



COBOROS

Arquitectos
Asociados S.L.

C.I.F. - B 92.290.873

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO - ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 Bajo. C.P.29010-Málaga-Tel.952629998-Fax.952399319-Móvil.619744114-e-mail:coboros@coamalaga.es



MODIFICACIÓN de ESTUDIO de DETALLE PARC. A-2 DEL SECTOR UE.A-18 DEL P.G.O.U. DE VELEZ MÁLAGA URBANIZACIÓN "EL CAPITÁN" VELEZ MÁLAGA - - - - M Á L A G A - - - -

Promotor:

G.P.S. y ALAMEDA URBANOS S.L.

Arquitectos:

José Manuel Rodríguez Cobo
Antonio Ros Vallinoto

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

Vélez-Málaga, 4 JUL 2005
EL SECRETARIO GRAL.



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

Málaga a Marzo de 2005

Vélez-Málaga, 08 ABR 2005
EL SECRETARIO GRAL.





COBOROS

Arquitectos
Asociados S.L.

C.I.F. – B 92.290.873

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 Bajo. C.P.29010-Málaga-Tel.952629998-Fax.952399319-Móvil.619744114-e-mail:coboros@coamalaga.es

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN.-

1.- MEMORIA.

1.1. ANTECEDENTES.

1.2.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN. DESCRIPCIÓN.

1.3.- DATOS DE LA PROPIEDAD.

1.4.- PROCEDENCIA DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE.

1.5.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VÉLEZ MÁLAGA.

1.6.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

1.7.- CUADRO COMPARATIVO DE DETERMINACIONES.

1.8.- DESARROLLO DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE.

1.9.- CONDICIONES A CUMPLIR POR LOS PROYECTOS.

1.10.- ANEXO 1: JUSTIFICACIÓN DE LA ACCESIBILIDAD.

2.- PLANOS.

I.1. PLANOS DE INFORMACIÓN. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

I.2. PLANOS DE INFORMACIÓN. PARCELA, USOS Y CLASIFICACIÓN.

I.3. PLANOS DE INFORMACIÓN. TOPOGRÁFICO ACTUAL.

P.1. PLANOS DE PROYECTO. ALINEACIONES.

P.2. PLANOS DE PROYECTO. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

P.3. PLANOS DE PROYECTO. NIVELES DE REFERENCIA DE PLANTA BAJA.

P.4. PLANOS DE PROYECTO. OCUPACIÓN DE VIVIENDAS.

P.5. PLANOS DE PROYECTO. OCUPACIÓN SÓTANO Y NIVELES DE PLANTA SÓTANO

P.6. PLANOS DE PROYECTO. CESIONES.

P.7. PLANOS DE PROYECTO. ALZADOS Y SECCIONES.

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

Vélez-Málaga, 4 JUL 2005

EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga, 08 ABR 2005

EL SECRETARIO GRAL.

P.D.





COBOROS

Arquitectos
Asociados S.L.

C.I.F. – B 92.290.873

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 Bajo. C.P. 29010-Málaga-Tel.952629998-Fax.952399319-Móvil.619744114-e-mail:coboros@coamalaga.es

1.- MEMORIA.-

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA A-2 SECTOR UE A-18 DEL P.G.O.U. DE VELEZ MÁLAGA URBANIZACIÓN "EL CAPITÁN" VELEZ MÁLAGA

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

Vélez-Málaga, 01 ABR 2005.
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.



COBOROS

Arquitectos
Asociados S.L.

C.I.F. - B 92.290.873

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO - ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 Bajo. C.P.29010-Málaga-Tel.952629998-Fax.952399319-Móvil.619744114-e-mail:coboros@coamalaga.es

1. MEMORIA.-

- 1.1. ANTECEDENTES.
- 1.2.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN. DESCRIPCIÓN.
- 1.3.- DATOS DE LA PROPIEDAD.
- 1.4.- PROCEDENCIA DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE.
- 1.5.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VÉLEZ MÁLAGA.
- 1.6.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.
- 1.7.- CUADRO COMPARATIVO DE DETERMINACIONES.
- 1.8.- DESARROLLO DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE.
- 1.9.- CONDICIONES A CUMPLIR POR LOS PROYECTOS.
- 1.10.- ANEXO 1: JUSTIFICACIÓN DE LA ACCESIBILIDAD.

1.- MEMORIA.-

1.1- ANTECEDENTES.-

Inicialmente sobre la urbanización fue tramitado un Plan Parcial de Ordenación, aprobado el 18 de mayo de 1.974 y Proyecto de Obras de Urbanización que recibió la Aprobación Definitiva.

La parcela A-2 se encuentra inmersa en la Unidad de Actuación denominada por el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez Málaga como UE.A-18 "El Capitán" en Almayate. Dicho sector fue calificado por el P.G.O.U. -96 como Suelo Urbano dentro de la UE.A-18.

Con posterioridad en el término municipal de Vélez Málaga fue redactado el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 27 de febrero de 1.996, según publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 29 de marzo de 1.996, habiéndose delimitado la unidad de ejecución UE.A-18 con las características definidas en su ficha de planeamiento y que básicamente recoge las determinaciones del antiguo plan parcial de ordenación.

