comprobación de la Distribución Volumétrica Propuesta, en la que se podrá observar como se cumple igualmente con lo especificado en la Ordenanza. Este plano nº 05 es igualmente orientativo y no vinculante.

### 3.3.- Cuadro actual de zonificación según P.P.O. aprobado.

A continuación se transcribe el cuadro de características que figuran en el plano de zonificación del Plan Parcial de Ordenación aprobado.

USO	TRAMA	ORDENANZA	PARCELA	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	%	SUP MAX CONS M <sup>2</sup>	EDIF M / H <sup>m</sup>	Nº DE VIV.	DESTINO			
RESIDENCIAL	VIVIENDAS INDIVIDUALES	UAS-3	1	500	0.285	175	0.35	1	PRIVADO			
			2	607	0.346	212	0.35	1	PRIVADO			
			3	732	0.413	175	0.240	1	PRIVADO			
			4	894	0.495	302	0.35	1	PRIVADO			
			5	687	0.383	240	0.35	1	PRIVADO			
			6	581	0.319	196	0.35	1	PRIVADO			
			7	598	0.313	182	0.35	1	PRIVADO			
			8	598	0.313	182	0.35	1	PRIVADO			
			9	459	0.255	162	0.35	1	PRIVADO			
			10	3030	1.706	1859	0.35	4	PRIVADO			
			11	1000	0.558	150	0.15	1	PRIVADO			
			12	7512	4.063	458	0.061	1	PRIVADO			
			SUMA			16803		3582		15		
			RESIDENCIAL	VIVIENDAS INDIVIDUALES	UAD-1	1	1644	0.954	1004	0.633	8	PRIVADO
						2	2040	1.155	1536	2.732	12	PRIVADO
3	2523	1.392				2816	1.953	22	PRIVADO			
4	2703	2.151				2072	0.630	24	PRIVADO			
5	2694	1.663				1782	0.626	14	PRIVADO			
6	2514	1.460				2048	0.814	16	PRIVADO			
7	2729	2.160				2072	0.636	12	PRIVADO			
8	3580	3.241				4050	0.835	12	PRIVADO			
9	2840	2.203				2884	0.908	12	PRIVADO			
10	3087	2.147				2328	0.900	12	PRIVADO			
11	3672	1.764				2072	1.000	24	PRIVADO			
12	5040	1.180				2048	1.000	12	PRIVADO			
13	3782	2.138				2084	0.951	12	PRIVADO			
14	3821	2.225				2584	0.925	12	PRIVADO			
15	2816	1.650				2516	1.000	12	PRIVADO			
16	3328	1.830	3328	1.000	12	PRIVADO						
17	3780	2.138	2328	1.000	12	PRIVADO						
18	1800	1.048	1152	1.000	12	PRIVADO						
19	728	0.431	258	1.000	12	PRIVADO						
SUMA			57358		50048		94					
RESIDENCIAL	VIVIENDAS INDIVIDUALES	OA-2	1	8526	4.932	11334	1.329	12	PRIVADO			
			2	2533	1.471	1225	0.484	12	PRIVADO			
			SUMA			11059		12559		94		
TOTAL			85021		66108		500					

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha. Vélez-Málaga 05 MAR 2007 EL SECRETARIO GRAL.



USO	TRAMA	ORDENANZA	PARCELA	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	%	SUP MAX CONS M <sup>2</sup>	EDIF M / H <sup>m</sup>	Nº DE VIV.	DESTINO
DOTACIONES	PRIVADO	SOCIAL COMERCIAL	1	4286	2.495	2747	0.65		
			TOTAL		4286		2747		
	PRIVADO	TECNICO	E	1	8480	4.914			
				2	1882	1.081			
				3	658	0.436			
	TOTAL		11180						
	PUBLICO	SITIO TECNICO	S.T	1	170	0.091			
				2	255	0.148			
				3	403	0.234			
				4	683	0.344			
				5	781	0.459			
	TOTAL		2213						
	PUBLICO	ZONAS	Z.V	1	645	0.375			
				2	1035	0.636			
				3	632	0.367			
4				305	0.177				
5				15880	8.982				
6				4767	2.768				
TOTAL		21826							
PUBLICO	RED VIARIA			42614	27.608				
			TOTAL		42614				
TOTAL				172140	100 %	68856		500	

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha. Vélez-Málaga 7 NOV 2006 EL SECRETARIO GRAL.



