

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

Vélez-Málaga **27 MAR. 2008**
P. D. SECRETARIO GRAL.



MEMORIA

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

Vélez-Málaga **15 NOV. 2007**
EL SECRETARIO GRAL.



ESTUDIO DE DETALLE

MANZANAS NUM. 1 Y 2 DE LA ZONA OA-2 DEL SECTOR SUP-B5 (RT) "LAS BIZNAGAS, BENAJARAFE (MÁLAGA)

ARQUITECTOS

AURELIO ATIENZA CABRERA PABLO JOSÉ ATIENZA JIMÉNEZ

MEMORIA

1.- MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1.- Datos identificativos del ámbito de actuación

Las dos parcelas objeto de este Estudio de Detalle denominadas parcelas 1 y 2 de la zona OA-2, que son contiguas entre sí y que conforman una única manzana, 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 clasificación de Suelo Urbanizable Programado en Régimen Transitorio denominado "El Torreón", y situados en el núcleo de Benajárfate, sector SUP-B5 (RT).

Este Sector contemplado como Transitorio, se corresponde con el anteriormente denominado "Las Biznagas", cuyo Plan Parcial de Ordenación fue aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 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.

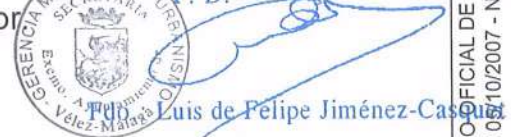
En el PGOU que se encuentra en la actualidad en tramitación para su adaptación a la LOUA y ha sido aprobado en Pleno por la Corporación Municipal el día 7 de agosto de 2006, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el 7 de septiembre de 2006; los terrenos que nos ocupan están clasificados como suelo urbanizable ordenado, no existiendo impedimento urbanístico alguno en el nuevo plan general que impida la tramitación urbanística de este estudio de detalle

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado

En la actualidad se están desarrollando las obras de urbanización del Sector y ha comenzado la edificación de doscientas dos viviendas en las parcelas situadas en la zona centro norte del sector



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



La descripción y características urbanísticas contenidas en el Plan Parcial de Ordenación de cada una de las dos parcelas objeto de este estudio de detalle es la siguiente:

-La parcela 1 tiene una superficie de ocho mil quinientos veintiséis metros cuadrados de suelo, para una superficie máxima construida de once mil ciento treinta y cuatro metros cuadrados de techo, lo que representa una edificabilidad de 1,329 m²t/m²s., para un máximo de ochenta y ocho viviendas.

-La parcela 2 tiene una superficie de dos mil quinientos treinta y tres metros cuadrados de suelo, para una superficie máxima construida de mil doscientos veinticinco metros cuadrados de techo, lo que representa una edificabilidad de 0,483 m²t/m²s., para un máximo de seis viviendas.

Las dos parcelas son de uso residencial y están calificadas la ordenanza OA-2 (Ordenación Abierta subzona OA-2), siendo además las únicas del Sector con la calificación de Ordenación Abierta subzona 2.

Ambas parcelas son medianeras, no estando separadas por viales exteriores ni elementos naturales y se encuentran situadas al sur del sector, junto a la rotonda de acceso, frente a la parcela de equipamiento 1 y muy próximas a la CN-340.

A la vista de la descripción anterior, las características urbanísticas de los terrenos objeto de este estudio de detalle, formados por la unión de las parcelas 1 y 2 son de acuerdo con lo dispuesto en el PPO, los siguientes:

Superficie de suelo: 11.059 m²s
Superficie máxima construida: 12.559 m²t
Número máximo de viviendas: 94
Ordenanza de aplicación: ordenación abierta OA-2

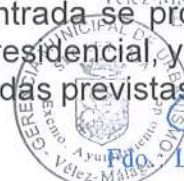
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha
Vélez-Málaga 27 MAR 2008
EL SECRETARIO GRAL.



1.2.- Objeto del trabajo.

El objeto del presente Estudio de Detalle es en primer lugar la unión de las dos parcelas calificadas con la ordenanza OA-2 y divididas en el Plan Parcial de forma arbitraria con una diferente edificabilidad y número de viviendas.

Sobre la parcela total se realiza una distribución volumétrica acorde con la ordenanza dejando una parcela para un uso netamente residencial de edificación en bloque con locales comerciales a la avenida principal, y en la esquina suroeste de la parcela, junto a la rotonda de entrada se propone una nueva parcela para un uso comercial compatible con el residencial, y que servirá como dotación para la totalidad de las quinientas viviendas previstas en el sector más las ya existentes en toda la zona.