Se realizó un Estudio de Detalle sobre la parcela A-2, que fue aprobado definitivamente el 5 de febrero de 2.001, con posterioridad se realizó un nuevo E.D. aprobado definitivamente el día 3 de marzo de 2.003, promovido por Tropical 2.000 S.L. (expediente 60/02) y redactado por los arquitectos D. Agustín Montero Cabello y D. L. Felipe Morales Solano con fecha de visado colegial 22 de julio de 2.002.



Modificación de Estudio de Detalle Parcela A-2 del Sector UE.A-18 del PGOU de Vélez Málaga, Urbanización "El Capitán".



COBOROS

Arquitectos
Asociados S.L.

C.I.F. - B 92.290.873

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO - ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 Bajo. C.P.29010-Málaga-Tel.952629998-Fax.952399319-Móvil.619744114-e-mail:coboros@coamalaga.es

El objeto del presente expediente es proceder a la **Modificación del Estudio de Detalle** anterior ya aprobado

El P.G.O.U. de Vélez Málaga establece la obligación de realizar un Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización sobre la unidad.

1.2.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN. DESCRIPCIÓN-

La urbanización El Capitán se sitúa en la Vega del Río Vélez, ocupando las primeras colinas de su margen derecha, próximas a su desembocadura. Esta se encuentra en las cercanías de Torre del Mar.

El acceso a la urbanización se realiza por la carretera conocida como Camino Viejo de Málaga, que discurre por la margen derecha del río Vélez, desde la carretera nacional 340, al Sur de la que dista 1 km. La autovía se encuentra al Norte a 800 metros de distancia.

La urbanización abarca una superficie de 161.982 m² con vallado de todo su perímetro. Así mismo se encuentra parcialmente consolidada por la edificación.

El ámbito de actuación coincide con la parcela A-2 definida en la Unidad de Actuación UE.A-18 "El Capitán" del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez Málaga. Dicha parcela se sitúa en el extremo este de la mencionada urbanización.

En el interior de la parcela A-2 la vegetación existente es muy escasa, solo la resultante del abonado del terreno. En el extremo sur de esta se halla una edificación semiconstruida.

La zona de actuación tiene una acentuada pendiente a todo lo largo de la fachada al vial de la urbanización, en sentido ascendente de oeste a este, hasta alcanzar una plataforma central de pendiente suave ascendente en sentido de sur a norte, donde encontramos la cota más alta de la parcela. En el vértice sur, de la fachada colindante con la calle de la urbanización, se encuentra el punto más bajo del terreno. El desnivel total entre ambas cotas es de 8.20 metros.

El acceso a la Parcela se realiza por el vértice situado en el extremo Noroeste de la misma, a través de la calle de la Urbanización del Sector.

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

Vélez-Málaga, - 4 JUL. 2005
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga, 8 ABR 2005
EL SECRETARIO GRAL.



P.D.



COBOROS

Arquitectos
Asociados S.L.

C.I.F. – B 92.290.873

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 Bajo. C.P.29010-Málaga-Tel.952629998-Fax.952399319-Móvil.619744114-e-mail:coboros@coamalaga.es

1.3.- DATOS DE LA PROPIEDAD-

El presente **Modificado de Estudio de Detalle** se desarrolla por encargo de la entidad **G.P.S. y ALAMEDA URBANOS S.L.** con domicilio en Avda. de los Molinos nº 7 local-pasaje, Córdoba (14001), representada por **D. Juan de Dios Garrido López** con NIF nº 30.465.226- A y **D. Miguel Ángel Serrano Galán** con NIF nº 30.487.264 - M.

1.4.- PROCEDENCIA DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE-

La procedencia de la elaboración de este Modificado de Estudio de Detalle se justifica por las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez Málaga para las Parcelas no ordenadas en el propio Plan General, estableciendo en ellas la obligatoriedad del desarrollo de las mismas mediante un Estudio de Detalle que ordene el interior de las parcelas resultantes.

Se procede con este modificado a justificar las plataformas de nivelación referentes a las obras de urbanización exteriores, que se están ejecutando actualmente y conseguir un mejor aprovechamiento de la parcela.

Por tanto, es función de este Modificado de Estudio de Detalle definir las alineaciones y rasantes interiores y exteriores, completando las ya previstas en el Plan General, organizando para ello una estructura urbana interna que sirva y garantice el acceso a las diferentes edificaciones a realizar en el interior de las mismas, todo ello cumpliendo con las Ordenanzas de la Zona UAD-1 establecida por el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez Málaga y las determinaciones de edificabilidad del propio Plan Parcial.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga, 4 JUL 2005
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga, 8 ABR 2005
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.





COBOROS

Arquitectos
Asociados S.L.

C.I.F. – B 92.290.873

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 Bajo. C.P.29010-Málaga-Tel.952629998-Fax.952399319-Móvil.619744114-e-mail:coboros@coamalaga.es

1.5.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VÉLEZ MÁLAGA-

Para la redacción de este Estudio de Detalle se han tenido en cuenta las determinaciones del Plan General establecidas para esta Parcela, las cuales son las siguientes.

