



ESTUDIO DE DETALLE

PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS, APARCAMIENTOS, PISCINA Y PADDLE

SITUACIÓN:

PARCELA R-4 DEL SECTOR SUP.T-2 "EL TOMILLAR"
TORRE DEL MAR - T.M. VÉLEZ-MÁLAGA
MÁLAGA

PROMOTOR:

NEINOR, S.A.

ARQUITECTOS:

CARLOS DOMINGO CORPAS
FRANCISCO FÉLIX VEGA VILLA

MAYO 2005

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

Vélez-Málaga 03.06.2005
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga 25/III/2005
EL SECRETARIO GRAL.



ÍNDICE:

1. - CONSIDERACIONES GENERALES.
2. - SITUACIÓN Y CARÁCTERÍSTICAS 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

EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



1. - CONSIDERACIONES GENERALES.

Este Estudio de Detalle se redacta con el fin de ordenar los volúmenes y definir las alineaciones de la edificación en la parcela R-4 del sector SUP.T-2 "El Tomillar", situada en Torre del Mar, T.M. de Vélez-Málaga (Málaga).

El encargo se realiza a petición de la sociedad NEINOR, S.A. con C.I.F. A-48274567 representada, por [REDACTED] con D.N.I. [REDACTED] y con domicilio social en P.A.E. Asuarán, 48950 Erandio, Vizcaya.

La parcela R-4 surge del Proyecto de Compensación del Sector SUP.T-2 del PGOU de Vélez-Málaga y tiene una superficie total de 6.474'00 m².

Se justifica su procedencia en el planeamiento superior, ajustándose a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga y al Plan Parcial del Sector SUP.T-2 "El Tomillar".

2. - SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL SOLAR.

La parcela objeto de la actuación se ubica en el Sector SUP.T-2 "El Tomillar" en la población de Torre del Mar, dentro del término municipal de Vélez-Málaga (Málaga). Su forma es irregular y en algunas zonas cuenta con pronunciadas pendientes y está libre de edificaciones y especies vegetales a conservar.

La parcela completa tiene forma irregular y posee una superficie total de 6.474'00 metros cuadrados.

La topografía del terreno presenta un desnivel de aproximadamente 11 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, con vial A de la urbanización.
- .-Al sur, con pasajes 1 y 2 de la urbanización.
- .-Al este, con parcelas R5 y Equipamientos de la urbanización.
- .-Al oeste, con pasaje 1 de la urbanización que la separa de la parcela R3.

La topografía de la parcela es bastante accidentada, lo cual requerirá algún movimiento de tierras para poder preparar el terreno para el fin a que se destina.

La parcela se encuentra en una zona en fase de urbanización por lo que en el momento de ejecutar la edificación que se pretende, contará con los servicios necesarios para el fin al que se destina.



3. - JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

La topografía, orientación y tipología edificatoria son los parámetros que condicionan la ordenación de volúmenes planteada en el presente Estudio de Detalle.

Por otra parte se busca crear un conjunto con las mayores zonas verdes comunes posibles y con diferentes espacios dentro de esta para la diversidad de opciones de disfrute de los propietarios.

En esencia, en esta parcela se plantea la ejecución de 4 volúmenes edificatorios con un total de 6 portales de viviendas. Estos volúmenes se desarrollan alrededor de una amplia zona verde común central con jardines, piscina y pista de paddle.

El acceso al conjunto se realiza directamente desde el vial A de la urbanización que linda con la parcela al norte, planteándose una sola entrada rodada para todos los módulos edificables, y dos entradas peatonales, una principal junto a la entrada de vehículos y otra secundaria desde uno de los pasajes peatonales que lindan con la parcela. De esta forma y a través de los viales peatonales interiores se consigue solucionar la comunicación de todos los espacios útiles del solar permitiendo el acceso a los mismos de las personas con minusvalías (ver documentación gráfica).

Los recorridos peatonales están dispuestos, tal y como se indica en el párrafo anterior, de forma que se puede acceder a todas las zonas comunes del conjunto sin necesidad de escalones, por medio de caminos en pendiente. La pendiente de todos los tramos peatonales del conjunto no supera en ningún momento los máximos recogidos en la normativa al efecto, tal y como se puede ver en la documentación gráfica adjunta (plano 4 de topografía modificada).

Además de esto el conjunto cuenta con un sótano común a todos los portales, con lo que se consigue liberar al máximo la superficie para el disfrute de los propietarios, además de que se está condicionado debido a que la parcela cuenta con poca longitud de linde con vial rodado.

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

Vélez-Málaga 25 JUL 2005
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga 25 JUL 2005
EL SECRETARIO GRAL.



4. – ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN.

Los datos urbanísticos de la parcela surgen del P.G.O.U. de Vélez-Málaga, de una posterior Modificación de Elementos sobre el sector para introducir la ordenanza CJ, del Plan Parcial del sector SUP.T-2 y del Proyecto de Compensación de dicho sector de planeamiento.

Por lo tanto, sobre la parcela serán de aplicación las siguientes ordenanzas:

USOS PRINCIPALES:

Viviendas en sus modalidades plurifamiliares y unifamiliares, aisladas y adosadas.

