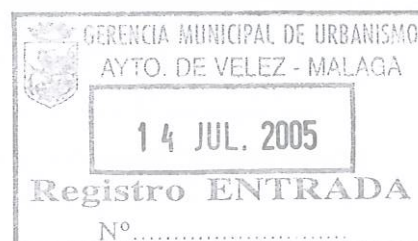


MODIFICACIÓN II DE
ESTUDIO DE DETALLE "PARCELA UE - VM 3b"
VÉLEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)



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

Vélez-Málaga 05 JUL 2005
EL SECRETARIO GRAL.



PROPIETARIO: VEL-PLAYA 2 S.L
ARQUITECTOS: JOSE MARIA MARTINEZ MATEOS @ FRANCISCO JAVIER MORENO LOPEZ

INDICE

1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
2. OBRAS OBJETO DEL PROYECTO
3. ANTECEDENTES
4. DESCRIPCIÓN DEL SOLAR
5. RÉGIMEN DEL SUELO
 - a. GENERALIDADES
 - b. ORDENANZAS REGULADORAS.
6. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA
7. RELACIÓN DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTO SEGÚN FICHA CARACTERÍSTICA URBANÍSTICAS DE PARTIDA DE LA UE-VM-3b
8. NUEVA RELACIÓN DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTO PROPUESTOS EN EL ESTUDIO DE DETALLE PARA UE-VM-3b
9. REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
10. NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.
11. ÍNDICE DE PLANOS

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

Vélez-Málaga 05 DIC 2005
EL SECRETARIO GRAL.



1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Se presenta la modificación de estudio de detalle que fue visada 26 de diciembre de 2004, donde tras un posterior estudio pormenorizado, se detectó que la parcela arrojaba una superficie inferior a la descrita por la ficha urbanística del PGOU de Vélez-Málaga.

Tras una labor de investigación y de consulta con TODOS los propietarios del suelo, se encontró la base del error, que no es más que una incorrecta información acerca de las lindes de la parcela por parte de uno de los propietarios.

De esta manera, se ha realizado un nuevo levantamiento topográfico, encerrando, esta vez, la superficie correcta que detalla la ficha urbanística del PGOU.

Así mismo, la Gerencia Municipal de Urbanismo de Vélez-Málaga notifica en su informe una serie de incidencias que deben ser corregidas para continuar con su trámite. De esta manera, el presente documento titulado MODIFICACIÓN II DE ESTUDIO DE DETALLE "PARCELA UE - VM 3b" VÉLEZ-MÁLAGA (MÁLAGA), recoge el documento completo y se corrige las separación entre agrupación de parcelas, quedando en las agrupaciones A, B, C y parte de la D, la zonificación de la Actuación de Conjunto, permitida por la ordenanza de Unifamiliar Adosada para parcelas mayores de 3.000 m² y círculo inscrito >40 m, y a desarrollar en la Fase I, junto todas las obras de urbanización, y las parcelas P2.1; P2.2; P2.3 y P2.4 cumplen con la ordenanza de Unifamiliar Adosada - 1 y serán únicamente obras de edificación a desarrollar en la Fase II.

2. OBJETO DEL ENCARGO

El presente documento desarrolla la MODIF. II del ESTUDIO DE DETALLE en la Unidad de Ejecución VM-3b de Vélez-Málaga (Málaga).

La MODIF. II del ESTUDIO DE DETALLE ha sido encargado por VEL-PLAYA 2 S.L , con cif : B-92.520.022 y con domicilio a efectos de notificación en la C / Cuarteles 1 , 2º (c. p 41016 Málaga) , siendo el administrador D. Fernando Delgado Rolandi , con nif : 1.493.003- G y con domicilio en la C / Cuarteles 1 , 2º (c. p 41016 Málaga).

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.

JOSE MARIA MARTINEZ MATEOS @ FRANCISCO JAVIER MORENO LOPEZ.