Ordenanzas	UAD-1
Usos dominantes	Vivienda unifamiliar adosada, aislada y bifamiliar
Usos compatibles	Véase art. 288 del P.G.O.U.
Superficie mínima de parcela	1.500 m ² s
Superficie total	5.723,99 m ² s
Superficie edificable	4.824,94 m ² s
Superficie no ocupable	899,05 m ² s
Edificabilidad	1,00 m ² t/ m ² s
Altura máxima	7 m
Número de plantas	PB + 1+ ATICO
Retranqueo de fachada	≥ 3 m
Separación a lindero a fondo de parcela	≥ 3 m
Separación entre edificaciones	7 m
Ocupación	80 %

La ordenanza es UAD-1 según consta en la ficha urbanística correspondiente a la UE.A18 del texto refundido del P.G.O.U de Velez-Málaga, siendo errónea la calificación definida en los planos de dicho P.G.O.U (UAD-3). Aportamos ficha del planeamiento para su comprobación.

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

Vélez-Málaga, 4 JUL 2005
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga, 08 ABR 2005
EL SECRETARIO GRAL.





COBOROS

Arquitectos
Asociados S.L.

C.I.F. – B 92.290.873

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 Bajo. C.P.29010-Málaga-Tel.952629998-Fax.952399319-Móvil.619744114-e-mail:coboros@coamalaga.es

1.6.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA-

Este Modificado de Estudio de Detalle se ha marcado dos objetivos a conseguir, los cuales son:

1. Definir claramente los límites de las alineaciones interiores y exteriores de las edificaciones.
2. Definir los niveles de las plataformas de planta baja de viviendas, con respecto a las cotas de urbanización y en la zona de lindero con la zona verde.
3. Definir la rasante del espacio libre interior del conjunto.

La ordenación propuesta por el presente Modificado de Estudio de Detalle trata de resolver de forma coherente la ordenación de la parcela teniendo en cuenta que su configuración depende de las obras de urbanización del Sector UE.A-18, pues la Parcela A-2 presenta una fachada de 170 m. de longitud a un vial perteneciente a aquella.

Se ha planteado en la ordenación dos soluciones:

- a) Para las viviendas que presentan fachada al vial público y debido a la importante diferencia de cota entre este vial y terreno natural, se ha optado por plantar un muro exterior, inferior a 4 metros, para originar una plataforma niveladora que establece la cota de referencia de la planta baja de las viviendas, quedando el espacio por debajo de esta planta baja con el carácter de sótano para uso de aparcamientos.
- b) Para las viviendas interiores se ha establecido como cota de referencia para la planta baja el criterio de no alterar en ± 1.50 metros la cota de nivel del lindero con el resto de las parcelas. Estas viviendas poseen un sótano común.

Los accesos peatonales se ubican uno en la mitad de la fachada Oeste, para facilitar las circulaciones interiores.

La zona donde está el acceso Norte se destina a acceso peatonal y a aparcamientos exteriores, esta zona posee una superficie de 899,05 m². A dicho punto de acceso se conecta el espacio libre interior definido en este Modificado de Estudio de Detalle, disponiéndose en forma longitudinal en consonancia con la morfología de la Parcela.

El acceso al sótano se realizan mediante una rampa situada en un extremo de la parcela, a fin de reorganizar el tráfico interno de los vehículos y solucionando la entrada y salida a éstos mediante un vial de sentido doble.





COBOROS

Arquitectos
Asociados S.L.

C.I.F. – B 92.290.873

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 Bajo. C.P.29010-Málaga-Tel.952629998-Fax.952399319-Móvil.619744114-e-mail:coboros@coamalaga.es

El conjunto se estructura en torno al mencionado espacio libre de uso y de dominio privado mancomunado. Desde dicho espacio que tiene el carácter de Calle peatonal se produce el acceso a las diferentes edificaciones ordenadas por el Modificado de Estudio de Detalle. Dicho espacio libre tiene un uso exclusivamente peatonal y una superficie de 2.175,83 m², mientras el acceso rodado se realiza el nivel inferior al anteriormente mencionado, es decir al nivel de sótano para aparcamientos.

Acompañando y en torno a las edificaciones previstas se delimita un área libre de zonas ajardinadas de 672,00 m², con un uso de carácter privativo, al servicio de cada una de las viviendas.

Queda pues una zona edificable de uso residencial que abarca una superficie de 2.016,00 m².

La altura máxima permitida es de 7 m medidos en la forma que establece el Plan General de Ordenación Urbana. El número de plantas permitido es B+1 ó B+1+Ático.

En todos los aspectos no mencionados aquí, la ordenación propuesta se remite con fidelidad a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez Málaga, y por el propio Plan Parcial "El Capitán".

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

Vélez-Málaga, - 4 III 2005
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga, 08 ABR 2005
EL SECRETARIO GRAL.





COBOROS

Arquitectos
Asociados S.L.

C.I.F. – B 92.290.873

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 Bajo. C.P.29010-Málaga-Tel.952629998-Fax.952399319-Móvil.619744114-e-mail:coboros@coamalaga.es

1.7.- CUADRO COMPARATIVO DE DETERMINACIONES-

Expondremos a continuación la comparación entre los datos aportados por el P.G.O.U. de Vélez Málaga y los que arroja este Estudio de Detalle.

