

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

4 JUL 2005

Vélez-Málaga.
EL SECRETARIO GRAL.



TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA Y ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES

**PARCELA P2 - UAD2
SECTOR T5
TORRE DEL MAR
VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)**

**PROMOTOR: FERROVIAL INMOBILIARIA S.L.
REDACTORES: MANUEL DEL VALLE ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.
COBOROS ARQUITECTOS ASOCIADOS S.L.**

OCTUBRE DE 2004

ÍNDICE

MEMORIA

1. PROMOTOR
2. SITUACIÓN
3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
4. EQUIPO REDACTOR
5. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EXISTENTE
6. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO
7. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.
8. ANEXOS: Ficha justificativa del cumplimiento de las condiciones urbanísticas
Ficha justificativa del cumplimiento del Decreto 72/1992

PLANOS:

1. SITUACIÓN RESPECTO AL PGOU
2. TOPOGRÁFICO ACTUAL
3. PLANTA GENERAL. ALINEACIONES. NIVELES DE EDIFICACIÓN
4. SECCIONES

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

1 MAR 2005

Vélez-Málaga.
EL SECRETARIO GRAL.



4 JUL 2005
ARIO GRAL.



1. PROMOTOR.

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de FERROVIAL INMOBILIARIA S.A., con domicilio en Madrid en la calle Édison nº 4. Está representada por D. Roque Ballesteros Madueño, con domicilio en Málaga a efectos de notificaciones en el Paseo de la Farola nº 3 – 2º. La citada entidad mercantil es propietaria única de la totalidad de la parcela P2 afectada por el presente Estudio de Detalle.

2.- SITUACIÓN.

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle es el de la PARCELA P2 del Sector T5 de Torre del Mar, Vélez Málaga (Málaga). La citada parcela tiene una superficie de 11.065,23 m2 y linda con las calles "B", "C", "E" y "F". También presenta un lindero con un propietario privado situado en la esquina de los viales C y F.

3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El objeto del presente documento es la ordenación volumétrica de las futuras edificaciones que se construyan en el interior de la Parcela P2, así como sus alineaciones. No afecta a espacios de titularidad y/o uso público.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente con esta fecha
01 MAR 2005

Vélez Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



4. EQUIPO REDACTOR. ARQUITECTOS RESPONSABLES.

El Proyecto ha sido redactado por las Sociedades de Arquitectos "Manuel del Valle – Arquitectura y Urbanismo S.L." y "Coboros Arquitectos Asociados S.L.", inscritas en el Registro de Sociedades del Colegio Oficial de Arquitectos.

Los arquitectos responsables de la realización de este trabajo, dentro de la citadas Sociedades de Arquitectos, son D. Manuel del Valle Torres, arquitecto colegiado nº 2.394; D. Antonio Ros Vallinoto, Arquitecto Colegiado nº 2.148; y D. José Manuel Rodríguez Cobo, arquitecto colegiado nº 2.259.

El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos anteriormente mencionados. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

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

Vélez-Málaga, 4 JUL 2005
EL SECRETARIO GRAL.

5. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EXISTENTE.

Plan General de Ordenación Urbana de Vélez Málaga.
PPO del Sector T5

Al final de esta memoria se acompaña una ficha de condiciones urbanísticas con datos comparados.

6. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO.

En el artículo 287 del PGOU de Vélez Málaga y en el artículo 6.4.1. ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD-2) del Plan Parcial de Ordenación del Sector T5, y en el apartado "EDIFICACIÓN CONJUNTA DE PARCELAS", se especifica la obligatoriedad de redactar un Estudio de Detalle para poder autorizar una serie de condiciones excepcionales cuando, como en este caso se proponga la edificación de un conjunto de viviendas de nueva planta.

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

Vélez Málaga, 1 MAR 2005
EL SECRETARIO GRAL.

7. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

La parcela tiene una superficie superior a 3.000 m² y en ella puede inscribirse un círculo de diámetro superior a 40 m.

Se prevé una única fase de construcción de las viviendas, con un único proyecto y una única licencia.

El número de viviendas es de 59, inferior a las 65 viviendas máximas marcadas en el PPO.

La separación a linderos privado es de 4 m. como mínimo. Las viviendas en si también se retranquearan 4 m. respecto a los viales públicos, si bien si se alinearan a estos viales los aparcamientos de las viviendas.