Arquitectos
JUNIO 2005



05 DIC 2005

Los técnicos autores del proyecto es el Arquitecto D. Jose María Martínez Mateos con N° de colegiado 4.354 y D. Francisco Javier Moreno López con N° de colegiado 891 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

3. ANTECEDENTES

Por encargo de la Sociedad VEL-PLAYA 2 S.L. y en cumplimiento de lo estipulado en el Plan General de Ordenación de Vélez-Málaga (provincia de Málaga), se redacta la Modif. II del Estudio de Detalle con el fin de reordenar volúmenes arquitectónicos, delimitar alineaciones, rasantes y superficies, siendo el interés o finalidad la construcción o promoción de viviendas en dicha unidad de ejecución.

La modificación II del estudio de detalle se refiere a los terrenos perfectamente delimitados dentro del PROYECTO DE DIVISIÓN DE LA UNIDAD DE EJEUCION VM-3, en el Plan General de Ordenación y de acuerdo con las conversaciones con el Ayuntamiento, se redacta Estudio de Detalle en la denominada " U. E VM-3.b ", en la que actualmente se presenta como un terreno clasificado como URBANO. El Uso de acuerdo con la ficha particular de características urbanísticas es Residencial , siendo la ordenanza de aplicación la UAD-1.

4. DESCRIPCIÓN DEL SOLAR

La superficie del solar tras, la nueva medición, suma una superficie total de 8.939 m² y tiene un perímetro aproximado de 511,68 metros.

El terreno, como se describió en el anterior documento, presenta una topografía irregular , de forma trapezoidal, con pendientes acusadas hacia el interior del mismo (zona norte) y de baja moderada hacia la zona de cesión (noroeste) , destinada a zona libre , presentando desniveles que serán condicionante en la forma y disposición de las edificaciones.

Se encuentra delimitado dentro del P.G.O.U., y físicamente, de la siguiente forma :

Al Norte con S.U.N.P VM-1.2

Al Sur con suelo urbano , zona residencial UAD1.

Al Este con S.L VM .-1

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

Vélez-Málaga 05 DIC 2005
EL SECRETARIO GRAL.



Al Oeste con SUP. VM1

Este Estudio de Detalle se redacta de acuerdo con lo establecido en los artículos relacionados con la vigente Ley del Suelo y de su reglamento de Planeamiento, así como con el Plan General de Ordenación Urbana para la localidad.

5. REGIMEN DEL SUELO

A . Generalidades

EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA, califican el suelo al que se refiere el estudio de detalle como "Residencial " , siendo la ordenanza de aplicación como UAD-1.

La base de partida para la redacción del siguiente estudio de detalle es la documentación actual existente dentro del plan general de ordenación (ordenanzas de aplicación , planos de división de la unidad y ficha características particular)

El suelo está clasificado como Suelo Urbano, por lo que le serán de aplicación todos los artículos redactados a tal efecto para este tipo de suelo en el P.G.O.U

B. Ordenanzas reguladoras de Aplicación de UAD-1

EL P.G.O.U contemplan para el presente Estudio de Detalle las siguientes especificaciones:

- a) Alineaciones Interiores y Exteriores : Las establecidas en el plano de Alineaciones y Rasantes del presente Estudio de Detalle. La alineación exterior a vial y de 3 mts a lindero público, de acuerdo con los planos de ordenación y viene determinada en este caso por las fachadas que coinciden con el frente de parcela a vial , mientras que las alineaciones interiores se definen en el estudio de detalle que vienen marcadas por los diferentes cuerpos edificatorios , cuya pauta se ajusta a las separaciones mínimas entre cuerpos de edificaciones.

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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



- b) Altura máxima: La altura máxima de la edificación será de dos plantas (b+1) o siete metros (desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del forjado de la segunda planta).
- c) Frente Mínimo de Parcela : será de 6 mts como mínimo , no obstante se permitirá en este tipo de edificaciones frentes menores siempre que se justifique adecuadamente y cuyo medio sea el respeto de la organización y estructura existente a los muros y arquerías existentes será de 2,50 metros de suelo a techo.
- d) Parcela mínima: 100 m2 parcela mínima , ya que en este tipo de edificio catalogado , no cabe segregaciones cuyo resultado sea la disgregación en parcelas mas pequeñas , originando propuestas no acordes con la catalogación existente .

