

DILIGENCIA: ... PRESENTE

DOCUMENTACIÓN ... A LA APROBADA PROVISIONALMENTE EN

EN FECHA 16 ABR. 2007

FECHA 30 MAYO 2007

FECHA ...

VÉLEZ-MÁLAGA 10 DIC. 2007

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS DE LA UE-C-5 DEL P.G.O.U. DE VÉLEZ MÁLAGA. - VÉLEZ-MÁLAGA (MÁLAGA) -

EL SECRETARIO GENERAL concuerda firmante con su EL FUNCIONARIO



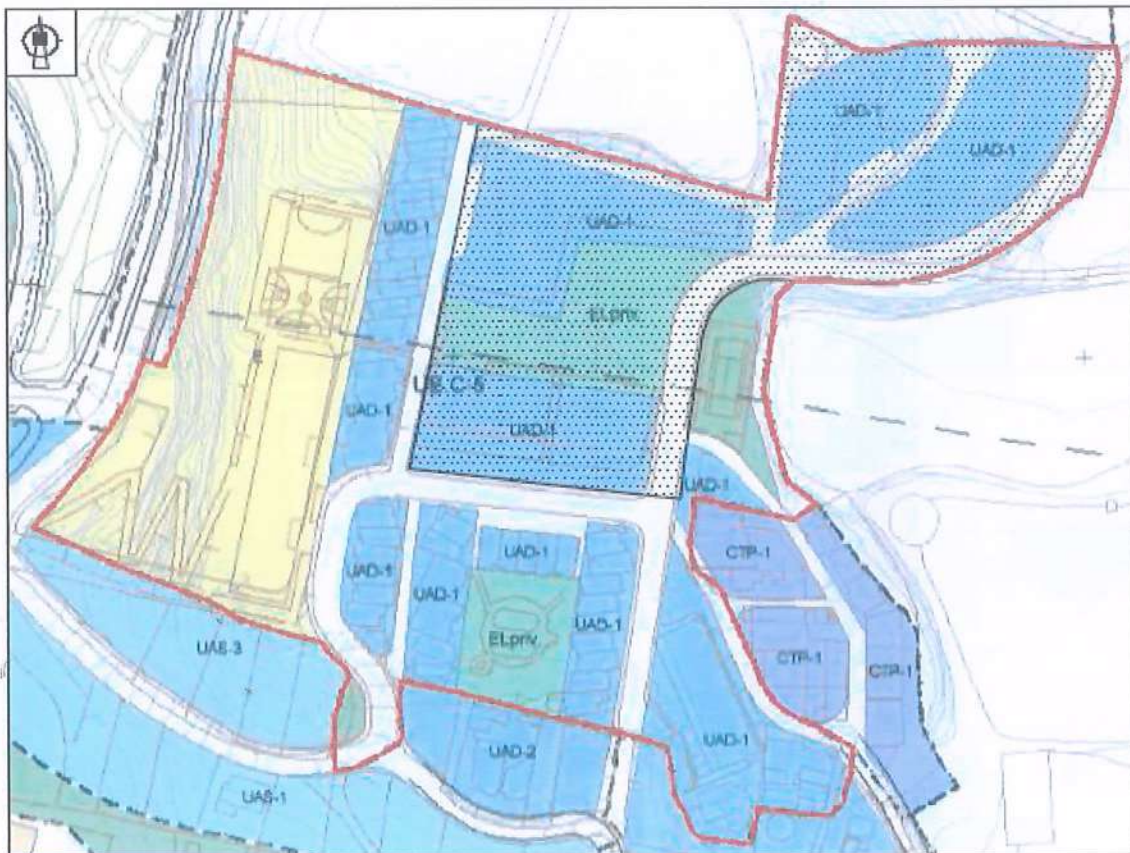
TAU-ESTUDIO DE ARQUITECTURA, S.L.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

PROMOTOR: MONTE MAR SIGLO XXI, S.L.

ARQUITECTO: JUAN MANUEL PELAEZ DÍAZ.