CUADRO – RESUMEN DE ORDENANZAS

CONCEPTO	P.G.O.U.	E. DETALLE PREVIO	E. DETALLE MODIFICADO
Calificación	Suelo Urbano	Suelo Urbano	Suelo Urbano
Ordenanzas	UAD-1	UAD-1	UAD-1
Usos permitidos	Vivienda unifamiliar adosada, aislada y bifamiliar	Vivienda unifamiliar adosada, aislada y bifamiliar	Vivienda unifamiliar adosada, aislada y bifamiliar
Superficie	5.723,99 m ² s	5.723,99 m ² s	5.723,99 m²s
Superficie edificable	4.824,94 m ² s	4.824,94 m ² s	4.824,94 m²s
Edificabilidad	1,00 m ² t/m ² s	0,86 m ² t/m ² s	1.00m²t/ m²s
Techo máximo edificable	4.824,94 x 1,00 = 4.824,94 m ² t	4140 m ² t	4.824,94 m²t
Techo máximo edificable Pl. Bª	-	1800 m ² c	2.016 m² c
Techo máximo edificable Pl. 1ª	-	1800 m ² c	2.160 m² c
Techo máx. edificable Pl. Ático	-	540 m ² c	648 m² c
Altura máxima edificable	7 m	7 m	7 m
Número de plantas	PB + 1 + Ático	PB+1+Ático	PB+1+Ático
Ocupación de parcela	80%	37.31%	44.00%<80%
Retranqueo de fachada	≥3,00 m	≥3,00 m	≥3,00 m
Sep. Lind. de fondo de parcela	≥3,00 m	No tiene	No tiene
Separación entre edificaciones	7 m	7 m	7 m
Aparcamientos	1 plaza/vivienda	1 plaza/viv.	1 plaza/viv.

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

Vélez-Málaga, 4 JUL. 2005
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga, 08 ABR 2005
EL SECRETARIO GRAL.



Modificación de Estudio de Detalle Parcela A-2 del Sector UE.A-18 del PGOU de Vélez Málaga, Urbanización "El Capitán".



COBOROS

Arquitectos
Asociados S.L.

C.I.F. - B 92.290.873

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO - ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 Bajo. C.P.29010-Málaga-Tel.952629998-Fax.952399319-Móvil.619744114-e-mail:coboros@coamalaga.es

1.8.- DESARROLLO DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE-

Para la ejecución de este Modificado de Estudio de Detalle es necesario:

1. La redacción del correspondiente Proyecto Ordinario de Urbanización para la ejecución del espacio libre interior a fin de dotar de acceso y servicios urbanísticos a la Edificación.
2. Proyecto Básico y de Ejecución del conjunto de la edificación.

En el caso de realizarse una actuación conjunta de la Parcela A-2 el Proyecto Ordinario de Urbanización puede incluirse en el correspondiente Proyecto de la Edificación.

1.9.- CONDICIONES A CUMPLIR POR LOS PROYECTOS-

El o los proyectos de edificación a realizar cumplirán con el contenido del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez Málaga y con lo dispuesto en el presente Estudio de Detalle.

1.10.- JUSTIFICACIÓN DE LA ACCESIBILIDAD-

Anexo 1: Justificación de la Accesibilidad.

Málaga a 10 de marzo de 2005

COBOROS

Arquitectos Asociados S.L.
Nº Registro C.O.A.M. 429

José Manuel Rodríguez Cobo y Antonio Ros Vallinoto

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

Vélez-Málaga, 4 JUL 2005
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga, 08 ABR 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: MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE
UBICACIÓN: PAR. A-2 DEL SECTOR UE.A-18 DEL P.G.O.U. DE VELEZ MÁLAGA
ENCARGANTE: G.P.S. Y ALAMEDA URBANOS S.L.
TÉCNICOS/AS: COBOROS ARQUITECTOS ASOCIADOS

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

Vélez-Málaga, 4 JUL. 2005
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga, 08 APR 2005
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 133/1992):

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 _____ **X**
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 excepto 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 que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.



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



TIPO DE ACTUACIÓN:

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

NOTAS:

- 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, 4 JUL 2005

EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga, 08 ABR 2005

EL SECRETARIO GRAL.

P.D.



**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.	4,00
	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	2%
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	0,5%
	— Altura de bordillos ≤ 14 cms., y rebajados en pasos de peatones y esquinas.	11 CM
	PAVIMENTOS:	
	— 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.	
VADO PARA PASO VEHÍCULOS	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	
VADO PARA PASO PEATONES	— Se situará como mínimo uno en cada curva de calles o vías de circulación.	
	— Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Longitudinal $\leq 8\%$. Transversal $\leq 2\%$.	
	— Anchura $\geq 1,80$ mts.	
	— Desnivel sin plano inclinado ≤ 2 cms.	
* PASOS DE PEATONES (No en zonas exteriores de viviendas)	— Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores.	
	— Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ mts. Largo $\geq 1,20$ mts.	
	— 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, 4 JUL 2005
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga, 02 ABR 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.	NO EXISTEN
	— Anchura libre $\geq 1,20$ mts.	
	— Pavimento antideslizante.	
	— Pendiente longitudinal (recorrido < 3 mts.) $\leq 12\%$.	
	(recorrido ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	
	transversal $\leq 2\%$.	
	— Pasamanos de altura entre 70 y 95 cms.	
* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA (No en zonas exteriores de viviendas)	— Serán accesibles.	
	— 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.	
	— Situación próxima a los accesos peatonales.	
	— Estarán señalizadas.	
	— Dimensiones mínimas 5,00 x 3,60 mts.	