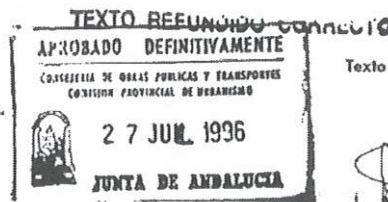
A continuación se aportan ordenanzas generales de la zona UAD, concretamente las de Edificación conjunta de parcela que son las que afectan a nuestra ordenación:

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

Vélez-Málaga 05 DIC 2005
EL SECRETARIO GRAL.



AYUNTAMIENTO DE VELEZ-MÁLAGA
OFICINA MUNICIPAL PARA LA REDACCION
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.
Arquitecto Director: Salvador Moreno Peralta



Texto Refundido

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

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.

6. Altura libre de Plantas.

Para todas las Sub zonas de 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 y trasteros exclusivamente debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el artículo 200 de estas Normas.

Art. 287.—Edificación conjunta de parcelas.

Para todas las subzonas, y en conjuntos de parcelas edificables contiguas cuya superficie total sea superior a 3.000 m² y pueda inscribirse un círculo de 40 m. de diámetro y cuya actuación consista en la edificación de conjunto de nueva Planta, se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación que podrán aplicarse alternativamente a las anteriormente definidas en este capítulo:

- a) Se tramitará mediante Estudio de Detalle que contenga la definición de los volúmenes de la Edificación así como, si es el caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder Proyecto de Edificación y licencia de obras unitaria.
- b) El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante al aplicar las condiciones de parcela mínima para cada Sub-zona.

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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



AYUNTAMIENTO DE VELEZ-MALAGA
OFICINA MUNICIPAL PARA LA REDACCION
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
Arquitecto Director: Salvador Moreno Peralta



Texto Refundido

c) El conjunto habrá de mantener una separación a linderos privados de 4 m. como mínimo. Las condiciones de separación o alineación a linderos públicos vendrá fijada en el Estudio de Detalle.

d) 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.

e) 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.

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-91

f) 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.

2. En los casos cuyo objetivo sea exclusivamente la ordenación de parcelas, será necesario tramitar un proyecto de parcelación que cumpla con todas las condiciones de ordenación contenidas en el artículo 285 de estas Normas.

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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

Art. 288.—Condiciones de uso.

Uso dominante: Vivienda Unifamiliar Adosada, Aislada y Bifamiliar.

Usos complementarios y compatibles: Los definidos en el artículo 50 del Título II de estas Normas con los números: 2, 4 (exclusivamente las oficinas destinadas a

6. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

La propuesta objeto en el presente estudio de detalle trata de regular la ubicación de las manzanas o conjuntos edificatorios dentro de la parcela edificatoria (denominada según ficha particular como PARCELA 1.1; P2.1; P2.2; P2.3; P2.4), con el objeto de proceder al desarrollo de la unidad mediante la unidad de un proyecto arquitectónico en conjunto , siguiendo los criterios que admite la ordenanzas UAD1, para edificación " Conjunta de parcelas " de acuerdo con el Art.287 del P.G.O.U, y de las ordenanzas de UAD-1, desarrolladas en desde el Art. 285 en adelante del P.G.O.U. de Vélez-Málaga.

Como elementos fundamentales de ordenación se presentan unas alineaciones interiores dentro de la parcela con objeto de determinar la zona ocupada por la edificación y las zonas libres de la parcela, a lo largo del cual se ordenan las diferentes zonas edificables y áreas libres. Estas alineaciones interiores determinarán la zona no ocupada por la edificación, siguiendo el criterio que entre alineaciones interiores se cumpla la separación de $1.5 \times h$ (siendo la H la altura de la edificación) .

Desde el punto de vista formal, entendemos que esta es la solución idónea para el desarrollo de esta unidad de ejecución, tratando de desarrollar gran parte de la actuación como edificación conjunta de parcela, junto con todas las obras de urbanización en una fase I, y las restantes parcelas P2.1; P2.2; P2.3 y P2.4 como parcelas independientes, en la fase II.