JULIO - 2007



MONTE MAR SIGLO XXI, S.L.
ESTUDIO DE DETALLE. TEXTO REFUNDIDO
29751 - CALETA DE VELEZ

Pág. 1 de 3

PELAEZ DIAZ, JUAN MANUEL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO 17/07/2007 - NºExpe. 2006/007955/006

ÍNDICE DE MEMORIA

I.- MEMORIA EXPOSITIVA.-

- I.I.- ANTECEDENTES.-
- I.II.- PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN.- 30 MAYO 2007
- I.III.- EQUIPO TÉCNICO REDACTOR.- 10 DIC. 2007
- I.IV.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN.- VÉLEZ-MÁLAGA EL SECRETARIO GENERAL
- I.V.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE REDACTAR EL ESTUDIO DE DETALLE.- P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

II.- MEMORIA INFORMATIVA.-

- II.I.- MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.-
- II.II.- USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTE.-
- II.III.- IMÁGENES DE LA ZONA DE ACTUACIÓN.-
- II.IV.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.-

III.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.-

- III.I.- DIAGNOSIS DE LA PROBLEMÁTICA URBANA Y DEFINICIÓN DE OBJETIVOS.-
- III.II.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.-
- III.III.- JUSTIFICACIÓN DE USOS.-
- III.IV.- JUSTIFICACIÓN DE SUPERFICIES.-
- III.V.- ADECUACIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES.-
- III.VI.- JUSTIFICACIÓN DE ORDENANZAS.-
- III.VII.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.-

IV.- JUSTIFICACIÓN DEL DECRETO 72/1992, DE 5 DE MAYO, SOBRE NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACION DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.-

V.- ANEXOS.-

- V.I.- INFORME GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO (FECHA 02/10/2006).-
- V.II.- FICHA UE-C-5 DEL P.G.O.U./96 (APROBADO DEFINITIVAMENTE 27/02/1996).-
- V.III.- FICHA UE-C-5 DEL P.G.O.U./06 (APROBADO INICIALMENTE 07/08/2006).-

EL SECRETARIO GENERAL

VÉLEZ-MÁLAGA

MONTE MAR SIGLO XXI, S.L.
ESTUDIO DE DETALLE. TEXTO REFUNDIDO
29751 - CALETA DE VELEZ

Pág. 2 de 3

PELAEZ DIAZ, JUAN MANUEL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO 17/07/2007 - NºExpe. 2006/007955/006

ÍNDICE GENERAL DE PLANOS (DOCUMENTACION GRAFICA)

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS DE LA UE-C-5 DEL P.G.O.U. DE VÉLEZ MÁLAGA. - VÉLEZ-MÁLAGA (MÁLAGA) -		
Nº	NOMBRE	ESCALA
1	PLANO DE SITUACIÓN EN EL TERMINO MUNICIPAL	S/E
2	CALIFICACIÓN URBANISTICA: P.G.O.U. VIGENTE (A.D.:1996) P.G.O.U. EN TRAMITACIÓN (A.I.:2006)	S/E
3	PARCELAS EDIFICADAS Y POR EDIFICAR: CARACTERISTICAS	1/800
4	PLANO AREA DE ACTUACION	1/800
5	PLANO TOPOGRAFICO ACTUAL	1/400
6	ALINEACIONES Y RASANTES: COTAS PLANTA SOTANO EN RELACIÓN CON TOPOGRÁFICO ACTUAL	1/300
7	ALINEACIONES Y RASANTES: COTAS PLANTA BAJA EN RELACIÓN CON TOPOGRÁFICO ACTUAL	1/300
8	PROPUESTA DE ORDENACION: TOPOGRAFICO MODIFICADO	1/300
9	SECCIONES LONGITUDINALES DE LAS PARCELAS 8 Y 9	1/300
10	SECCIONES TRANSVERSALES DE LAS PARCELAS 8 Y 9	1/300
11	SECCIONES LONGITUDINALES DE LAS PARCELAS 10 Y 11	1/300
12	SECCIONES TRANSVERSALES DE LAS PARCELAS 10 Y 11	1/300
13	PROPUESTA DE ORDENACION: PLANTA URBANIZADA	1/300