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.	cumple
	— La altura del borde inferior de elementos volados $> 2,10$ mts.	
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	cumple
	— Papeleras y teléfonos a altura $\leq 1,20$ mts.	
	— 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.	
	— Donde 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.	
	— En el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitará un acceso libre con ancho ≥ 1 m.	

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

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



ANEXO II
EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE PÚBLICA CONCURRENCIA
(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificios privados y a todas las zonas en edificios públicos)

ESPACIOS EXTERIORES	NORMA	PROYECTO
	— Las zonas y elementos de urbanización de uso público situadas en los espacios exteriores de los edificios, establecimientos e instalaciones, cumplirán lo indicado en el apartado de Infraestructura y Urbanización. (Rellenar Impreso de Infraestructura y Urbanización en Anexo I).	
ITINERARIOS PRACTICABLES (Para contestar afirmativamente a estos apartados hay que cumplir la normativa exigida en todos los apartados siguientes)	— Comunicación entre exterior e interior del edificio, establecimiento o instalación.	
	— En el caso de edificio, establecimiento o instalación de las Administraciones y Empresas Públicas, la comunicación entre un acceso y la totalidad de sus áreas o recintos .	
	— En el caso del resto de los edificios, establecimientos o instalaciones (de propiedad privada), la comunicación entre un acceso y las áreas y dependencias de uso público .	
	— El acceso al menos a un aseo adaptado.	
ACCESO DISTINTAS PLANTAS	— Con independencia de que existan escaleras, el acceso a las zonas destinadas a uso y concurrencia pública , situadas en las distintas plantas de los edificios, establecimientos e instalaciones y a todas las áreas y recintos en los de las Administraciones y Empresas Públicas, se realizará mediante ascensor, rampa o tapiz rodante .	
* ACCESO DESDE EL EXTERIOR (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	Desnivel ≤ 12 cms. Salvado con plano inclinado	Pendiente ≤ 60 %
		Ancho ≥ 0,80 mts.
	Desnivel > 12 cms. Salvado con rampa que se ajuste a la norma.	
* VESTÍBULOS (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	— Ø 1,50 mts.	
	— Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o completados por rampas accesibles.	
* PASILLOS (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	— Anchura libre ≥ 1,20 mts.	
	— Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o complementados por rampas accesibles.	
* HUECOS DE PASO (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	— Anchura de puertas de entrada de ≥ 0,80 mts.	
	— Anchura de salidas de emergencia ≥ 1,00 mts.	
	— A ambos lados de las puertas existirá un espacio libre horizontal no barrido por puertas ≥ 1,20 mts.	
	— Entre puertas dobles deberá existir un espacio libre de Ø 1,50 mts.	
	— Si hay torniquetes, barreras, puertas giratorias u otros elementos de control de entrada que obstaculicen el paso, se dispondrán huecos de paso alternativos accesibles.	
	— Las puertas automáticas de cierre de corredera irán provistas de dispositivos de apertura automáticos en caso de aprisionamiento. Deben llevar una banda indicativa de color a una altura ≥ 0,60 y ≤ 1,20 mts.	
	— Las puertas abatibles de cierre automático deberán llevar zócalo protector de 0,40 mts. de altura y banda señalizadora horizontal a altura > 0,60 mts. y ≤ 1,20 mts.	
	— La apertura de las salidas de emergencia será por presión simple.	
MOSTRADORES Y VENTANILLAS	— Los mostradores tendrán un tramo ≥ 0,80 mts. con altura ≥ 0,70 mts. y ≤ 0,80 mts. — Las ventanillas de atención al público tendrán una altura ≤ 1,10 mts.	
TELÉFONOS	— Existe al menos uno con altura ≥ 0,90 mts. y ≤ 1,20 mts.	

Vélez-Málaga, 4 JUL 2005
EL SECRETARIO GRAL.



Vélez-Málaga, 08 JUL 2005
EL SECRETARIO GRAL.



ANEXO II
EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE PÚBLICA CONCURRENCIA

