

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL DEL SUP.VM-8, U.E-2 DE VÉLEZ-MÁLAGA

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

Vélez-Málaga, 25 MAYO 2012.
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

REDACTA

OFICINA TECNICA DE URBANISMO
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE VELEZ MALAGA
Febrero de 2012

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

Vélez-Málaga, 08 FEB 2012.
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

ARQUITECTA: MARTA ARIAS GONZÁLEZ

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

Vélez-Málaga **25 MAYO 2012**
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 **08 FEB. 2012**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

INDICE

MEMORIA

1. MEMORIA EXPOSITIVA

- 1.1. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO
- 1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.3. PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.4. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL PROMOTOR Y ENCARGO

2. MEMORIA INFORMATIVA

- 2.1. USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES
- 2.2. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA. DETERMINACIONES DEL PGOU

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 3.1. ALCANCE Y CONTENIDO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE EN LA LOUA
- 3.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
- 3.3. JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE ALTERAN LAS DETERMINACIONES DEL PGOU
 - 3.3.1. ADECUACIÓN DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES A LAS DETERMINACIONES DEL PGOU
 - 3.3.2. JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE ALTERAN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LOS TERRENOS O CONSTRUCCIONES COLINDANTES

PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- 1 SITUACIÓN EN EL PGOU
- 2 TOPOGRÁFICO ACTUAL Y ORTOFOTO

PLANOS DE PROYECTO

- 3 ALINEACIONES Y RASANTES

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

Vélez-Málaga, 25 MAYO 2012
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, 08 FEB. 2012
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL DEL SUP.VM-8 DE VÉLEZ-MÁLAGA

1. MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle es la parcela de equipamiento social del SUP.VM-8, perteneciente a la unidad de ejecución UE.2 de la misma.

1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto establecer las alineaciones de dicha parcela, previo al proyecto edificatorio que se va a acometer sobre parte de la misma. No obstante, este de tiene previsto ordenar las alineaciones de la parcela SLE.S1 de forma completa.

1.3. PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

El desarrollo edificatorio de la parcela de equipamiento social necesita con carácter previo a su edificación, definir mediante Estudio de Detalle sus alineaciones, dado que dicha determinación proviene de lo contenido en el propio Plan Parcial de Ordenación del sector.

SOCIAL Y COMERCIAL

Edificación alineada en posición prefijada por los Estudios de Detalle que lo desarrollen.

Condiciones de uso:

Son usos permitidos todos los de equipamiento comunitario.

Condiciones de Ordenación:

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE:

La delimitada en el Planeamiento. Si se pretendiera establecer segregaciones de parcelas o el desarrollo por fases de la prestablecida será obligada la redacción de un Estudio de Detalle a los efectos de Ordenación de la parcela.

OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMAS:

La ocupación y edificabilidad máximas permitidas serán las siguientes

Tipo	Ocupación	Edificabilidad
Educativo	30 %	0,50 m ² /m ² s
Deportivo	30 %	0,50 m ² /m ² s
Social	50 %	1,00 m ² /m ² s
Comercial	60 %	1,50 m ² /m ² s

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

Vélez-Málaga, 25 MAYO 2012
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, 08 FEB. 2012
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Dicho esto, se redacta de oficio el presente Estudio de Detalle.

1.4. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL PROMOTOR Y ENCARGO

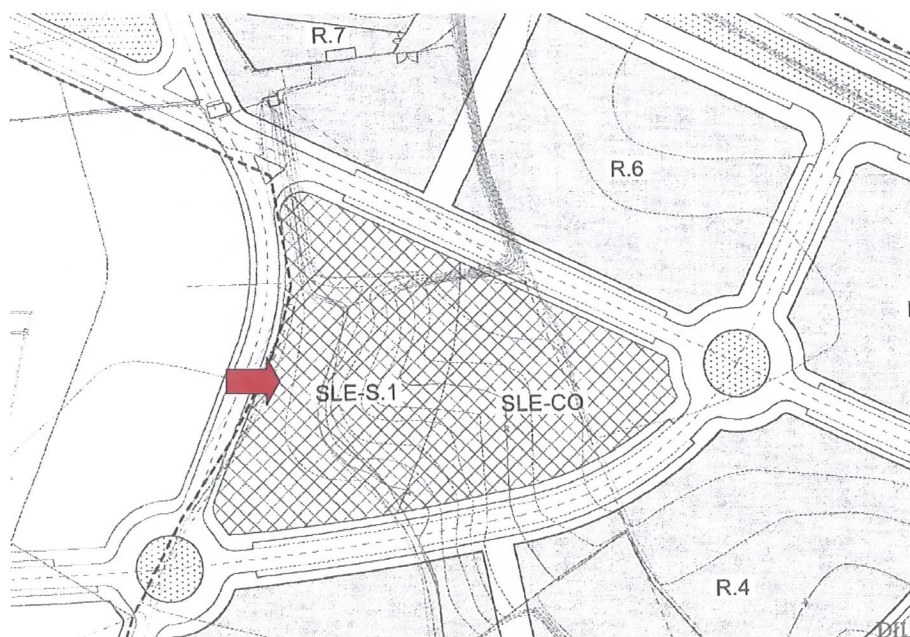
El presente Estudio de Detalle es de iniciativa pública y se redacta por la arquitecta municipal Dña Marta Arias González, tras encomienda recibida por parte de la concejala delegada de la Gerencia de Urbanismo de Vélez-Málaga.