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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



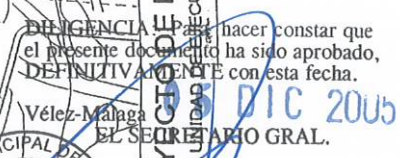
7. RELACIÓN DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTO SEGÚN FICHA CARACTERÍSTICA URBANÍSTICAS DE PARTIDA DE LA UE-VM-3b

A CONTINUACIÓN SE APORTAN PLANO DE DIVISIÓN DE LA UE VM-3 , EN LA CUAL SE DETALLAN LAS PARTICIONES DE LA UNIDAD DE EJEUCION , ASI COMO FICHA URBANÍSTICA DE PARTIDA DEL P.G.O.U DE LA UE-VM-3b .

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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.





ANTONIO GARVIN SALAZAR, Arquitecto

C/ Padre Tienda nº 5, 1º VELEZ-MÁLAGA

PROYECTO DE DIVISION DE LA UNIDAD DE EJECUCION VM-3

ANEJO: CUADROS DE CARACTERISTICAS URBANISTICAS

A.2

Núcleo	VELEZ-MÁLAGA	Clasificación	SUELO URBANO
Area	2	Tipo	1
Denominación	JUNTO CRUZ DEL CORDERO	Código	UE-VM-3.b
Superficie (m2)	8.939,00	Densidad (viv/Ha)	52
Objeto	ORD.- URB.- EQUID.	Nº máximo viviendas	47
Iniciativa	PRIVADA	I. Edif. (m2/m2s)	0,5525
Sistema	COMPENSACION	Techo máximo (m2t)	5.833,00
Etapas	1º CUATRIENIO	Ordenanza	UAD-1 *
Desarrollo	E.D.- P.U.- P.C. *	Usos	RESIDENCIAL

Dotaciones mínimas		Aprovechamientos	
Zona libre Pública m2s	1.204,00	Relativo U.E.	1,04
Equipamiento m2s	—	Tipo	0,6943
Deportivo m2s	—	Derecho Propietario	91,30 %
Viarío m2s	2.874,00	Derecho Ayuntamiento	10,00 %
Equip. Privado m2s	—	Exceso	- 1,30 %

Plazos de ics	Planeamiento		Gestión		Ejecución	
	E.D.	P.O.O.U.	BYEJC	PC	Inicio	Fin
Particulares	12	18	15	24	27	72

Condiciones de Ordenación	Las gráficas en el Plano "D" de Calificación y "F" de Alineaciones y Rasantes
---------------------------	---

Condiciones de Ejecución	El Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones precisas a fin de dotar a la Unidad de Ejecución de todos los servicios urbanísticos exigidos tanto por la Ley del Suelo como por la Normativa del P.G.O.U., desde su conexión a los Sistemas Generales correspondientes.
--------------------------	---

Otras Condiciones	en la Ley del Suelo y Regl. de desarrollo de la desamortización, certifico que el presente documento, que la desamortización, ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga, en sesión de este Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga.
-------------------	--

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

06 DIC 2005
EL SECRETARIO GRAL.

VELEZ-MÁLAGA

AYUNTAMIENTO DE VELEZ-MÁLAGA

SECRETARÍA GENERAL

AYUNTAMIENTO DE VELEZ-MÁLAGA

SECRETARÍA GENERAL

AYUNTAMIENTO DE VELEZ-MÁLAGA

SECRETARÍA GENERAL

AYUNTAMIENTO DE VELEZ-MÁLAGA

SECRETARÍA GENERAL

AYUNTAMIENTO DE VELEZ-MÁLAGA

SECRETARÍA GENERAL

JOSE MARIA MARTINEZ MARTOS y FRANCISCO JAVIER MORENO LOPEZ,
Arquitectos

JUNIO 2005

ANTONIO GARVIN SALAZAR, Arquitecto

C/ Padre Tienda nº5, 1º VELEZ-MÁLAGA

PROYECTO DE DIVISION DE LA UNIDAD DE EJECUCION VM-3

MEMORIA

9

5.3. Características Urbanísticas de partida de la UE-VM-3.b

Número de viviendas

Superficie de la Unidad de Ejecución

Densidad

8.939,00 m²s
52 viviendas/ha

Numero total de viviendas

47 viviendas

Techo edificable teórico

Edificabilidad bruta teórica

0,75 m²/m²s

Techo edificable teórico total

6.704,25 m²t

DILIGENCIA: De conformidad con lo dispuesto

en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desar-

rollan, certifico que el presente documento

Zona verde o Plano, ha sido aprobado definitivamente por

Viales este Excmo. Ayuntamiento en sesión de MAR. 1999.