Cuadro actual de zonificación de la ordenanza UAD-1 según P.P.O.

USO	ORDENANZA	PARCELA	SUPERFICIE M2	%	SUP. MAX. CONS. M2	EDIFIC. M2/M2s	Nº DE VIVIENDAS	DESTINO
RESIDENCIAL	UAD-1	1	1644	0,954	1024	0,623	8	PRIVADO
		2	2040	1,185	1536	0,752	12	PRIVADO
		3	2673	1,552	2816	1,053	22	PRIVADO
		4	3703	2,151	3072	0,830	24	PRIVADO
		5	2864	1,663	1792	0,626	14	PRIVADO
		6	2514	1,460	2048	0,814	16	PRIVADO
		7	3720	2,160	3072	0,826	24	PRIVADO
		8	5580	3,241	4608	0,826	36	PRIVADO
		9	3948	2,293	3584	0,908	28	PRIVADO
		10	3697	2,147	3328	0,900	26	PRIVADO
		11	3072	1,784	3072	1,000	24	PRIVADO
		12	2048	1,189	2048	1,000	16	PRIVADO
		13	3767	2,188	3584	0,951	28	PRIVADO
		14	3831	2,225	3584	0,935	28	PRIVADO
		15	2816	1,635	2816	1,000	22	PRIVADO
		16	3328	1,933	3328	1,000	26	PRIVADO
		17	3710	2,155	3328	0,897	26	PRIVADO
		18	1806	1,049	1152	0,638	9	PRIVADO
		19	778	0,451	256	0,329	2	PRIVADO
	SUMA		57539		50048		391	

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

Cuadro actual de zonificación de la ordenanza UAD-1 con indicación de los parámetros a modificar.

USO	ORDENANZA	PARCELA	SUPERFICIE M2	%	SUP. MAX. CONS. M2	EDIFIC. M2/M2s	Nº DE VIVIENDAS	DESTINO
RESIDENCIAL	UAD-1	1	1644	0,954	1024	0,623	8	PRIVADO
		2	2040	1,185	1536	0,752	12	PRIVADO
		3	2673	1,552	2816	1,053	22	PRIVADO
		4	3703	2,151	3072	0,830	24	PRIVADO
		5	2864	1,663	1792	0,626	14	PRIVADO
		6	2514	1,460	2048	0,814	16	PRIVADO
		7	3720	2,160	3072	0,826	24	PRIVADO
		8	5580	3,241	4608	0,826	36	PRIVADO
		9	3948	2,293	3584	0,908	28	PRIVADO
		10	3697	2,147	3328	0,900	26	PRIVADO
		11	3072	1,784	3072	1,000	24	PRIVADO
		12	2048	1,189	2048	1,000	16	PRIVADO
		13	3767	2,188	3584	0,951	28	PRIVADO
		14	3831	2,225	3584	0,935	28	PRIVADO
		15	2816	1,635	2816	1,000	22	PRIVADO
		16	3328	1,933	3328	1,000	26	PRIVADO
		17	3710	2,155	3328	0,897	26	PRIVADO
		18	1806	1,049	1152	0,638	9	PRIVADO
		19	778	0,451	256	0,329	2	PRIVADO
	SUMA		57539		50048		391	

AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA  
 SECRETARÍA MUNICIPAL DE URBANISMO  
 Ayuntamiento de Vélez-Málaga  
 EL SECRETARIO GRAL.  
 05 MAR 2007  
 7 NOV 2006  
 GENCEN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha...

3584: parámetros numéricos que se modifican

Conviene llamar la atención que al ser únicamente objeto de este estudio de detalle las manzanas calificadas de viviendas adosadas con la Ordenanza UAD-1, se ha expuesto anteriormente solamente esa zona del cuadro general de características, y ello para una mejor claridad y comprensión.