Los definidos en el artículo 56 del PGOU con los números 3, 4, 5, 6 (sólo de primera categoría) y 7 al 17 ambos inclusive.

SUPERFICIE DE PARCELA

6.474'00 m² ✓

EDIFICABILIDAD MÁXIMA

5.373'00 m² ✓

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS

54 unidades ✓

NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

PB+2 (10 metros)

SEPARACIÓN A LINDERO PÚBLICO

Según Plano de Ordenación de Volúmenes. Mínimo 3 m. ✓

SEPARACIÓN A LINDERO PRIVADO

Según plano de Ordenación de Volúmenes. Mínimo la mitad de la altura total del edificio con, un mínimo absoluto de 3 m.

SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS

La longitud máxima de los edificios será de 50 metros. En el caso de disponerse varios edificios en una misma parcela, la separación entre ellos será como mínimo de 2/3 de la altura del más alto.

OCUPACIÓN MÁXIMA

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



5.- DIVISIÓN EN FASES.

Respecto a esta parcela, la edificación planteada se ejecutará en una fase única.

Málaga, Mayo de 2.005

ARQUITECTOS:

Carlos Domingo Corpas

Francisco Félix Vega Villa

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



6. – RELACIÓN DE PLANOS.

- 1.- SITUACIÓN EN EL P.G.O.U.
- 2.- SITUACIÓN EN EL PLAN PARCIAL DEL SUP.T-2.
- 3.- TOPOGRÁFICO ACTUAL.
- 4.- TOPOGRÁFICO MODIFICADO.
- 5.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.
- 6.- SECCIONES DEL TERRENO.
- 7.- DIVISIÓN EN FASES.
- 8.- EMPLAZAMIENTO.

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

Vélez-Málaga **02 OCT 2005**
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga **25 JUL 2005**
EL SECRETARIO GRAL.



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

(Según Orden de la Consejería de Asuntos Sociales de 5 de septiembre de 1996. BOJA 111 de 26-09-96)

Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.
(Publicación del texto original en el BOJA n.º 44 de 23 de Mayo de 1992, y de una corrección de erratas en el BOJA n.º 50 de 6 de Junio de 1992. El Régimen Transitorio regulado en Decreto 133/1992, se publicó en el BOJA n.º 70 de 23 de Julio de 1992)



JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA

TÍTULO: Viviendas, aparcamientos, piscina y paddle
UBICACIÓN: Sector SUP.T-2, parcela R4
ENCARGANTE: NEINOR, S.A.
TÉCNICOS: Francisco Félix Vega Villa
Domingo Corpas Arquitectura, S.L.

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



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

AMBITO DE APLICACIÓN:

Ámbito

Anexo

- Redacción y planeamiento urbanístico,
o de las ordenanzas del uso del suelo y edificación.

Anexo I

TIPO DE ACTUACIÓN

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

Vélez-Málaga 03 OCT 2005
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga 25 JUL 2005
EL SECRETARIO GRAL.



ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN y MOBILIARIO URBANO

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

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



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

EL SECRETARIO GRAL.

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN y MOBILIARIO URBANO

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

CARACTERÍSTICAS	NORMA	PROYECTO
RAMPAS	-Pendiente longitudinal (recorrido ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	CUMPLE
	-Pendiente longitudinal transversal $\leq 2\%$.	CUMPLE
	-Pasamanos de altura entre 70 y 95 cms.	CUMPLE
	-Barandillas no escalables si existe hueco.	CUMPLE
1 ASEO DE LOS OBLIGADOS	-Serán accesibles.	
(No en zonas ext. de viv.)	-Al menos un lavabo y un inodoro estarán adaptados. (Ver este apartado en el Anexo II Edificios de Pública Concurrencia)	
APARCAMIENTOS (No en zonas ext. de viv.)	-1 Plaza cada 50 o fracción	
	-Situación próxima a los accesos peatonales.	
	-Estarán señalizadas.	
	-Dimensiones mínimas 5,00 x 3,60 mts.	
2. MOBILIARIO URBANO	2. MOBILIARIO URBANO	
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.	CUMPLE
	-Los elementos verticales en la vía pública se colocarán: b) Junto al encuentro de la fachada con la acera si la anchura libre restante es < 90 cms.	CUMPLE
	-La altura del borde inferior de elementos volados $> 2,10$ mts.	CUMPLE
	-No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	CUMPLE
	-Papeleras y teléfonos a altura $\leq 1,20$ mts.	CUMPLE
	-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.	CUMPLE
	-Donde haya asientos, al menos un 2 % tendrá estas características: Altura = 50 cms., Anchura ≥ 40 cms., Fondo ≥ 50 cms	CUMPLE
	-Altura de grifos y caños en bebederos 70 cms.	CUMPLE
	-Altura de boca de buzones 90 cms.	CUMPLE
	-En el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitará un acceso libre con ancho ≥ 1 m.	CUMPLE

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

Vélez-Málaga 3 JUL 2005
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga 25 JUL 2005
EL SECRETARIO GRAL.



DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

- Se cumplen todas las disposiciones de la Norma.

OBSERVACIONES

LOS TÉCNICOS:

En a 26 de mayo de 2005

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.