Pdo. Luis de Felipe Jiménez-Casas



1.3.- Procedencia, Conveniencia y Oportunidad de su formulación.

Tal y como se ha comentado en el apartado 1.1. la parcela 1 tiene una edificabilidad de once mil trescientos treinta y cuatro metros cuadrados de techo para ochenta y ocho viviendas y la parcela 2 tiene una edificabilidad de mil doscientos veinticinco metros cuadrados de techo para seis viviendas, no correspondiéndose la división de las citadas parcelas con ningún motivo urbanístico o de ocupación del suelo, sino al contrario, a una respuesta de beneficios y cargas así recogida en el Proyecto de Reparcelación.

De esta forma, la parcela 1 cuenta con una edificabilidad de 126,52 m2t por cada vivienda, mientras que la parcela 2 resulta con una edificabilidad de 204,16 m2t por cada vivienda, valores éstos bastante elevados para las tipologías convencionales de la zona y que no se corresponden con ninguna estrategia urbanística recogida en el Plan Parcial.

A la vista de los datos anteriores, se cree conveniente utilizar la figura del Estudio de Detalle para, agrupando las dos parcelas del Plan Parcial, redistribuir la edificabilidad y número de viviendas asignadas por el aquél sobre la totalidad de los terrenos, creando a su vez una nueva parcelación dejando una nueva parcela denominada 1 con una superficie de 7.543,12 m2 dedicada a un uso residencial y otra nueva parcela denominada 2 con una superficie de 3.494,50 m2 destinada a un uso comercial compatible con el residencial, y ello por la situación por la posición estratégica de la parcela, situada en el borde sur del Plan Parcial y colindante con los terrenos de la Barriada.

La nueva parcelación prevista, así como los usos asignados, figura en el plano número 05 de este Estudio de Detalle.

Conviene ahora comentar que de resultados de la superposición sobre el plano topográfico –plano número 04- de las parcelas 1 y 2 del plan parcial, según información digitalizada del proyecto de reparcelación, la superficie real de los terrenos es de 11.037,62 m2, es decir, 21,38 m2 suelo inferior a los teóricos 11.059 m2 suelo contemplados en el PPO y en el Proyecto de Reparcelación.

1.4.- Datos identificativos del Promotor.

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.

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

Vélez-Málaga, 15 MAR. 2007

EL SECRETARIO GRAL.

Pdo. Luis de Felipe Jiménez-Casque

Es el Promotor del Estudio de Detalle que se propone Puertabenamár Sociedad Cooperativa Andaluza, con CIF F91478032, representada por Doña Begoña Martín González y con domicilio a efectos de notificaciones en C/ Harinas nº 5, Sevilla, C.P. 41001.

1.5.- 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.

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, sino que haciendo uso de las atribuciones contempladas en la Ley, redistribuye los volúmenes, realiza un trazado viario privado del interior de la parcela y asigna un uso comercial compatible con los usos fijados en la ordenanza OA-2.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, POSITIVAMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga 27 MAR. 2008
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, POSITIVAMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga 05/10/2007



ARQUITECTOS DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO 05/10/2007 - Nº Expe. 2007/004009/002
Pág. 4 de 17
ATIENZA JIMÉNEZ, PABLO JOSÉ
ATIENZA CABRERA, AURELIO
29790 - BENAJARAFE-VELEZ MALAGA

2.- MEMORIA INFORMATIVA.

2.1.- Usos, edificaciones e infraestructuras.

Los terrenos ocupados por las dos parcelas objeto de este estudio de detalle y que figuran en su estado actual en plano número 04, están libres de edificación, salvo por una vivienda en ruina con una ocupación en planta de 137 m2, que se encuentra deshabitada.

A su vez, en la parte oeste de la finca, existe un antiguo pozo, hoy sin uso.

Sobre el límite noreste de la parcela, existe en la actualidad un paso de personas y vehículos para el acceso a las viviendas situadas al oeste de la parcela. Dicho acceso se mantendrá hasta que se realicen las obras de urbanización exteriores del nuevo vial que garantizará el acceso a dichas viviendas.

Los terrenos presentan una topografía ascendente en sentido suroeste-noreste, que va desde la cota 9.00 hasta la cota 26.00. En este estudio de detalle se ha denominado cota de referencia 0.00 a la cota 9.00 según plano topográfico 03, que corresponde con la rotonda de acceso.