**3.4.- Cuadro de modificación propuesto para la zonificación con la ordenanza UAD-1.**

Tal y como habíamos comentado en el apartado anterior de Justificación y Modificación de la Ordenación Propuesta, los traspasos de edificabilidades y números de vivienda en las manzanas dan como resultado final el cuadro que a continuación se expone:

USO	ORDENANZA	PARCELA	SUPERFICIE M2	%	SUP. MAX. CONS. M2	EDIFIC. M2t/M2s	Nº DE VIVIENDAS	DESTINO
RESIDENCIAL	UAD-1	1	1644	0,954	1012	0,616	8	PRIVADO
		2	2040	1,185	2048	1,004	16	PRIVADO
		3	2673	1,552	2304	0,862	18	PRIVADO
		4	3703	2,151	3072	0,830	24	PRIVADO
		5	2864	1,663	2201	0,769	16	PRIVADO
		6	2514	1,460	2024	0,805	16	PRIVADO
		7	3720	2,160	3036	0,816	24	PRIVADO
		8	5580	3,241	4608	0,826	36	PRIVADO
		9	3948	2,293	3542	0,897	28	PRIVADO
		10	3697	2,147	3289	0,890	26	PRIVADO
		11	3072	1,784	2944	0,958	16	PRIVADO
		12	2048	1,189	2048	1,000	16	PRIVADO
		13	3767	2,188	3456	0,917	27	PRIVADO
		14	3831	2,225	3584	0,935	28	PRIVADO
		15	2816	1,635	2688	0,9545	21	PRIVADO
		16	3328	1,933	3200	0,935	25	PRIVADO
		17	3710	2,155	3584	0,936	28	PRIVADO
		18	1806	1,049	1152	0,638	9	PRIVADO
		19	778	0,451	256	0,329	2	PRIVADO
	SUMA		57539		50048		391	

3456: Parámetros numéricos modificados

Es realmente este nuevo cuadro el objeto fundamental de este Estudio de Detalle donde se recoge la nueva distribución de las edificabilidades y número de viviendas para cada una de las manzanas, habiéndose marcado en rojo las zonas que han sido objeto de variación.

Vélez-Málaga, 7 NOV 2006  
 EL SECRETARIO GRAL.  


En base al cuadro arriba expuesto, el apartado expuesto en el punto 2.4 de esta Memoria, relativo a edificabilidad de las parcelas, queda como sigue:

Parcela UAD1-1	0,616 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Nº máx de viv.	8
Parcela UAD1-2	1,004 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Nº máx de viv.	16
Parcela UAD1-3	0,862 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Nº máx de viv.	18
Parcela UAD1-5	0,769 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Nº máx de viv.	16
Parcela UAD1-6	0,805 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Nº máx de viv.	16
Parcela UAD1-7	0,816 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Nº máx de viv.	24
Parcela UAD1-9	0,897 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Nº máx de viv.	28
Parcela UAD1-10	0,890 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Nº máx de viv.	26
Parcela UAD1-11	0,958 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Nº máx de viv.	23
Parcela UAD1-13	0,917 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Nº máx de viv.	27
Parcela UAD1-15	0,9545 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Nº máx de viv.	21
Parcela UAD1-16	0,9615 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Nº máx de viv.	25
Parcela UAD1-17	0,966 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Nº máx de viv.	28

### 3.5. Justificación del mantenimiento de los espacios libres.

El estudio de detalle no altera ni introduce ningún cambio en las zonas calificadas como públicas del Plan Parcial, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el art. 15 de la L.O.U.A., este estudio de detalle no modifica el uso urbanístico del suelo, no incrementa el aprovechamiento urbanístico, no suprime ni reduce el suelo rotacional público, ni afecta negativamente a su funcionalidad, ni altera las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

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

Vélez-Málaga **05 MAR 2007**  
EL SECRETARIO GRAL.

### 3.6.- Justificación del Decreto de Accesibilidad.

En el presente Estudio de Detalle no se realiza ni se propone ninguna variación de las obras de urbanización exteriores a la parcela, debiendo no obstante justificarse el cumplimiento del Decreto de Accesibilidad en el Proyecto de edificación que en su día desarrolle lo contenido en este Estudio de Detalle.

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

Vélez-Málaga **17 NOV 2006**  
EL SECRETARIO GRAL.

*A.A.*



Fdo.: Aurelio Atienza Cabrera  
Pablo José Atienza Jiménez

## INDICE DE PLANOS

01 SITUACIÓN EN EL PGOU

02 ZONIFICACIÓN SEGÚN EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN PPO

03 NUEVA DISTRIBUCIÓN VOLUMÉTRICA SOBRE PLANO DE ZONIFICACIÓN

04 PARCELACIÓN ORIENTATIVA SEGÚN LA NUEVA DISTRIBUCIÓN VOLUMÉTRICA PROPUESTA

05 COMPROBACIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN VOLUMÉTRICA PROPUESTA

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

Vélez-Málaga, **05 MAR 2007**  
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga, **17 NOV 2006**  
EL SECRETARIO GRAL.

