

ESTUDIO DE DETALLE PARA AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

SITUACIÓN:

CORTIJADA DE "LOS PÉREZ"
BENAJARAFE, TM VÉLEZ-MÁLAGA - MÁLAGA

PROMOTOR:

JOSÉ MARÍA CASTILLO MELGARES

ARQUITECTO:

CARLOS DOMINGO CORPAS

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

20 SET. 2013
EL SECRETARIO GRAL.

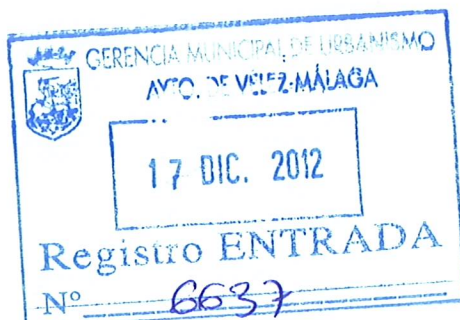
Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

JULIO 2.012
MODIFICADO DICIEMBRE 2012

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

04 MAR. 2013
EL SECRETARIO GRAL.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO
LOCAL EN SESION DE

- 4 MAR. 2013

EL CONCEJAL - SECRETARIO

ÍNDICE:

0.- ANTECEDENTES

1. - CONSIDERACIONES GENERALES.

2. - SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL SOLAR.

3. - JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

4. - ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN.

5.- DIVISIÓN EN FASES.

6. - RELACIÓN DE PLANOS.

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

Vélez-Málaga 30 SET. 2013
EL SECRETARIO GRAL.

P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga 04 MAR. 2013
EL SECRETARIO GRAL.

P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO
LOCAL EN SESION DE

- 4 MAR. 2013

EL CONCEJAL - SECRETARIO

0.- ANTECEDENTES.

En la parcela objeto del presente documento existe una vivienda desarrollada en una sola planta y parte de la misma cuenta con un pequeño semisótano.

Sobre dicha vivienda se ha realizado un proyecto de ampliación, pero al ser la parcela de más de 300 m² de suelo se hace necesaria la redacción de un Estudio de Detalle según lo que indica el vigente PGOU de Vélez-Málaga.

Con anterioridad a el presente documento se ha presentado uno anterior en el que se han realizado una serie de incidencias por parte de los servicios de urbanismo del ayuntamiento de Vélez-Málaga en referencia a la altura máxima de la edificación propuesta, las cuales se corrigen aquí.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha.
30 SET. 2013
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

1. - CONSIDERACIONES GENERALES.

El presente Estudio de Detalle se redacta con el fin de ordenar los volúmenes y definir las alineaciones de la edificación en la parcela 13 sita en el barrio de La Cortijada de "Los Pérez" de Benajárfate en el Término Municipal de Vélez-Málaga (Málaga).

El encargo se realiza a petición de la propiedad de la parcela, D. José María Castillo Melgares con N.I.F. 53.671.060-P, con domicilio en la misma dirección de la finca, Cortijada Los Pérez, parcela 13, 29790-Benajárfate, TM de Vélez-Málaga (Málaga).

La parcela cuenta con una superficie total de 652'23 m² y cuenta en su interior con una vivienda preexistente con una altura de una sola planta (planta baja) que tiene en su zona sur un pequeño semisótano. Este Estudio de Detalle define las condiciones urbanísticas y las alineaciones de la parcela y de la edificación existente así como de la ampliación de esta vivienda existente que se pretende ejecutar.

Se justifica su procedencia en el planeamiento superior, ajustándose a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga.

2. - SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL SOLAR.

La parcela objeto de la actuación se ubica en La Cortijada de Los Pérez dentro de Benajárfate, en el término municipal de Vélez-Málaga. Su forma es irregular y en algunas zonas cuenta con pendientes medias con caída de norte a sur y de oeste a este. El solar cuenta con una edificación en su interior que se trata de una vivienda que se pretende ampliar.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha.
04 MAR. 2013
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO
LOCAL EN SESION DE

- 4 MAR. 2013

EL CONCEJAL - SECRETARIO

DOMINGO CORPAS, CARLOS

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias:
- La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo
- La integridad formal y corrección documental según normativa aplicable

VISADO ESTATUTARIO
17/12/2012 - N°Exp. 2011/002841/005
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

Como ya se ha dicho, la parcela completa tiene forma irregular y posee una superficie total de 652'23 metros cuadrados.