Total cesiones obligatorias

1.204,00 m²s2.974,00 m²s4.078,00 m²s

VELEZ-MÁLAGA 0001-881-777

Suelo edificable estimado.

Parcela 1

4.861,00 m²s

Total parcelas edificables

4.861,00 m²s

Techo edificable, edificabilidad y aprovechamiento real

Superficie de parcelas edificables

4.861,00 m²s

Edificabilidad máxima asignable en ordenanza UAD-1

1,20 m²/m²s

Techo edificable real total

5.833,00 m²t

Superficie total de la U.E.

8.939,00 m²s

Edificabilidad bruta real

0,6525 m²/m²s

Superficie aportada propietarios

8.939,00 m²sAprovechamiento unitario en m²t0,6525 m²/m²s

Cálculo de los aprovechamientos unitarios en la Unidad de Ejecución

Aprovechamiento relativo

1,0400 u.a./m²t

Aprovechamiento tipo

0,6943 u.a.

Aprovechamiento total

0,6525 x 1,04 =

0,6525 m²t

0,6786 u.a.

Defecto de aprovechamiento

0,6943 - 0,6786 =

0,0157 u.a.

Aprovechamiento de los trulares

0,9 x 0,6943 =

0,6249 u.a.

0,6249 / 1,04 =

0,6009 m²t

Aprovechamiento de la Administración

0,6786 - 0,6249 u.a. =

0,0537 u.a.

0,0537 / 1,04 =

0,0516 m²tDILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado,
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.Vélez-Málaga 05 DIC 2005
EL SECRETARIO GRAL.

JUNIO 2005

8. NUEVA RELACIÓN DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS PROPUESTOS EN EL ESTUDIO DE DETALLE PARA UE-VM-3b

Se aporta ficha urbanística , adecuada a la medición real del sector.

SUPERFICIE : 8939 m²

DENSIDAD (VIV / HAC) : 52

N ° MÁXIMO DE VIVIENDAS : 47

INICIATIVA : PRIVADA

SISTEMA : COMPENSACIÓN

DESARROLLO : ESTUDIO DE DETALLE , PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN

ORDENANZA DE APLICACIÓN : UAD-1

USO : RESIDENCIAL

INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA REAL (m²/m^{2t}) : 0.6525

TECHO MÁXIMO (m^{2t}) : 5.832,69 m²techo

DOTACIONES MINIMAS : 3.424 m²

..... ZONA LIBRE PUBLICA m²s : 1.204 m²

..... VIARIO m²s : 2.221 m²

SUELO EDIFICABLE ESTIMADO :

..... PARCELA 1.1 : 5.109,47 m²s

..... PARCELA 2.1 : 101,72 m²s

..... PARCELA 2.2 : 101,19 m²s

..... PARCELA 2.3 : 101,19 m²s

..... PARCELA 2.4 : 100,72 m²s

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



JOSE MARIA MARTINEZ MATEOS @ FRANCISCO JAVIER MORENO LOPEZ.

Arquitectos

JUNIO 2005

CALCULOS DE APROVECHAMIENTOS :

$$A_{\text{real}} = 8.939 \text{ m}^2 \times 0,6525 = 5.832,69 \text{ m}^2 \text{techo.}$$

$$\text{A.S.A.} = 8.939 \text{ m}^2 \times 0,6943 \times (0,9/1.04) = 5.370,87 \text{ m}^2 \text{techo.}$$

$$\text{Ayuntamiento} = A_{\text{real}} - \text{A.S.A.} = 461,82 \text{ m}^2 \text{techo.}$$

$$\text{Índice de edificabilidad en parcela} = 5.832,69/5.514,30 = 1.057 \text{ m}^2 \text{t/m}^2 \text{s}$$

$$10\% \text{ Aprovechamiento medio en parcelas: } (462,69 / 1.057) = 437 \text{ m}^2 \text{s.}$$