	NORMA	PROYECTO
* ESCALERAS (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	— Directriz recta o ligeramente curva.	
	— Longitud libre de peldaños $\geq 1,20$ mts.	
	— Dimensiones de peldaños	Huella ≥ 29 cm. (En caso de escalones curvos se medirán a 40 cms. de su borde interior) Contrahuella ≤ 17 cm.
	— No se admiten mesetas partidas, ni en ángulo, ni escaleras compensadas.	
	— Fondo de las mesetas	Intermedias $\geq 1,20$ mts. De acceso $\geq 1,20$ mts.
	— Distancia de la arista de peldaños a puertas ≥ 25 cms.	
	— Tramos ≤ 16 peldaños.	
	— Altura de pasamanos $\geq 0,90$ mts. y $\leq 0,95$ mts.	
	— Si hay ojo de escalera la barandilla no será escalable.	
RAMPAS	— Directriz recta o ligeramente curva.	
	— Anchura $\geq 1,20$ mts.	
	— Pavimento antideslizante.	
	— Pendiente longitudinal	Tramos longitud < 3 mts. $\leq 12\%$. Tramos longitud ≥ 3 mts. $\leq 8\%$.
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	
	— Si hay hueco la barandilla no será escalable.	
ESCALERAS MECÁNICAS	— Luz libre $\geq 1,00$ mts.	
	— Velocidad $\leq 0,50$ mts./sg.	
	— Número de peldaños enrasados a entrada y salida $\geq 2,5$ peldaños.	
	— Dispondrán de un ralentizador a la entrada y otro a la salida que las detengan suavemente durante 5 segundos, realizándose igual la recuperación.	
TAPICES RODANTES	— Luz libre $\geq 1,00$ mts.	
	— Acuerdo con la horizontal en la entrada y salida $\geq 1,50$ mts.	
	— Los tapices inclinados cumplirán las condiciones específicas de las rampas, excepto la de la luz libre que podrá ser $\geq 1,00$ mts.	
1 ASCENSOR DE LOS OBLIGADOS POR LA NORMATIVA ESPECÍFICA	— Puertas de recinto y cabina automáticas, y con indicador acústico.	
	— Anchura de puertas $\geq 0,80$ mts.	
	— Fondo de cabina $\geq 1,20$ mts.	
	— Ancho de cabina $\geq 0,90$ mts.	
	— Pasamanos en cabina con altura $\geq 0,80$ mts. y $\leq 0,90$ mts.	
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.		DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga, 08 JUL. 2005 EL SECRETARIO GRAL.		Vélez-Málaga, 08 ABR 2005 EL SECRETARIO GRAL.



ANEXO II
EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE PÚBLICA CONCURRENCIA

	NORMA	PROYECTO
MECANISMOS ELECTRÓNICOS	— Serán fácilmente manejables. Prohibidos los de accionamiento rotatorio.	
* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR LA NORMATIVA ESPECÍFICA (Aplicable para inst. y dot. Comunitarias de las viv.)	— Espacio libre Ø 1,50 mts.	
	— Un lavabo no tendrá obstáculos en su parte inferior.	
	— No es admisible la grifería de pomo redondo.	
	— Altura de accesorios y mecanismos $\geq 0,80$ mts. y $\leq 1,20$ mts.	
	— Altura borde inferior del espejo $\leq 0,90$ mts.	
	— Inodoro con espacio lateral libre de anchura $\geq 0,70$ mts. y dos barras abatibles de 0,50 mts. de longitud y 0,75 mts. de altura.	
1 VESTUARIO Y 1 DUCHA DE LOS DE OBLIGADOS POR LA NORMATIVA ESPECÍFICA	— Espacio libre de 1,50 mts. Ø.	
	— Asiento adosado a la pared de: _____ Longitud 0,70 mts. _____ Anchura 0,45 mts. _____ Fondo 0,40 mts. _____	
	— Altura repisas $\geq 0,80$ mts. y $\leq 1,20$ mts.	
	— Altura perchas $\geq 1,20$ mts. y $\leq 1,40$ mts.	
	— Se dispondrán barras metálicas horizontales a 0,75 mts. de altura. (En vestuarios y duchas)	
	— Dimensiones mínimas del _____ Largo $\geq 1,80$ mts. _____ recinto destinado a ducha Ancho $\geq 1,20$ mts.	
	— Las puertas de acceso abrirán hacia afuera o serán de vaivén.	
ESPACIOS RESERVADOS (En Aulas, Salas de Reuniones, Locales de Espectáculos y Análogos)	— Reservas señalizadas obligatorias: Hasta 5.000 personas _____ $\geq 2,00$ % _____ De 5.000 a 20.000 personas _____ $\geq 1,00$ % _____ Más de 20.000 personas _____ $\geq 0,50$ % _____	
	— Condiciones de los espacios reservados, que estarán señalizados: — Con asientos en graderío: - Se situarán próximas a los accesos plazas para usuarios de sillas de ruedas _____ - Se destinarán otras adecuadas a personas con déficit visuales y auditivos ubicadas donde se reduzcan estas dificultades _____ — Con asientos no dispuestos en graderío: - Se dispondrán espacios para los usuarios de sillas de ruedas junto al pasillo, teniendo los pasillos una anchura $\geq 1,20$ mts. _____	
APARCAMIENTOS	— Se reservará una plaza cada 50 plazas o fracción.	
	— Se ubicarán próximas a los accesos peatonales.	
	— Dimensiones 5,00 x 3,60 mts.	

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

Vélez-Málaga, 4 JUL. 2005
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga, 08 ABR 2005
EL SECRETARIO GRAL.