Los terrenos presentan fachada a dos viales, encontrándose urbanizado el vial principal al oeste de la parcela y en ejecución el vial que delimita la parcela por el sur.

Conviene ahora comentar que precisamente por la escasa anchura que presenta la acera existente del vial situado en el oeste de la parcela, en este estudio de detalle se ha previsto retranquear la edificación con frente a ese viario, dejando un metro y medio libre de edificación en planta baja para de esta forma aumentar el ancho de la acera en todo su recorrido, como más adelante se comentará.

Los terrenos no están destinados en la actualidad a ningún uso específico ni existen sobre los mismos servidumbres aparentes que impidan el uso urbanístico previsto sobre los mismos

2.2.- Estructura de la propiedad del suelo.

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.

ARQUICONTROL S.L.
ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 1 Y 2 DE LA ZONA OA-2
29790 - BENAJARAFE-VELEZ MALAGA

Pág. 5 de 17

ATIENZA JIMENEZ, PABLO JOSE
ATIENZA CABRERA, AURELIO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO 05/10/2007 - N°Expe. 2007/004009/002

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha, Vélez-Málaga, 27 MAR. 2008
Fdo.: Felipe Jiménez-Casquet
SECRETARIO GRAL.



2.3.- Marco urbanístico de referencia

El planeamiento urbanístico que afecta a las parcelas 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 Benajárfate, 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.

A su vez, el nuevo P.G.O.U. para su adaptación a la LOUA que se encuentra en redacción, y que cuenta con aprobación inicial, recoge los terrenos que nos ocupan con la clasificación de suelo urbanizable ordenado remitiendo su calificación urbanística a lo contemplado en el P.P.O. antes citado.

Por todo lo anterior, la Normativa que le es de aplicación a los terrenos 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., no habiendo modificación alguna en la aprobación inicial del P.G.O.U. que afecte a lo antes comentado.

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

Vélez-Málaga, 27 MAR. 2008
P. D. SECRETARIO GRAL.



2.5.- Ordenanza de aplicación.

Tal y como se recoge en el Plan Parcial de Ordenación, los terrenos objeto de este Estudio de Detalle están calificados con la Ordenanza de Ordenación Abierta subzona OA-2, 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 (OA-2) es la recogida en los Artículos 267 a 273 de la normativa del P.G.O.U., con las matizaciones introducidas a las Ordenanzas particulares en el texto del P.P.O.

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

Vélez-Málaga, 15 NOV. 2007
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Con las condiciones particulares antes expuestas, el texto de la Ordenanza OA-2, particularizadas para las terrenos que nos ocupan, se recoge a continuación y para hacer más comprensivo el texto que a continuación se transcribe, se ha puesto en letra cursiva y color gris 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.

Capítulo 6.- ZONA DE ORDENACIÓN ABIERTA (OA)

Art. 267.- Definición y Objetivos

Comprende aquellos sectores de Suelo Urbano y zonas de extensión procedentes o no del planeamiento parcial, coincidentes con las ordenanzas B1 y B2 (bloques exentos) de las Normas precedentes, en su mayor parte consolidadas y con su edificabilidad agotada, urbanizados mediante ordenación abierta de edificios o polígonos de vivienda plurifamiliar en altura, generalmente en bloques aislados, dando lugar a elevadas densidades sobre sus respectivos ámbitos de implantación.

La Ordenanza reconoce como situaciones de hecho las ordenaciones abiertas de vivienda plurifamiliar ejecutadas en las últimas décadas y consolida con dicha calificación las piezas de suelo aún vacantes que no hayan sido ya directa y previamente detraídos por el Plan para subsanar déficit del equipamiento colectivo.

El objetivo principal de la Ordenanza es, aún reconociendo el modelo de ocupación existente, poner límites precisos a la altura edificable para reconducir el perfil urbano hacia unas dimensiones que guarden una proporción adecuada con los espacios libres y el viario público, propiciando una relación más orgánica entre estos y las viviendas. Para los casos de renovación parcial y concreta del parque inmobiliario la Ordenanza atempera la altura y la intensidad volumétrica de determinadas zonas claramente desorbitadas.

Y para las sustituciones de unidades totales o para actuaciones de gran entidad se garantizan además, mediante la aplicación de estándares, el adecuado nivel de equipamiento colectivo.