La parcela se encuentra afectada por las alineaciones oficiales del vigente planeamiento municipal de Vélez-Málaga en su linde sur, debido a lo cual la superficie bruta de la parcela se ve mermada en 4'65 m² de suelo, resultando que la parcela neta edificable tiene una superficie total de 647'58 m² de suelo.

La topografía del terreno presenta un desnivel de aproximadamente 10 metros desde un extremo a otro, lo cual habrá de tenerse en cuenta en el momento de llevar a cabo la construcción proyectada.

Los linderos del solar son:

- .-Al norte, este y oeste parcelas de la propia cortijada de Los Pérez.
- .-Al sur, con vial de acceso a las parcelas que comunica con el vial principal de la cortijada de Los Pérez.

A efectos de futuras comunicaciones para los colindantes a los efectos que fueran oportunos, a continuación se detallan los datos de los mismos con los que se cuenta:

Colindante mirando la fachada a la derecha:

Propietario: Dña. Maruja Valles Castillo
Dirección: PB Benajárfate (Nal.340) nº12(D), CP 29790
Vélez-Málaga (Benajárfate) (Málaga)
Ref. catastral: 3942113UF9634S0001TH

Colindante mirando la fachada a la izquierda:

Propietario: Dña. Manuela Valles Castillo
Dirección: PB Benajárfate (Nal.340) nº13, CP 29790
Vélez-Málaga (Benajárfate) (Málaga)
Ref. catastral: 3942109UF9634S0001LH

La topografía de la parcela cuenta con ciertas pendientes, aunque la zona en la que se quiere realizar la ampliación de la vivienda existente es bastante plana ya que la parcela cuenta actualmente en esta parte con una explanada que se usa para el aparcamiento de coches y zona de ocio.

El vial de acceso a la parcela al que da el frente sur de la misma tiene una fuerte pendiente, debido a lo cual, la parcela cuenta en la actualidad con un muro de hormigón alineado al vial con una altura variable desde 5 metros a 2 metro de altura.

La parcela se encuentra en una zona urbanizada y además cuenta en su interior con una vivienda que es la que se pretende ampliar, por lo que cuenta con los servicios urbanos necesarios para el fin al que se destina.

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO
LOCAL EN SESION DE

- 4 MAR. 2013

EL CONCEJAL - SECRETARIO

Vélez-Málaga 30 SET. 2013
EL SECRETARIO GRAL.

3. - JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

La topografía, orientación y tipología edificatoria, así como la vivienda existente y su comunicación con la ampliación pretendida, son los parámetros que condicionan la ordenación de volúmenes planteada en el presente Estudio de Detalle. Esta vivienda existente habrá que tenerla en cuenta a la hora de contabilizar la edificabilidad máxima, ocupación de parcela, altura máxima y separación a linderos.

En esencia, en esta parcela, se plantea la ejecución de una ampliación a la vivienda existente en un nuevo volumen edificable en una sola altura escalonada respecto al volumen preexistente para adaptarlo a la topografía actual de la parcela.

Se plantea una zona de la ampliación abuhardillada debido a la adaptación a las alturas máximas de la edificación según el vigente PGOU de Vélez-Málaga, lo cual se puede ver gráficamente en los planos de planta, sección y alzado que se encuentran en la documentación gráfica adjunta.

El acceso a la se realiza desde el vial actual que conecta esta parte de la cortijada con el vial principal de la misma que conecta directamente con la antigua CN-240. Este acceso a la parcela también es preexistente y conecta directamente con la zona de aparcamientos que se va a situar justo a la entrada que comunica ambos volúmenes, existente y propuesto.

La alineación indicada en el plano de Ordenación de Volúmenes señala la huella máxima de la edificación, pudiendo diseñar edificios de menor ocupación, siempre dentro de dicha huella máxima.

DILIGENCIA: Para hacer constar que
este documento ha sido aprobado,
INICIALMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga 04 MAR. 2013
EL SECRETARIO GRAL.
Edo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO
LOCAL EN SESION DE

- 4 MAR. 2013

EL CONCEJAL - SECRETARIO

4. – ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN.

Como ya se ha mencionado anteriormente la parcela cuenta con una vivienda existente en su interior. Se trata de una vivienda unifamiliar aislada como el resto de las edificaciones circundantes. El vigente PGOU de Vélez-Málaga califica la parcela como CTP-1, lo cual modifica la configuración actual de la vivienda y obliga a la alineación de la nueva edificación al vial al que da frente, lo cual ha influido en los volúmenes propuestos en este Estudio de Detalle.