ANEXO III
EDIFICIOS DE VIVIENDAS
(Aplicable a zonas de uso comunitario: elementos comunes)

ESPACIOS EXTERIORES	NORMA		PROYECTO
	— Las zonas y elementos de urbanización de uso comunitario situadas en los espacios exteriores de las edificaciones de viviendas se ajustarán a lo indicado específicamente para este caso en el apartado de Infraestructura y Urbanización. (Rellenar impreso de Infraestructura y Urbanización en Anexo I, salvo apartados excluidos)		
INSTALACIONES Y DOTACIONES COMUNITARIAS COMPLEMENTARIAS	— El acceso desde el exterior e interior, los vestíbulos, pasillos, huecos de paso, escaleras y mecanismos eléctricos se ajustarán a lo establecido en los correspondientes apartados de la normativa. (Rellenar apartados específicos del impreso de Edificios de uso público en Anexo II).		
ITINERARIOS PRACTICABLES (Para contestar afirmativamente a estos apartados hay que cumplir la normativa exigida en todos los apartados siguientes)	— Comunicación entre el exterior y el interior.		
	— Comunicación entre zonas comunes y viviendas.		
	— Si hay ascensor obligatorio, 1 acceso hasta el ascensor.		
ACCESO DESDE EL ESPACIO EXTERIOR	Desnivel ≤ 12 cms. Salvado con plano inclinado	Pendiente ≤ 60 %.	
		Ancho $\geq 0,80$ mts.	
	Desnivel > 12 cms. Salvado con rampa que se ajuste a la norma.		
VESTÍBULOS	— $\varnothing 1,50$ mts.		
	— Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o completados por rampas accesibles.		
PASILLOS	— Anchura libre $\geq 1,20$ mts.		
	— Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o completados por rampas accesibles.		
HUECOS DE PASO	— Anchura de puertas de entrada de $\geq 0,80$ mts.		
	— Anchura de salidas de emergencia $\geq 1,00$ mts.		
	— A ambos lados de las puertas existirá un espacio libre horizontal no barrido por puertas $\geq 1,20$ mts.		
	— Entre puertas dobles deberá existir un espacio libre de $\varnothing 1,50$ mts.		
	— Si hay torniquetes, barreras, puertas giratorias u otros elementos de control de entrada que obstaculicen el paso, se dispondrán huecos de paso alternativos accesibles.		
	— Las puertas automáticas de cierre de corredera irán provistas de dispositivos de apertura automáticos en caso de aprisionamiento. Deben llevar una banda indicativa de color a una altura $\geq 0,60$ y $\leq 1,20$ mts.		
	— Las puertas abatibles de cierre automático deberán llevar un mecanismo de minoración de velocidad.		
	— Las puertas de cristal deberán ser de vidrio de seguridad con un zócalo protector de $0,40$ mts. de altura y banda señalizadora horizontal a altura $\geq 0,60$ mts. y $\leq 1,20$ mts.		
	— La apertura de las salidas de emergencia será por presión simple.		

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

Vélez-Málaga, 4 de mayo 2005
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga, 08 ABR 2005
EL SECRETARIO GRAL.



**ANEXO III
EDIFICIOS DE VIVIENDAS**

ESCALERAS	NORMA	PROYECTO
	— Directriz recta o ligeramente curva.	
	— Longitud libre de peldaños $\geq 1,00$ mts.	
	— Dimensiones de peldaños	Huella ≥ 27 cms. (En caso de escaleras curvas se medirán a 40 cms. de su borde interior) ContraHuella $\leq 18,5$ cms.
	— No se admiten mesetas partidas, ni en ángulo, ni escaleras compensadas.	
	— Fondo de las mesetas	Intermedias $\geq 1,00$ mts. De acceso a viviendas $\geq 1,20$ mts.
	— Distancia de la arista de peldaños a puertas ≥ 25 cms.	
	— Tramos ≤ 16 peldaños.	
	— Altura de pasamanos $\geq 0,90$ mts. y $\leq 0,95$ mts.	
	— Si hay ojo de escalera la barandilla no será escalable.	
RAMPAS	— Directriz recta o ligeramente curva.	
	— Anchura $\geq 1,20$ mts.	
	— Pavimento antideslizante.	
	— Pendiente longitudinal	Tramos longitud < 3 mts. $\leq 12\%$. Tramos longitud ≥ 3 mts. $\leq 8\%$.
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	
	— Si hay hueco la barandilla no será escalable.	
1 ASCENSOR DE LOS EXIGIDOS POR LA NORMATIVA ESPECÍFICA (Planeamiento Municipal. Normativa V.P.O. en su caso. Normalmente son obligatorios para $>PB+3$)	— Puertas de recinto y cabina automáticas y con indicador acústico.	
	— Anchura de puertas $\geq 0,80$ mts.	
	— Fondo de cabina $\geq 1,20$ mts.	
	— Ancho de cabina $\geq 0,90$ mts.	
	— Pasamanos en cabina con altura $\geq 0,80$ mts. y $\leq 0,90$ mts.	
	— Cuando existan aparcamientos en plantas de sótano, el ascensor llegará a todas ellas.	
MECANISMOS ELÉCTRICOS	— Serán fácilmente manejables. Prohibidos los de accionamiento rotatorio.	

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

Vélez-Málaga, 4 JUL. 2005
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga, 08 ABR 2005
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.