14 Justificación separación nudo de comunicación y línea alta terreno
15. Alzado de las parcelas 8 y 11. Indicativos de situación de escalera de acceso a sótano.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE LA PRESENTE
DOCUMENTACIÓN HA SIDO REVISADA INICIALMENTE
EN FORMA DE PROFESIONALMENTE
FECHA DEFINITIVAMENTE EN
FECHA 30 MAYO 2007 10

VÉLEZ-MÁLAGA

P. D.
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

MONTE MAR SIGLO XXI, S.L.
ESTUDIO DE DETALLE: TEXTO REFUNDIDO
29751 - CALETA DE VELEZ

Pág. 3 de 3

PELAEZ DIAZ, JUAN MANUEL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO 17/07/2007 - NºExpe. 2006/007955/006

I.- MEMORIA EXPOSITIVA.-

I.I.- ANTECEDENTES.-

Tal y como exige el planeamiento actualmente en vigor en el Municipio de Vélez-Málaga (P.G.O.U. aprobado definitivamente en Febrero de 1996 y el nuevo P.G.O.U. aprobado inicialmente en Agosto de 2006); en edificación conjunta de parcelas dentro de la zona de Vivienda Unifamiliar Adosada se realiza este Estudio de Detalle que contiene la definición de los volúmenes de la futura edificación.

Tras visita concertada con Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Exmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga, se redacta el presente Estudio de Detalle, con las determinaciones exigidas por éste y que se ajustan a la normativa urbanística aplicable.

I.II.- PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN.-

El encargo del presente Estudio de Detalle ha sido realizado por la entidad mercantil **Monte Mar Siglo XXI, S.L.** con domicilio en Leioa (Vizcaya), C/ Estartetxe Nº5, 2º, C.P. 48940; provista de C.I.F. Nº B-95.441.861.

Actúa como apoderado de dicha sociedad D. Francisco Jesús Reina Díaz, provisto de N.I.F. Nº 25.067.319-X y con domicilio en C/ Ventura de la Vega Nº25, 29017 (Málaga).

I.III.- EQUIPO TÉCNICO REDACTOR.-

La redacción del Estudio de Detalle ha sido encomendada a la sociedad T.A.U. Estudio de Arquitectura, S.L., provista de C.I.F. Nº B-92.564.384 e inscrita en el registro colegial del C.O.A. de Málaga con el número 551, con domicilio a efectos de notificaciones en Málaga (29005), Alameda Principal, Nº 6.

I.IV.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN.-

El ámbito del presente Estudio de Detalle queda perfectamente delimitado en la documentación gráfica adjunta, comprendiendo las parcelas denominadas P-8, P-9, P-10 y P-11 y los espacios circundantes a estas (viales, zona de Equipamiento Libre Privado...).

Estas parcelas se encuentran englobadas dentro de la Unidad de Ejecución UE-C-5 del P.G.O.U. de Vélez-Málaga aprobado definitivamente en Febrero de 1996, estando la zona calificada para Vivienda Unifamiliar Adosada.

I.IV.1. Situación.-

La zona de actuación se encuentra al Este del Municipio de Vélez-Málaga, en la urbanización denominada Villa del Mediterráneo de Caleta de Vélez, cerca del puerto y lindando con el término municipal de Algarrobo.

I.IV.2. Superficie.-

Según reciente medición la zona de actuación ocupa una superficie de suelo de 18.138'03 m² (DIECIOCHO MIL CIENTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS).

I.IV.3. Geometría.-

La zona tiene una forma muy irregular, estableciéndose sus límites de la siguiente manera:

- Hacia el Norte linda con zona de Suelo No Urbanizable del término Municipal de Vélez-Málaga.
- Hacia el Este linda con zona de Suelo No Urbanizable del término Municipal de Vélez-Málaga, con zona deportiva, y con el término Municipal de Algarrobo.
- Hacia el Sur linda con el resto de parcelas ya edificadas de la Unidad de Ejecución UE-C-5.
- Hacia el Oeste linda también con el resto de parcelas ya edificadas de la Unidad de Ejecución UE-C-5.

I.IV.4. Situación Urbanística.-

Suelo urbano consolidado, enmarcado en los planos de Calificación de los dos planes vigentes dentro de la Unidad de Ejecución UE-C-5, con la calificación UAD-1 (Unifamiliar Adosada).