La edificabilidad total propuesta es de 6.824,95 m²t, siendo la máxima permitida de 6.825,00 m²t.

La ocupación máxima de las viviendas sobre rasante es del 31,48%, inferior al 60% máximo permitido. Incluyendo las zonas de aparcamientos con consideración de planta baja, la ocupación máxima es de 39,27%.

Las agrupaciones resultantes no superan la longitud de 50 m. La separación entre agrupaciones interiores del conjunto será de 10,5 m como mínimo. (1,5 veces la altura de 7.00 m.). La separación entre las agrupaciones alineadas será igual o superior a 7 m.

En los correspondientes proyectos de edificación se justificará el cumplimiento de la NBE-CPI 96.

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.

Uso dominante: Vivienda unifamiliar adosada.

Los niveles de la edificación (cota de suelo de planta baja de viviendas) se han señalado, uno a uno, en el plano nº 3. En cada una de las viviendas se especifica la cota de terreno natural más baja en la proyección de la vivienda, así como la cota máxima teórica de suelo de planta baja, obtenida sumando 1,50 m a la cota de terreno natural. Se puede observar que ninguna cota de vivienda supera el máximo teórico previsto y que la gran mayoría queda muy por debajo de este máximo teórico.

Una vez fijados estos niveles o cotas de suelo de planta baja, adaptamos la rasante definitiva del terreno a ellos, de forma que en ningún punto de la edificación se superen los valores máximos de altura previstos ni exista ningún semisótano que sobresalga más de 1,50 m. respecto a la configuración definitiva del terreno. Como es preceptivo, ningún punto de la rasante modificada que se configura como referencia para la medición de alturas, está situado por encima de la rasante natural del terreno.

Por otro lado, en el plano nº 4 se define en diversas secciones la rasante modificada, siempre por debajo de la rasante natural del terreno.

También se expresa en el plano nº 3 la limitación de no modificar la cota del terreno natural en +/- 1,50 m en una franja de protección de 4 m de anchura respecto al único lindero privado existente.



8. ANEXOS A LA MEMORIA.

- Ficha justificativa del cumplimiento del Decreto 72/1992 sobre accesibilidad y eliminacion de barreras arquitectonicas, urbanisticas y en el transporte en Andalucia.
- Ficha justificativa del cumplimiento de las condiciones urbanísticas.

Málaga, Octubre de 2004

MANUEL DEL VALLE ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.

Fdo.: Manuel del Valle Torres
ARQUITECTO

COBOROS ARQUITECTOS ASOCIADOS S.L.

Fdo.: Antonio Ros Vallinoto
ARQUITECTO

Fdo.: José Manuel Rodríguez Cobo
ARQUITECTO

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, 01 MAR 2005
EL SECRETARIO GRAL.



**DECLARACION DE CIRCUNSTANCIAS
Y NORMATIVA URBANISTICA**
(ART. 47 del Reglamento de Disciplina Urbanística)

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA

TITULO:	ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION VOLUMETRICA Y ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES.
UBICACIÓN:	P2 - UAD2 - SECTOR T5. TORRE DEL MAR - VELEZ MALAGA
ENCARGANTE:	FERROVIAL INMOBILIARIA S.A.
ARQUITECTO:	MANUEL DEL VALLE ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L. y COBOROS ARQUITECTOS ASOCIADOS S.L.

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, 01 MAR 2005
SECRETARIO GRAL.



el presente documento ha sido aprobado
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 4 JUL 2005
EL SECRETARIO GRAL.



INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL PROYECTO

	PGOU	NNSS (Mun.)	NNSS (Prov.)	PDSU	POI	PS	PAU	PPO	PE	PERI	ED	PA (SNU)	OTROS
Vigente (1)	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐
En tramitación (2)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

(1) Vigente: Anterior a LOUA ☐ Adaptado a LOUA ☐ (2) Grado de aprobación

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Según planeamiento vigente:

SUELO URBANO:

Consolidado ☐

No consolidado:

UE ☐

Sometido a

PPO, PERI, PE, ED ☒

Actuación directa ☐

SUELO URBANIZABLE:

Ordenado ☐

Sectorizado

(o programado o apto para urbanizar) ☐

No sectorizado

(o no programado) ☐

SUELO NO URBANIZABLE:

Especialmente protegido ☐

Preservado por el PLAN ☐

De carácter rural o natural ☐

Hábitat rural diseminado ☐

De Regadio..... ☐ De Secano.... ☐

Calificación según PEPMF

Según planeamiento en tramitación:

SUELO URBANO:

Consolidado ☐

No consolidado:

UE ☐

Sometido a

PPO, PERI, PE, ED ☐

Actuación directa ☐

SUELO URBANIZABLE:

Ordenado ☐

Sectorizado ☐

No sectorizado ☐

SUELO NO URBANIZABLE:

Especialmente protegido ☐

Preservado por el Plan ☐

De carácter rural o natural ☐

Hábitat rural diseminado ☐

Calificación según PEPMF

OBSERVACIONES

LEYENDA:

PGOU Plan General de Ordenación Urbanística
NN.SS. (Mun.) Normas subsidiarias de ámbito Municipal (a desaparecer)
NN.SS. (Prov.) Normas subsidiarias de ámbito Provincial (a desaparecer)
PDSU Proyecto de delimitación de suelo urbano (a desaparecer)
POI Plan de Ordenación Intermunicipal (novedad LOUA)
PS Plan de Sectorización (novedad LOUA en Suelo Urbanizable No Sectorizado)

PAU Programa de actuación Urbanística (a desaparecer)
PPO Plan Parcial de Ordenación
PE Plan Especial (diferentes especialidades)
PERI Plan Especial de Reformas Interior
ED Estudio de Detalle
PA Proyecto de Actuación en Suelo No Urbanizable

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

8 1 MAR 2005
Vélez-Málaga,
EL SECRETARIO GRAL.



CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

	VIGENTE	EN TRAMITACION	OBSERVACIONES
Instrumento urbanístico	PPO		
Calificación	URBANO RESIDENCIAL		
Ordenanza de aplicación	UAD-2		

CUADRO-RESUMEN DE ORDENANZAS

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	PROYECTO
Estudios previos de ordenación	SI		Objeto de este E.D.
Parcela mínima	3.000		11.065,23
Parcela máxima			
Longitud mínima de fachada			
Diámetro mínimo inscrito	40 m		75 m
Densidad	65 viv		59 viv
Altura máxima, plantas	2		2
Altura máxima, metros	7		7
Altura mínima			
Edificabilidad	6.825,00 m2t		6.824,95 m2t
Ocupación planta baja	60		31,48%
Ocupación planta primera	60		30,20%
Ocupación resto plantas			
Separación lindero público	4 m		4 m
Separación lindero privado	4 m		4 m
Separación entre edificios	1,5 H = 10,5 m		10,5 m
Profundidad edificable			
Retranqueos			
Usos predominantes	Unif. adosada, aislada y bifam.		Unifamiliar adosada
Usos compatibles			
Usos prohibidos			
Tipología de la edificación			
Patios mínimos			
Cuerpos salientes			
Elementos salientes			
Plazas mínimas aparcamiento	1 / viv		2 / viv
Grado de protección			

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

4 JUL 2005

Vélez-Málaga, SECRETARIO GRAL.