CESION DEL 10 % APROVECHAMIENTO :

Como consecuencia se procede la cesión del 10% que corresponderá a 5 viv., cumpliendo con las condiciones mínimas de parcela UAD-1, o bien corresponderá a la cesión de 5 viv. en la Edificación conjunta de parcelas. Como se trata de propietario cínico del sector se ha llegado a un acuerdo con la Gerencia Municipal de Urbanismo de Vélez-Málaga para ceder las parcelas P2.1; P2.2; P2.3 y P2.4 y establecer una compensación económica por el aprovechamiento de una vivienda.

PARCELAS EDIFICABLES :**PARCELA 1 .1**

..... SUP. 5.109,47 m² (SUELO PRIVADO) .

..... MÁXIMO Nº VIVIENDAS : 43VIV.

PARCELA 2.1

..... SUP. 101,72 m² (SUELO PUBLICO DE CESION AL AYUNTAMIENTO)

..... MÁXIMO Nº VIVIENDAS : 1 VIV.

PARCELA 2.2

..... SUP. 101,19 m² (SUELO PUBLICO DE CESION AL AYUNTAMIENTO)

..... MÁXIMO Nº VIVIENDAS : 1 VIV.

PARCELA 2.3

..... SUP. 101,19 m² (SUELO PUBLICO DE CESION AL AYUNTAMIENTO)

..... MÁXIMO Nº VIVIENDAS : 1 VIV.

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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO ORAL



JOSE MARIA MARTINEZ MATEOS OF. FRANCISCO JAVIER MORENO LOPEZ.

Arquitectos
JUNIO 2005

PARCELA 2.4

..... SUP. 100,72 m² (SUELO PUBLICO DE CESION AL AYUNTAMIENTO)

..... MÁXIMO Nº VIVIENDAS : 1 VIV.

La propiedad

El Arquitecto



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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



9. REPORTAJE FOTOGRAFICO DE LA UNIDAD DE EJECUCION.



DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado,
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga, 05 DIC 2005
EL SECRETARIO GRAL.



10. NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

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

Vélez-Málaga

05 DIC 2005
EL SECRETARIO GRAL.



NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE.



JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA

TÍTULO: MODIF. II DE ESTUDIO DETALLE " PARCELA UE-VM 3b "

UBICACIÓN: VELEZ MALAGA (MALAGA)

ENCARGANTE: VEL-PLAYA 2 S.L

TÉCNICOS/ AS : JOSE MARIA MARTINEZ MATEOS @ FRANCISCO JAVIER MORENO LOPEZ
(ARQUITECTOS)

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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 72/1992

PUBLICACIÓN..... 23 de Mayo de 1992

VIGENCIA 23 de Julio de 1992

RÉGIMEN TRANSITORIO (Decreto 133/1922):

No será preceptiva la aplicación del Decreto a:

- a) Obras en construcción y proyectos con licencia anterior al 23 de Julio de 1992.
- b) Proyectos aprobados por las Administraciones Públicas o visados por los Colegios Profesionales antes del 23 de Julio de 1992, así como los que se presentaran para su aprobación o visado antes del 23 de Octubre de 1992.
- c) Obras que se realicen conforme a los proyectos citados en el apartado b), siempre que la licencia se solicitara antes del 23 de Julio de 1993.

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

a) Redacción y planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso del suelo y edificación

Redacción de proyectos de urbanización

(rellenar Anexo I)

b) Obras de infraestructura y urbanización

Mobiliario urbano

(rellenar Anexo I)

c) Construcción, reforma o alteración de uso de:

Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público.

(Ver lista no exhaustiva en Notas)

Todas las áreas tanto exteriores como interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas públicas

(rellenar Anexo II para interiores)

(rellenar Anexo I para exteriores)

d) Construcción o reforma de:

Viviendas destinadas a personas con minusvalía (rellenar Anexo IV).....

Espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas, sean de promoción pública o privada

(rellenar Anexo III para interiores)

(rellenar Anexo I para exteriores exceptos los apartados indicados *)

(rellenar Anexo II para instalaciones o dotaciones complementarias de uso comunitario, solo apartados indicados *)

e) Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias

Anexo V (No redactado)

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL



TIPO DE ACTUACIÓN:

1. Nueva Construcción ☐
2. Reforma (ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo) ☐
3. Cambio de uso ☐

NOTA:

— En todos los casos se refiere la norma tanto a obras de nueva planta como a las de reforma y cambio de uso. En los casos de reformas o cambios de uso la norma se aplica únicamente a los elementos o partes afectadas por la actuación.

— Por establecimiento se refiere la norma a los locales cerrados y cubiertos no destinados a vivienda, en el interior de los edificios. Por instalaciones se refiere a construcciones y dotaciones abiertas y descubiertas total o parcialmente destinadas a fines deportivos, recreativos, etc ...

— En el Anexo de la norma se recogen los siguientes usos como de pública concurrencia: Administrativos, asistenciales, comerciales, culturales, deportivos, docentes, espectáculos, garajes y aparcamientos, hoteleros, penitenciarios, recreativos, religiosos, residenciales, restaurantes, bares, cafeterías, sanitarios y transportes, así como cualquier otro de una naturaleza análoga a los anteriormente relacionados.

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



05 DIC 2005

ANEXO I

INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO	TRAZADO Y DISEÑO	
	— Ancho mínimo $\geq 1,20$ mts.	SI
	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	SI
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	SI
	— Altura de bordillos ≤ 14 cms., y rebajados en pasos de peatones y esquinas.	SI
	PAVIMENTOS:	
	Serán antideslizantes variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	SI
	— Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento.	SI
	— Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cms.	SI
VADO PARA PASO VEHICULOS	Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	SI
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	SI
	— Se situará como mínimo uno en cada curva de calles o vías de circulación.	
VADO PARA PASO PEATONES	Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Longitudinal $\leq 12\%$. Transversal $\leq 2\%$.	SI
	— Anchura $\geq 1,80$ mts.	SI
	— Desnivel sin plano inclinado ≤ 2 cms.	SI
* PASOS DE PEATONES	— Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores.	SI
	Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ mts. Largo $\geq 1,20$ mts.	SI
(No en zonas exteriores de viviendas)	Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	
ESCALERAS	— Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa.	
	Quedan prohibidos los desniveles que se salven con un único escalón debiendo completarse con una rampa.	
	— Serán preferentemente de directriz recta o ligeramente curva.	
	Dimensiones Huella ≥ 30 cms. (en escalones curvos se medirán a 40 cms. del borde interior) ContraHuella ≤ 16 cms. Longitud libre peldaños $\geq 1,20$ mts. Longitud descansillos $\geq 1,20$ mts.	
	— Tramos ≤ 16 peldaños.	
	No se admiten mesetas en ángulo, ni partidas, ni escaleras compensadas.	
	— Pasamanos a altura ≥ 90 cms. y ≤ 95 cms.	
	— Barandillas no escalables si hay ojo de escalera.	
	— Huellas con material antideslizante.	
	Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 mts. de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.	

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

Vélez Málaga 05 DIC 2005
EL SECRETARIO GRAL.



ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO
URBANO

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
RAMPAS	Directriz recta o ligeramente curva.	
	anchura libre $\geq 1,20$ mts.	
	pavimento antideslizante.	
	Pendiente longitudinal (recorrido < 3 mts.) $\leq 12 \%$. (recorrido ≥ 3 mts.) $\leq 8 \%$. transversal..... $\leq 2 \%$.	
* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR	— Pasamanos de altura entre 70 y 95 cms.	
	— Barandillas no escalables si existe hueco.	
	— Serán accesibles.	
NORMATIVA ESPECÍFICA (No en zonas exteriores de viviendas)	Al menos un lavabo y un inodoro estarán adaptados. (Ver este apartado en el Anexo II Edificios de Pública Concurrencia)	
* APARCAMIENTOS (No en zonas exteriores de - viviendas)	— 1 Plaza cada 50 o fracción.	SI
	— Situación próxima a los accesos peatonales.	SI
	— Estarán señalizadas.	SI
	— Dimensiones mínimas 5,00 x 3,60 mts.	SI

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

Vélez-Málaga **05 DIC 2005**
EL SECRETARIO GRAL.