Conforme a la ordenación y a las fichas de planeamiento de la Unidad de Ejecución UE-C-5, las parcelas tienen la siguiente calificación urbanística:

- Zona de Ordenanza: UAD-1.
- Nº Máximo de Viviendas: 122
- Edificabilidad: 0.80 m²t/m²s.
- Uso Dominante: Vivienda Unifamiliar Adosada, Aislada y Bifamiliar.

I.IV.5. Situación Registral.-

La descripción registral que aparece en la escritura de compraventa resulta: Parcela de Terreno en la actualidad suelo urbano, en el Pago del Pinar o Trayamar, del término municipal de Vélez-Málaga. Tiene una extensión superficial de veintitrés mil cuatrocientos veintiocho metros, ochenta y cuatro decímetros cuadrados (23.428'84 m²). Linda: Norte, finca de Don Ángel Ariza y otros y además el Cortijo de Montosa; Este, dicho Cortijo de Montosa; Sur, con la Urbanización Trayamar; y por el Oeste, con terrenos del Ayuntamiento.

La parcela se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga Nº2, al Tomo 1207, Libro 282, Folio 94, Finca Nº 5.828.

Coordenadas UTM (Referencia Catastral).-

Parcela P-8.- 5480104VF0658S0001XB y 5480104VF0658S0001OB

Parcela P-9.- 5480151VF0657N0001ZK

Parcela P-10.- 5480101VF0658S0001TB y 5480102VF0658S0001FB A PRESENTI

Parcela P-11.- 5480103VF0658N0001MB ENDE A LA C BUCADA INICIALMENTE

I.IV.6. Topografía.- EN FECHA 1.6 ABR. 2007 PROVISIONALMENTE F'

La zona de actuación posee una topografía muy irregular, con grandes desniveles que han tenido una gran influencia a la hora de distribuir los volúmenes de la edificación en las parcelas. FECHA 3.0 MAYO 2007

VÉLEZ-MÁLAGA

P. D.
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE LA PRESENTE
DOCUMENTACIÓN REFUNDE A LA APROBADA UNICAMENTE EN

Los viarios que delimitan el área de actuación por el Sur, Este y Oeste se encuentran ejecutados, planteándose en esta actuación la creación de un vial entre las parcelas P-10 y P-11, otro al Norte de la Parcela P-9 y otro último al Oeste de la Parcela P-10. Estos viales tratan de unir los viales existentes, adaptándose a la topografía en la medida de lo posible.

Las pendientes de los viales existentes son las siguientes:

- Vial al Oeste de la Zona de actuación: 9.43 % aprox, ascendente Sur-Norte.
- Vial al Sur de la Zona de actuación: 2.21 % aprox, ascendente Oeste-Este.
- Vial al Este de la Zona de actuación: 2.10 % aprox, ascendente Sur-Norte en un tramo y 4.09 % aprox, descendente Sur norte en el siguiente tramo.

Las pendientes de los viales propuestos son las siguientes:

- Vial al Norte de Parcela P-9: 7.00 % aprox, ascendente Este-Oeste.
- Vial escalonado al Oeste de Parcela P-10: 23.33 %, ascendente Sur-Norte.
- Vial entre Parcelas P-10 y P-11: 4.70 % aprox, ascendente Sur-Norte.

I.IV.7. Orientación.-

En este Estudio de Detalle se ha buscado que las futuras edificaciones se encuentren orientadas hacia el Sur Sureste, zona donde se encuentran las mejores vistas hacia el mar.

I.IV.8. Servidumbres.-

Se observan sobre la zona de actuación varios elementos que se deben respetar y a los que se debe facilitar el acceso:

- Torre y línea de transporte de energía eléctrica de Alta Tensión que transcurre paralelamente a la Parcela P-8 y por el Norte de esta. La edificación debe estar separada de la parte exterior de esta línea 5 m tal y como queda reflejado en la documentación gráfica adjunta.
- En la zona norte del área de actuación existen unos depósitos de agua hasta los que se facilita el acceso por la calle de nueva apertura al Oeste de la Parcela P-10.