Art. 268.- Supuesto de Aplicación de las Normas OA y Sub-zonas

1. Supuestos de aplicación.

A efectos de aplicación de las presentes Normas se contemplan los siguientes supuestos, derivados a su vez de las distintas situaciones de partida:

- Actuaciones singulares sobre solares.
- Renovaciones aisladas de edificios, integrantes o no de un conjunto unitario.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha, el 27 MAR 2008, EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga 15 NOV. 2007
EL SECRETARIO GRAL
P. D.



Pdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



- c) Renovaciones totales de barrios o polígonos de ámbito igual o superior a las 2 Has. de superficie, o que contengan un número igual o superior a las 200 viviendas.
- d) Actuaciones de nueva planta de ámbito análogo al expresado en el anterior párrafo c). En los casos en que estos ámbitos hayan sido expresamente delimitados por el Plan General y sometidos a gestión mediante la figura de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, se estará a lo que regulen las Fichas correspondientes a cada Unidad para la aplicación de las presentes Normas OA.

Esta distinción de situaciones se refleja en los diferentes valores de aplicación de determinados parámetros reguladores de la ordenación y la edificación.

2. Definición de Sub-zonas.

La zona abarcada por las presentes Normas de Ordenanza Abierta se divide a su vez en las siguientes Sub-zonas, atendiendo a los distintos grados de intensidad volumétrica: OA-I, OA-2 y OA-3.

Art. 269.- Condiciones de la Ordenación para el Supuesto a) de Aplicación de las Normas

1. Parcelación.

La parcela mínima que exige el Plan General es de 400 m2. Con diámetro inscrito de 15 m. en nuestro caso las dos parcelas con Ordenanza OA-2 tienen las siguientes superficies.

2. Edificabilidad neta.

La edificabilidad de las parcelas es la que sigue:

PARCELA Nº	EDIFICABILIDAD (m2 techo/m2 suelo)
1	1,329
2	0,484

3. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación es:

Ocupación máxima de parcela

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

Vélez-Málaga **27 MAR. 2008**
P. DEL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga **15 NOV. 2007**
EL SECRETARIO GRAL.



P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



Art. 270.- Condiciones de la Edificación en el Supuesto a) de Aplicación de las Normas

I. Altura edificable, separación a vial, a linderos privados y entre unidades de edificación.

La altura edificable sobre rasante del terreno quedará establecida como resultado de distribuir sobre la parcela la superficie de techo edificado teniendo en cuenta las condiciones de ocupación expresadas en el apartado 3 del artículo anterior así como las de separaciones mínimas a vial, a linderos privados y entre unidades de edificación que a continuación se expresan:

1.1. Separación a vial.

El número máximo de plantas permitido en una parcela en función de la distancia de la edificación al eje del vial o viales a que dé fachada queda establecido en el cuadro siguiente:

Nº PLANTAS	DISTANCIA AL EJE DEL VIAL	MÍNIMA	ALTURA MÁXIMA
PB, PB+1	4 metros		7 metros
PB+2	5 metros		10 metros

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

Vélez-Málaga **27 MAR. 2008**
SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga **15 NOV. 2007**
EL SECRETARIO GRAL.



1.2. Separación a linderos privados.

La separación a linderos privados será de 1/4 de la altura.

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.

ARQUICONTROL S.L.
ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 1 Y 2 DE LA ZONA OA-2
29790 - BENAJARAFE-VELEZ MALAGA

Pág. 9 de 17

ATIENZA MENEZ, PABLO JOSE
ATIENZA CABRERA, AURELIO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO 05/10/2007 - Nº Expediente 2007/004009/002



1.3. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

La separación mínima entre fachadas será de 2/3 de la altura del edificio más alto.

En el caso particular de que las edificaciones sean tres o más, y se disponga un espacio libre de edificación en el que puede inscribirse un círculo de 30 m. de diámetro la separación entre ellos podrá reducirse a 1/2 de la altura del mayor.

Art. 273.- Condiciones de Uso

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Vivienda, exclusivamente en su modalidad plurifamiliar.
- Los definidos en el artículo 54 de estas Normas con los números: 3, 4, 5, 6 (exclusivamente de Primera Categoría) y 7 al 17 ambos inclusive.

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

Vélez-Málaga 27 MAR. 2008
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga 15 NOV. 2007
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet



3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

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, asignación y ubicación del número de viviendas fijadas en el PPO y delimitación de una parcela para un uso comercial, compatible con el residencial y permitido por la Normativa de la Ordenanza OA-2.