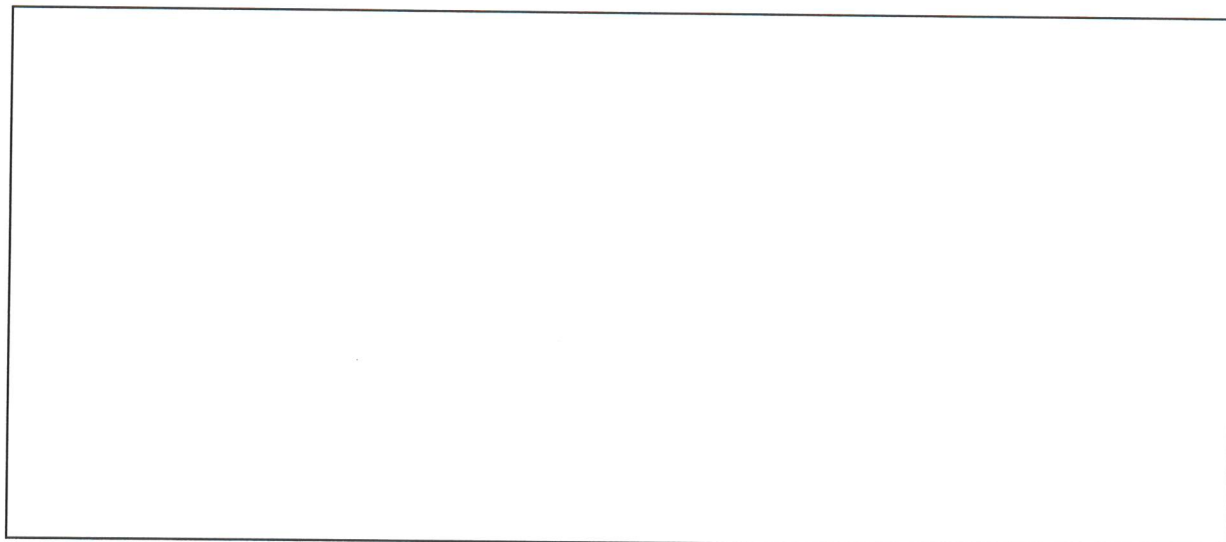


DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

01 MAR 2005

Vélez-Málaga, SECRETARIO GRAL.





DECLARACION DE CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

- ☒ No existen desajustes respecto a la normativa urbanística vigente.
- ☐ Dado que el expediente se justifica urbanísticamente sobre la base de un instrumento de Ordenación Urbanística aún no aprobado definitivamente, el encargante solicita el visado del mismo, quedando condicionado a la publicación de la aprobación definitiva de dicho instrumento.
- ☐ Por su situación en suelo sometido al Régimen del Suelo NO URBANIZABLE, el encargante conoce que según lo establecido en el Art. 52 LOUA es preceptiva la aprobación previa de Plan Especial o Proyecto de Actuación (*).
- ☐ El encargante conoce los incumplimientos declarados anteriormente, y solicita el visado del expediente, dado que no se alteran parámetros urbanísticos substanciales.
- ☐ El encargante reconoce que el expediente no se ajusta a la normativa urbanística aplicable, y solicita la tramitación del expediente sobre la base del Art. 49 del Reglamento de Disciplina Urbanística.



ENCARGANTE

Fecha y firma:

DILIGENTE
El presente documento ha sido aprobado definitivamente con esta fecha.
- 4 JUL 2005
Málaga,
EL SECRETARIO GRAL.

ARQUITECTO/A

Fecha y firma:

Octubre de 2004



(*) Procede Plan Especial en los casos de actividades de Interés Público que comprendan a terrenos pertenecientes a más de un término municipal, o tengan incidencia o trascendencia supramunicipal, o afecten a la Ordenación Estructural del PGOU, o comprendan una superficie superior a 50 Has. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente con esta fecha.

Para otras actividades de Interés Público y, en todo caso, para viviendas unifamiliares aisladas, se tramitará un Proyecto de Actuación.

01 MAR 2005



FICHA PARA LA JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 72/1992, DE 5 DE MAYO, SOBRE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS, URBANISTICAS Y EN EL TRANSPORTE.

INFRAESTRUCTURA, URBANIZACION Y MOBILIARIO URBANO

	NORMA	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO	Ancho minimo mayor o igual a 1,20 metros	SI
	Pendiente longitudinal maxima del 12% en tramos menores de 3 metros	SI
	Pendiente longitudinal maxima del 8%	SI
	Pendiente transversal maxima del 2%	SI
	Altura de bordillos menor o igual a 14 cm, y rebajados en pasos de peatones y esquinas	SI
	Pavimento antideslizante variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstaculo	SI
	Los registros y los alcorques estaran en el mismo plano del nivel del pavimento	SI
	Si los alcorques son de rejilla, la anchura maxima de la malla sera de 2 cm.	SI
VADO PARA PASO DE VEHICULOS	Pendiente longitudinal maxima del 12% en tramos menores de 3 metros	SI
	Pendiente longitudinal maxima del 8%	SI
	Pendiente transversal maxima del 2%	SI
VADO PARA PASO DE PEATONES	Se situara como minimo uno en cada curva de calles o vias de circulacion	SI
	Pendiente longitudinal maxima del plano inclinado entre dos niveles a comunicar menor o igual al 8%	SI
	Pendiente transversal maxima del plano inclinado entre dos niveles a comunicar menor o igual al 2%	SI
	Anchura mayor o igual a 1,80 metros	SI
	Desnivel sin plano inclinado menor o igual a 2 cm.	SI
PASOS DE PEATONES (no en zonas exteriores de viviendas)	Se salvaran los niveles con vados de las caracteristicas anteriores	SI
	Dimensiones minimas de las isletas para parada intermedia: Anchura mayor o igual a 1,80 metros y largo mayor o igual a 1,20 metros	SI
	Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes	SI
ESCALERAS	Cualquier tramo de escalera se complementara con una rampa	SI
	Quedan prohibidos los desniveles que se salven con un unico escalon debiendo completarse con una rampa	SI
	Serán preferentemente de directriz recta o ligeramente curva	SI
	Huella mayor o igual de 30 cm (en escalones curvos se medirán a 40 cm del borde interior)	SI
	Contrahuella menor o igual a 16 cm	SI