ANEXO IV
VIVIENDAS PARA MINUSVÁLIDOS USUARIOS DE SILLAS DE RUEDAS

	NORMA	PROYECTO										
PREVISIÓN	— En los proyectos de V.P.O. y de cualquier otro carácter que se construyan, promuevan o subvencionen por las Administraciones Públicas y demás entidades dependientes o vinculadas al sector público, se reservará un mínimo del 3 % del total de las viviendas para personas con minusvalías usuarias de sillas de ruedas. N.º total de viviendas Viviendas minusválidos <table><tr><td>De 0 a 33</td><td style="text-align: right;">0</td></tr><tr><td>De 34 a 66</td><td style="text-align: right;">1</td></tr><tr><td>De 67 a 99</td><td style="text-align: right;">2</td></tr><tr><td>De 100 a 133</td><td style="text-align: right;">3</td></tr><tr><td>(etc).</td><td></td></tr></table>	De 0 a 33	0	De 34 a 66	1	De 67 a 99	2	De 100 a 133	3	(etc).		
De 0 a 33	0											
De 34 a 66	1											
De 67 a 99	2											
De 100 a 133	3											
(etc).												
PUERTAS	— Anchura de puerta de acceso a vivienda ≥ 0,80 mts.											
	— Anchura de puerta de acceso a estancia principal ≥ 0,80 mts.											
	— Anchura de resto de puertas ≥ 0,70 mts.											
	— Todas las puertas deberán poder abrirse y maniobrarse con una sola mano.											
	— En los cuartos de baño abrirán hacia fuera o serán correderas.											
PASILLOS	— Anchura: _____ En línea recta _____ ≥ 0,90 mts.											
	En cambios de dirección _____ ≥ 1,00 mts.											
	En frente a las puertas que no son perpendiculares al sentido del avance _____ ≥ 1,00 mts.											
RECIBIDOR	— Espacio libre Ø 1,20 mts.											
COCINA	— Frente a puerta, libre Ø 1,20 mts.											
	— Frente a fregadero, libre Ø 1,20 mts.											
	(Se admite considerar hueco el espacio inferior)											
	— Distancia libre de paso entre mobiliario ≥ 0,70 mts.											
	— Si lleva equipamiento, estará adaptado para minusválidos.											
1 DORMITORIO Y LA ESTANCIA	— Espacio frente a puerta de acceso y junto a un lado de la cama Ø 1,20 mts.											
	— Distancia libre entre mobiliario ≥ 0,70 mts.											
1 CUARTO DE BAÑO	— Espacio libre Ø 1,20 mts.											
	— Espacio libre frente al lavabo ≥ 0,70 mts.											
	— Espacio libre lateralmente a la bañera, ducha e inodoro ≥ 0,70 mts.											
	(Podrá prescindirse del bidé)											
	— La cisterna debe llevar un sistema de descarga permitiendo el uso por personas con dificultad motora en miembros superiores.											
	— La grifería será fácilmente manipulable, no permitiéndose la de pomo redondo.											
	— Los mecanismos eléctricos se dispondrán a alturas entre 0,80 mts. y 1,20 mts.											
	— Si lleva equipamiento, estará adaptado para minusválidos.											

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

Vélez-Málaga, - 4 JUL 2005
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga, 08 ABR 2005
EL SECRETARIO GRAL.



OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

- ☐ Se cumplen todas las disposiciones de la Norma.
- X 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.

EL TÉCNICO,
fecha y firma

Málaga a Marzo de 2005

COBOROS

Arquitectos Asociados S.L.
Nº Registro C.O.A.M. 429

José Manuel Rodríguez Cobo y Antonio Ros Vallinoto



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

Vélez-Málaga, 7 JUL. 2005
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga, 8 ABR 2005
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.





COBOROS

Arquitectos
Asociados S.L.

C.I.F. - B 92.290.873

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO - ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 Bajo. C.P.29010-Málaga-Tel.952629998-Fax.952399319-Móvil.619744114-e-mail:coboros@coamalaga.es

2.- PLANOS.-

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA A-2 SECTOR UE A-18 DEL P.G.O.U. DE VELEZ MÁLAGA URBANIZACIÓN "EL CAPITÁN" VELEZ MÁLAGA

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

Vélez-Málaga, 4 JUL. 2005
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga, 08 ABR 2005
EL SECRETARIO GRAL.
P.L.



Modificación de Estudio de Detalle Parcela A-2 del Sector UE.A-18 del PGOU de Vélez Málaga, Urbanización "El Capitán".



COBOROS

Arquitectos
Asociados S.L.

C.I.F. - B 92.290.873

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO - ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 Bajo. C.P.29010-Málaga-Tel.952629998-Fax.952399319-Móvil.619744114-e-mail:coboros@coamalaga.es

2.- PLANOS.

- I.1. PLANOS DE INFORMACIÓN. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- I.2. PLANOS DE INFORMACIÓN. PARCELA, USOS Y CLASIFICACIÓN.
- I.3. PLANOS DE INFORMACIÓN. TOPOGRÁFICO ACTUAL.
- P.1. PLANOS DE PROYECTO. ALINEACIONES.
- P.2. PLANOS DE PROYECTO. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.
- P.3. PLANOS DE PROYECTO. NIVELES DE REFERENCIA DE PLANTA BAJA.
- P.4. PLANOS DE PROYECTO. OCUPACIÓN DE VIVIENDAS.
- P.5. PLANOS DE PROYECTO. OCUPACIÓN SÓTANO Y NIVELES DE PLANTA SÓTANO
- P.6. PLANOS DE PROYECTO. CESIONES.
- P.7. PLANOS DE PROYECTO. ALZADOS Y SECCIONES.

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

Vélez-Málaga, 4 JUL. 2005
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga, 8 ABR 2005
EL SECRETARIO GRAL.