3.2.- Descripción y motivación de la ordenación propuesta.

Tal y como se ha comentado anteriormente en la memoria informativa de este estudio de detalle, el mismo reordena las parcelas 1 y 2 del PPO del sector SUP B5, que cuentan ambas con igual calificación de ordenación abierta.

De resultas de la unión de las parcelas, nos encontramos con una manzana edificatoria delimitada en sus lados sur y oeste por una red viaria, con una superficie real de suelo de 11.037,62 m², donde distribuir un máximo de 94 viviendas, con una edificabilidad máxima de 12.450 m² y una ocupación máxima de 5.518,81 m², y unos usos permitidos de residencial y sus compatibles, entre el que se encuentra el comercial.

Vélez-Málaga 27 MAR 2008
DILIGENCIA DEL SECRETARIO GRAL.
EL SECRETARIO GRAL.
Felipe Jiménez-Casque



Vélez-Málaga 15 NOV. 2007
DILIGENCIA DEL SECRETARIO GRAL.
EL SECRETARIO GRAL.
de Felipe Jiménez-Casque



ARQUITECTOS S.L.
ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 1 Y 2 DE LA ZONA OA-2
29790 - BENAJARAFE-VELEZ MALAGA

Pág. 11 de 17

ATIENZA JIMENEZ, PABLO JOSE
ATIENZA CABRERA, AURELIO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO 85/10/2007 - N°Expe. 2007/004009/002



Dada la estratégica situación de la manzana, emplazada a la entrada de la urbanización Las Biznagas y contigua a la barriada de Benajárfate, se ha optado por distribuir en la parte norte y este de los terrenos el total de las 94 viviendas previstas en dos edificios independientes, denominados edificios 1 y 2, destinando para ello un total de 10.209 m²t y figurando ello en el plano número 06 de este estudio de detalle. Los 2.350 m²t que restarían para completar lo previsto en el PPO, se destinan para la construcción de un edificio comercial, denominado edificio 3, y situado sobre una parcela de 3.494,50 m², que se sitúa en la esquina suroeste de la parcela.

Sobre la parcela denominada en este estudio de detalle como parcela 1, de 7.543,12 m²s y que recoge el uso residencial y de locales comerciales con fachada a la calle situada en el oeste, se han distribuido en dos edificios el total de las 94 viviendas, siendo las características de cada uno de ellos las siguientes:

-Edificio 1: presenta una altura de planta baja + 2, con una superficie máxima construida de 7.600 m²t y una ocupación de 2.724,60 m²s. El edificio se retranquea una distancia de 1,5 metros sobre el vial situado al oeste ensanchando de esta forma la acera existente y se separa de los linderos privados una distancia de 2,5 metros y de 2,25 metros, igual $\frac{1}{4}$ de la altura máxima de la edificación, según la zona que corresponda, tal y como fija la ordenanza. En este edificio se distribuye un total de 68 viviendas, situándose a su vez en planta baja unos locales comerciales con fachada al vial situada al oeste.

-Edificio 2: presenta una altura de planta baja + 2, con una superficie máxima construida de 2.500 m²t y una ocupación de 971,11 m²s. El edificio se separa de los linderos privados una distancia de 2,25 metros, igual $\frac{1}{4}$ de la altura máxima de la edificación, y se separa del edificio 1 6 metros, igual a $\frac{2}{3}$ de su altura. En este edificio se distribuye un total de 26 viviendas.

La zona libre de edificación que queda en la parcela se destina a un uso de zona verde privada para la ubicación de instalaciones deportivas como puede ser una piscina y a zonas de acceso peatonal y rodado a los edificios y garajes. Para una posible construcción futura de aseos, vestuarios, etc, se ha previsto dejar un remanente de edificabilidad de 109 m²t.

Sobre la parcela denominada 2 de 3.494,50 m² de suelo, se prevé una edificación comercial con una edificabilidad máxima de 2.350 m²t y una ocupación máxima de 1.747,25 m²s, para un uso comercial. La edificación se desarrollará en planta baja+1 con una altura máxima de 9,50 m. Se separa del lindero con la parcela 1/4 de la altura del mayor de los edificios, pudiendo adosarse al vial público.