Sobre la parcela serán de aplicación las siguientes ordenanzas:

PARCELA MÍNIMA:	70 M ²
EDIFICABILIDAD:	NO SE FIJA
ALINEACIONES:	ALINEADA A VIAL
PROFUNDIDAD MÁXIMA EDIFICABLE:	15 METROS
OCUPACIÓN MÁXIMA:	NO SE FIJA
SEP. A LINDEROS PRIVADOS:	MEDIANERO En caso de separación, ésta deberá tener un mínimo de 2 metros.
ALTURA MÁXIMA:	PB+1 7 METROS
VUELOS Y CUERPOS SALIENTES:	Según el artículo 264.4 del vigente PGOU
ÁTICO:	Se permite sobre la última planta proyectada según el artículo 292.3 del vigente PGOU
USOS PERMITIDOS:	VIVIENDA EN TODAS SUS ACEPCIONES Los definidos en el artículo 294 del vigente PGOU

Nota.- Hay que tener en cuenta que la vivienda que se conserva también cuenta a efectos de ocupación y edificabilidad de parcela.

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO
LOCAL EN SESION DE

- 4 MAR. 2013

EL CONCEJAL - SECRETARIO

5.- DIVISIÓN EN FASES.

Se plantea una única fase para el desarrollo y ejecución de los volúmenes proyectados.

Málaga, Julio de 2.012
Modificado Diciembre de 2.012

ARQUITECTO:

DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado,
INICIALMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga 30 SET. 2013
EL SECRETARIO GRAL.
P. D.
Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado,
INICIALMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga 04 MAR. 2013
EL SECRETARIO GRAL.
Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO
LOCAL EN SESION DE

- 4 MAR. 2013

EL CONCEJAL - SECRETARIO

6. – RELACIÓN DE PLANOS.

- 1.- SITUACIÓN EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.
- 2.- TOPOGRÁFICO ACTUAL.
- 3.- CESIONES DE VIALES.
- 4.- TOPOGRÁFICO MODIFICADO.
- 5.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y SECCIÓN.
- 6.- SECCIÓN Y ALZADO ESQUEMÁTICO.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VELEZ-MÁLAGA
Vélez-Málaga
30 SET. 2013
EL SECRETARIO GRAL.
Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VELEZ-MÁLAGA
Vélez-Málaga
04 MAR. 2013
EL SECRETARIO GRAL.
Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO
LOCAL EN SESION DE
- 4 MAR. 2013
EL CONCEJAL - SECRETARIO

6.- RESUMEN EJECUTIVO

(Cumplimiento del art. 11.2 de la Ley 8/2007 del suelo y del art. 19.3 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía modificada)

El presente estudio de detalle afecta a la parcela 13 sita en el barrio de La Cortijada de "Los Pérez" de Benajárafé en el Término Municipal de Vélez-Málaga (Málaga).

Dicha parcela tiene una superficie de 652'23 m² y cuenta en su interior con una vivienda preexistente con una altura de una sola planta (planta baja) que tiene en su zona sur un pequeño semisótano. Este Estudio de Detalle define las condiciones urbanísticas y las alineaciones de la parcela y de la edificación existente así como de la ampliación de esta vivienda existente que se pretende ejecutar.

La parcela se encuentra afectada por las alineaciones oficiales del vigente planeamiento municipal de Vélez-Málaga en su linde sur, debido a lo cual la superficie bruta de la parcela se ve mermada en 4'65 m² de suelo, resultando que la parcela neta edificable tiene una superficie total de 647'58 m² de suelo.

La topografía de la parcela cuenta con ciertas pendientes, aunque la zona en la que se quiere realizar la ampliación de la vivienda existente es bastante plana ya que la parcela cuenta actualmente en esta parte con una explanada que se usa para el aparcamiento de coches y zona de ocio.

En esencia, en esta parcela, se plantea la ejecución de una ampliación a la vivienda existente en un nuevo volumen edificable en una sola altura escalonada respecto al volumen preexistente para adaptarlo a la topografía actual de la parcela.

Se plantea una zona de la ampliación abuhardillada debido a la adaptación a las alturas máximas de la edificación según el vigente PGOU de Vélez-Málaga, lo cual se puede ver gráficamente en los planos de planta, sección y alzado que se encuentran en la documentación gráfica del estudio de detalle.

Málaga Diciembre de 2012

ARQUITECTO:

Carlos Domingo Corpas

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

Vélez-Málaga 04 MAR. 2013
EL SECRETARIO GRAL.

Luis de Peláez Jiménez-Casquet