2. MEMORIA INFORMATIVA.

2.1. USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES

El ámbito objeto del Estudio de Detalle, denominada como la parcela SLE.S-1 de la UE.2 del SUP.VM-8, se ubica en la zona oeste del núcleo de Vélez Málaga, de nuevos crecimientos.

La parcela se encuentra limitada por tres calles principales y posee un lindero a parcela comercial.



SITUACIÓN EN EL PPO



FOTO AÉREA

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

Vélez-Málaga 25 MAYO 2012
EL SECRETARIO GRAL.

ALCALDE
MUNICIPAL DE URBANISMO
D. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga 08 FEB. 2012
EL SECRETARIO GRAL.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

LA parcela posee una superficie total de 5.475 m², siendo sus linderos los siguientes:

- Al Norte, este y oeste linda con tramos de viario público.
- Al Sur linda con parcela de equipamiento comercial SLE.CO

2.2. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA. DETERMINACIONES DEL PGOU

La citada parcela se encuentra afectada por las determinaciones del PGOU para parcelas de equipamiento social, pormenorizadas en las condiciones descritas por el Plan Parcial de Ordenación del SUP.VM- 8, aprobado en 1 de octubre de 2.001.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. ALCANCE Y CONTENIDO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE EN LA LOUA

El Estudio de detalle trae su justificación en la necesidad de adaptar las alineaciones y rasantes del planeamiento vigente a las circunstancias reales del núcleo urbano objeto del mismo.

Dado que se trata de suelo urbano no consolidado ordenado directamente por el PGOU este establece su ordenación pormenorizada, sin perjuicio de los ajustes que sean procedentes y mediante los instrumentos que establece la propia legislación urbanística de Andalucía.

En este sentido, el artículo 15 LOUA regula el contenido y alcance de los Estudios de Detalle según la citada legislación.

El apartado 1 de dicho artículo establece la potestad de este, figura de planeamiento y, en concreto señala que:

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.

El apartado 2 establece las limitaciones del citado instrumento:

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

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

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

Vélez-Málaga, 02-5 MAYO 2012

EL SECRETARIO



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

Vélez-Málaga, 08 FEB. 2012

EL SECRETARIO



Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

- 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.

La presente propuesta tiene como objeto y de conformidad a lo establecido en la legislación urbanística andaluza:

a) **Reajustar las alineaciones y rasantes de los viales** del ámbito definidos en el PGOU para garantizar y mejorar su funcionalidad.

b) Establecer el trazado local de determinados viales secundarios dentro del ámbito completando así la red viaria definida en el PGOU.

c) **Reajustar y completar la ordenación de las manzanas resultantes**, mediante el establecimiento de la parcelación de las mismas, señalamiento de las alineaciones interiores de parcelas y de conformidad a la ordenanza que les es de aplicación.

d) **Localización del suelo dotacional público**, con respeto de las determinaciones del PGOU.

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

3.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO
25 MAYO 2012

Las propuestas del presente Estudio de Detalle, exclusivamente se ciñen a determinar las alineaciones de aplicación a la parcela de equipamiento social SLE-S-1.

3.3. JUSTIFICACION DE NO ALTERACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU

Fdo.: Luis Felipe Jiménez-Casquet

3.3.1. ADECUACIÓN DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES A LAS DETERMINACIONES DEL PGOU

Ya se ha señalado en los apartados correspondientes el alcance y justificación de la definición de alineaciones de la parcela respetando la red existente y también como dichas determinaciones se encuentran dentro del marco que la LOUA establece para los ED.

3.3.2. JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE ALTERAN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LOS TERRENOS O CONSTRUCCIONES COLINDANTES.

La parcela limita en sus bordes con tres calles pertenecientes a la UE.2 del sector y las determinaciones de las alineaciones del Estudio de Detalle no afectan de manera perjudicial a los suelos colindantes justificando el cumplimiento de lo requerido al efecto por la LOUA.

Vélez-Málaga a 2 de febrero de 2012

EL JEFE DEL SERVICIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

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

Fdo.: Marta Arias González. Arquitecta

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO
08 FEB. 2012

Fdo.: Luis Felipe Jiménez-Casquet