El presente documento ha sido aprobado,
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
27 MAR. 2008
Vélez-Málaga

SECRETARÍA
Ayuntamiento de Vélez-Málaga
Luis de Felipe Jiménez-Casquet



En resumidas cuentas, sobre la totalidad de la parcela, que presenta una superficie total de 11.037,62 m² suelo se han dispuesto 94 viviendas en una parcela denominada 1 de 7.543,12 m² de suelo, ocupando 3.771,50 m² de suelo (incluyendo la superficie destinada a los locales auxiliares) y con una edificabilidad máxima de 10.209 m²t. A su vez, se dispone una parcela denominada 2 de 3.494,50 m², para un uso comercial de supermercado, con un máximo de 2.350 m²t y una ocupación máxima de 1.747,25 m²s.

3.3.- Justificación de la solución adoptada.

Pasamos a continuación a justificar los parámetros urbanísticos contemplados en este estudio de detalle con los fijados en la ordenanza OA-2 particularizada para el PPO del SUP B5, expuestos en el apartado 2.5. de esta memoria.

1. Parcelación.

La parcela mínima edificable fijada en la normativa es de 400 m² con la condición de que sea inscribible un círculo de 15 metros de diámetro.

En el estudio de detalle se recogen dos parcelas independientes, denominadas 1 y 2 con una superficie de 7.543,12 m² y de 3.494,50 m², muy superiores ambas a los 400 m² fijadas como mínimo en la normativa. A su vez, en cada una de ellas se puede inscribir un círculo de diámetro superior a 15 metros. Todo ello se recoge en plano 05 de parcelación y usos.

Con la intención de dar un mayor ancho a la acera existente al oeste de los terrenos en ambas parcelas se reserva una zona para un uso viario, pero que está comprendido dentro de la parcela, formando parte de la misma. Es decir, se limita el uso en esa zona de la parcela.

2. Edificabilidad.

Las edificabilidades netas para cada una de las parcelas del PPO son

Parcela 1:
edificabilidad 1,329 m²t/m²s

Parcela 2:
edificabilidad 0,484 m²t/m²s

Estos datos, representan unas superficies totales construidas, tal y como figura en el cuadro de zonificación del PPO de 11.334 m²t y de 1.225 m²t, lo que supone un total de 12.559 m²t.



En el estudio de detalle se recogen tres edificios y un remanente de edificabilidad tal y como figura en el plano 06 de este estudio de detalle, y cuyas superficies construidas son:

Edificio 1	7.600 m2t
Edificio 2	2.500 m2t
Edificio 3	2.350 m2t
Remanente	109 m2t
Total	12.559 m2t

La superficie construida en este estudio de detalle es igual a la permitida en el Plan Parcial de Ordenación para la totalidad de los terrenos.

A la vez, en este estudio de detalle y de conformidad con lo dispuesto igualmente en el PPO se distribuyen un total de 94 viviendas que se sitúan en los edificios 1 y 2, quedando el edificio número 3 con un uso exclusivo de comercial y habiéndose dejado previsto un remanente de 109 m2t para cualquier edificación edificatoria en la parcela número 1 para un uso compatible con la zona verde privada y deportiva (vestuarios, caseta depuradora, aseos, etc).

3. Ocupación Máxima de la parcela

El porcentaje máximo de ocupación será del 50% de la parcela neta, que en el caso que nos ocupa y aplicándolo sobre cada una de nuestras parcelas obtenemos lo siguiente:

Parcela 1:

Superficie: 7.543,12 m2s
Ocupación (50% superficie): 3.771,56

Edificio 1	2.724,60 m2s
Edificio 2	971,11 m2s
Locales auxiliares	75,79 m2s

Total 3.771,50

Parcela 2:

Superficie: 3.494,50 m2s
Ocupación (50% superficie): 1.747,25 m2s

Edificio 3: ocupación máxima 1.747,25

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

Vélez-Málaga 27 MAR. 2008
P. D. EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga 15 NOV. 2007
P. D. EL SECRETARIO GRAL.



La superficie ocupada en los terrenos de este estudio de detalle es igual a la máxima permitida en la ordenanza.

4. Altura edificable, separación a vial, a linderos privados y entre unidades de edificación.

4.1. Altura edificable

En el caso que nos ocupa y al ser la distancia desde el lindero privado al eje del vial mayor de 5,00 metros, la altura máxima edificatoria es de 10,00 metros con PB+2.