2.ª Mobiliario Urbano

	NORMA	PROYECTO
MOBILIARIO URBANO	— Los elementos verticales en la vía pública se colocarán: a) En el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es ≥ 90 cms. b) Junto al encuentro de la fachada con la acera si la anchura libre restante es < 90 cms.	SI
	— La altura del borde inferior de elementos volados $> 2,10$ mts.	
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	SI
	— Papeleras y teléfonos a altura $\leq 1,20$ mts.	SI
	— Las obras que se realicen en las vías públicas se rodearán con vallas sólidamente instaladas y se señalizarán con balizas con luces rojas encendidas durante todo el día. Estas vallas estarán sólidamente fijadas y separadas al menos 0,50 mts. de las obras.	SI
	de haya asientos, al menos un 2 % tendrá estas características: Altura = 50 cms. Anchura ≥ 40 cms. Fondo ≥ 50 cms.	
	— Altura de grifos y caños en bebederos 70 cms.	
	— Altura de boca de buzones 90 cms.	SI
	el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitará un acceso libre ancho ≥ 1 m.	

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

Vélez-Málaga 05 DIC 2005
EL SECRETARIO GRAL.



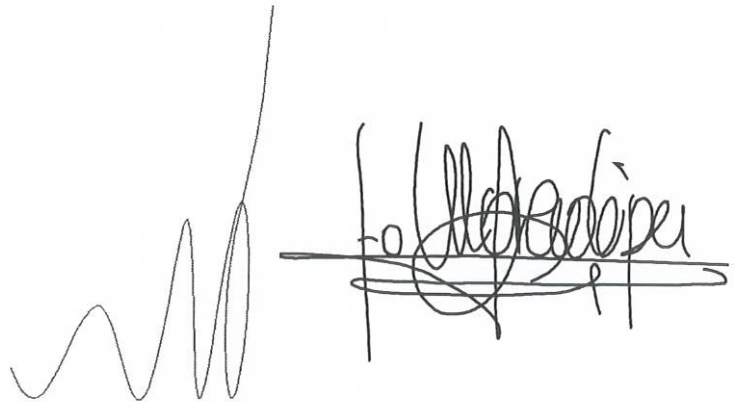
OBSERVACIONES:

LAS INDICACIONES CON LA EXPRESIÓN " SI " SERAN LAS QUE TENDRAN QUE CUMPLIR EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN .-

Se cumplen todas las disposiciones de la Norma.

No se cumple alguna prescripción específica de la Norma debido a las condiciones físicas del terreno, que imposibilitan su cumplimiento, justificándose en el proyecto.

Por actuarse en edificio declarado B.I.C. o con expediente incoado, o estar incluido en el Catálogo Municipal se sujeta al régimen previsto en la ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y en la ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía.



Los arquitectos.

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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



05 DIC 2005

11. PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN.

1 PLANO DE SITUACION Y EMPLAZAMIENTO DENTRO DEL AMBITO DEL P.G.O.U

2.1 PLANOS DE INFORMACIÓN. TOPOGRÁFICO Y PERFILES ACTUALES TRANSVERSALES.

2.2 PLANO DE INFORMACIÓN. PERFILES ACTUALES LONGITUDINALES.

PLANOS DE ORDENACION.

3 PLANO DE SUPERFICIES Y CESIONES PROPUESTAS.

4 PLANO DE REPLANTEO, ALINEACIONES Y SECCIONES VIARIO.

5 PLANO DE PERFILES DE VIARIO. PLANTA

6 PLANO DE PERFILES DE VIARIOS. SECCIONES VIARIOS A , B ,C Y D

7 PLANO DE PROPUESTA DE ORDENACION PARA ACTUACION EN CONJUNTO DE EDIFICACIÓN.

8 PLANO BASICO RED DE INFRAESTRUCTURAS.

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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