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, 01 MAR 2005
EL SECRETARIO GRAL.



ESCALERAS (continuacion)	Longitud libre peldaños mayor o igual a 1,20 metros	SI
	Longitud libre descansillos mayor o igual a 1,20 metros	SI
	Tramos de 16 peldaños o menos	SI
	No se admiten mesetas en angulo, ni partidas, ni escaleras compensadas	SI
	Pasamanos entre 90 y 95 cm de altura	SI
	Barandillas no escalables si hay ojo de escalera	SI
	Huellas con material antideslizante	SI
	Disposicion de bandas de diferente textura y color con 0,60 metros de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera	SI
RAMPAS	Directriz recta o ligeramente curva	SI
	Anchura libre mayor o igual a 1,20 metros	SI
	Pavimento antideslizante	SI
	Pendiente longitudinal maxima del 12% para tramos menores de 3 metros	SI
	Pendiente longitudinal maxima del 8%	SI
	Pendiente transversal maxima del 2%	SI
	Pasamanos a una altura entre 70 y 95 cm	SI
	Barandillas no escalables si existe hueco	SI
1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECIFICA (no en zonas exteriores de viviendas)	Seran accesibles	No aplicable
	Al menos un lavabo y un inodoro estaran adaptados	No aplicable
APARCAMIENTOS (no en zonas exteriores de viviendas)	Una plaza cada 50 o fraccion	No aplicable
	Situacion proxima a los accesos peatonales	No aplicable
	Estaran señalizadas	No aplicable
	Dimensiones minimas 5,00 x 3,60 metros	No aplicable
MOBILIARIO URBANO	Los elementos verticales en la via publica se colocaran: - En el tercio exterior de la acera si la anchura libre restante es mayor o igual de 90 cm - Junto al encuentro de la fachada con la acera si la anchura libre restante es menor de 90 cm	SI SI
	La altura del borde inferior de elementos volados mayor de 2,10 metros	SI
	No existiran obstaculos verticales en los pasos peatonales	SI
	Papeleras y telefonos a una altura menor o igual a 1,20 metros	SI
	Las obras que se realicen en las vias publicas se rodearan con vallas solidamente instaladas y se señalizaran con balizas con luces rojas encendidas durante todo el dia. Estas vallas estaran solidamente fijadas y separadas al menos 0,50 metros de las obras	SI

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

Vélez-Málaga,

EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga,

EL SECRETARIO GRAL.

8 MAR 2005

MOBILIARIO URBANO (Continuacion)	Donde haya asientos, al menos un 2% tendra estas características: - Altura 50 cm - Anchura mayor o igual de 40 cm - Fondo mayor o igual de 50 cm	SI
	Altura de grifos y caños en bebederos: 70cm	SI
	Altura de boca de buzones 90 cm	SI
	En el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitara un acceso libre con un ancho mayor o igual a 1 metro	SI

Se cumplen todas las disposiciones de la Norma

Octubre de 2002
MANUEL DEL VALLE ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.
Fdo.: Manuel del Valle Torres

COBOROS ARQUITECTOS ASOCIADOS S.L.
Fdo.: José Manuel Rodríguez Cobo Fdo.: Antonio Roz 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 - 01 MAR 2005
EL SECRETARIO GRAL.