Tal y como se comprueba en el plano número 08, las alturas edificatorias y número de plantas de cada uno de los edificios propuestos son las siguientes:

-Edificio 1: la altura máxima de este edificio es de 10 metros en la zona que da fachada al vial situado al oeste de la parcela, al ubicarse locales comerciales en la planta baja de esta zona. El resto del edificio tiene una altura de 9,00 metros. El número de plantas en todo el edificio es de PB+2.

-Edificio 2: la altura máxima de este edificio es de 9,00 metros, con PB+2.

-Edificio 3: al destinarse a un uso comercial, la altura máxima teórica de este edificio es de 9,50 metros, para un máximo de PB+1.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, en el Ayuntamiento de Vélez-Málaga, a las 11:11 con esta fecha.
Vélez-Málaga, 27 MAR. 2008
EL SECRETARIO GRAL.

4.2. Separación a vial

La ordenanza OA-2 no fija separación a lindero público, sirviendo el parámetro de separación a vial únicamente para fijar la altura máxima edificable. En este caso, PB+2 (10 metros).

4.3. Separación a linderos privados y separación entre edificios

En el plano número 09 denominado alineación y separación a linderos, se marca en cada uno de los edificios la separación a lindero privado y la separación entre ellos, pudiéndose observar que la separación de cualquier edificio es mayor a $\frac{1}{4}$ de la altura y que la separación entre edificios de una misma parcela es superior a $\frac{2}{3}$ de la altura.

Vélez-Málaga, 15 NOV. 2007
EL SECRETARIO GRAL.
Felipe Jiménez-Casas



5. Condiciones de uso.

Los usos previstos en este estudio de detalle, acordes con la ordenanza, son el residencial de alojamiento, distribuyéndose un total de 94 viviendas y el uso comercial para supermercado.

Así pues, a la vista de todo lo anterior, vemos en este apartado cómo se ha justificado punto por punto la adecuación de este estudio de detalle a lo dispuesto en la ordenanza del Plan Parcial de Ordenación.

En los planos números 10 a 17 se incluye una propuesta de edificación que se ajusta a la ordenación de volúmenes que se fija en este estudio de detalle.

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.

3.6.- Justificación del Decreto de Accesibilidad.

Al realizarse en el presente Estudio de Detalle obras de urbanización en el interior de la parcela se adjunta fichas justificativas del cumplimiento del Decreto de Accesibilidad.

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

27 MAR 2007
EL SECRETARIO GRAL.
Atienza Jiménez-Casquet

A.A.

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

Fdo.: Aurelio Atienza Cabrera
Pablo José Atienza Jiménez

5 NOV 2007
P.D.
Luis de Felipe Jiménez-Casquet

ARQUICONTROL S.L.
ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 1 Y 2 DE LA ZONA OA-2
29790 - BENAJARAFE-VELEZ MALAGA

Pág. 16 de 17

ATIENZA JIMÉNEZ, PABLO JOSE
ATIENZA CABRERA, AURELIO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO 05/10/2007 - NºExpe. 2007/004009/002



INDICE DE PLANOS

- 01 SITUACION PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
- 02 ZONIFICACION PPO
- 03 PROYECTO DE REPARCELACIÓN
- 04 TOPOGRAFICO ESTADO ACTUAL
- 05 PARCELACIÓN Y USOS
- 06 EDIFICABILIDAD
- 07 OCUPACIÓN
- 08 ALTURAS Y NÚMERO DE PLANTAS
- 09 ALINEACIONES Y SEPARACIÓN A LINDEROS
- 10 EDIFICACIÓN PROPUESTA PLANTA BAJA- PLANTA SÓTANO
- 11 EDIFICACIÓN PROPUESTA PLANTA PRIMERA-PLANTA BAJA
- 12 EDIFICACIÓN PROPUESTA PLANTA SEGUNDA-PLANTA PRIMERA
- 13 EDIFICACIÓN PROPUESTA PLANTA CUBIERTA-PLANTA SEGUNDA
- 14 EDIFICACIÓN PROPUESTA PLANTA CUBIERTA
- 15 EDIFICACIÓN PROPUESTA PLANTA SÓTANO
- 16 EDIFICACIÓN PROPUESTA ALZADOS Y SECCIONES-01
- 17 EDIFICACIÓN PROPUESTA ALZADOS Y SECCIONES-02


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

Vélez-Málaga **27 MAR. 2008**
EL SECRETARIO GRAL.


Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga **15 Nov. 2007**
EL SECRETARIO GRAL.
P. D.


Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