Las infraestructuras necesarias para dotar de electricidad, abastecimiento de agua y saneamiento a las distintas parcelas se ejecutarán de acuerdo con las normas municipales y las propias de las compañías suministradoras.

I.V.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE REDACTAR EL ESTUDIO DE DETALLE.-

Este Estudio de Detalle desarrolla la zona definida por las parcelas denominadas P-8, P-9, P-10 y P-11 en la documentación gráfica adjunta, dentro de la Unidad de Ejecución UE-C-5 del vigente P.G.O.U. de Vélez-Málaga (aprobado definitivamente en Febrero de 1996).

El documento define alineaciones y rasantes, justificando la propuesta de ordenación.

La necesidad de redactar este Estudio de Detalle viene de un Informe emitido por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Exmo. Ayto. de Vélez-Málaga con fecha 02/10/2006 en el que se exige la redacción de este documento conforme a la normativa urbanística vigente (ver anexos).

EL SECRETARIO GENERAL

La redacción del Estudio de Detalle es, además, preceptiva como indica la ordenanza de Vivienda Unifamiliar Adosada (UAD) en caso de edificación conjunta de parcelas.

Según la L.O.U.A. en su sección segunda artículo 15.1 dice:

“Los estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

1. Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Planes de Ordenación o Planes especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

2. Fijar alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.”

Por tanto, está plenamente justificada la elaboración de este Estudio de Detalle donde se ordenan los volúmenes, se fijan alturas, numero de plantas, se reajustan alineaciones y rasantes conforme al contenido del planeamiento superior, e incluso se aporta información de alzados y secciones, con objeto de justificar la ordenanza de Vivienda Unifamiliar Adosada actualmente en vigor.

El Estudio de Detalle se realiza para proceder posteriormente a la redacción de los Proyecto Básicos y de Ejecución de las viviendas resultantes.

Málaga, Julio de 2007:



DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE LA PRESENTE
DOCUMENTACIÓN REFUNDE A LA APROBADA INICIALMENTE
EN FECHA **16 ABR. 2007** PROVISIONALMENTE EN
FECHA **30 MAYO 2007** Y DEFINITIVAMENTE EN
FECHA **13 JUN. 2007**
VÉLEZ-MÁLAGA

EL SECRETARIO GENERAL
P. D.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

II.- MEMORIA INFORMATIVA.-

II.I.- MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.

- Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. L.O.U.A. (BOE 14/01/03).
- Ley del Suelo. Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre régimen del Suelo y Valoraciones. (BOE 14/04/98).
- Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Ley 1/1994 de 11 de Enero. (BOJA 22/01/94).
- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. P.O.T.A. Decreto 129/2006 de 27 de Junio. (BOJA 17/07/06)
- Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga (Aprobación Definitiva Febrero de 1996). (BOP 29/03/96).
- Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga (Aprobación Inicial Agosto de 2006). (BOP 07/09/06).

II.II.- USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTE.-

El PGOU/96 de Vélez-Málaga establece para la Unidad de Ejecución UE-C-5 la clasificación de Suelo Urbano, cuya ordenanza de aplicación es la UAD-1 (Vivienda Unifamiliar Adosada Sub-zona 1), con un número máximo de 122 viviendas. El nuevo PGOU Aprobado Inicialmente el 7 de Agosto de 2006 mantiene dicha clasificación.

Actualmente las parcelas se encuentran libres de edificación alguna y tienen las superficies siguientes:

- | | | | |
|------------------|------------------------|----------|--------------|
| - Parcela P-8.- | 2814.13 m ² | EN FECHA | 16 ABR. 2007 |
| - Parcela P-9.- | 2764.92 m ² | FECHA | 30 MAYO 2007 |
| - Parcela P-10.- | 2239.08 m ² | FECHA | 10 DIC. 2007 |
| - Parcela P-11.- | 2857.26 m ² | FECHA | |

Los viales perimetrales Oeste, Sur y Este de la zona de actuación se encuentran ejecutados, siendo necesario acometer obras de urbanización para los viales siguientes:

- Vial al Norte de Parcela P-9: Superficie Aproximada 478.57 m².
- Vial escalonado al Oeste de Parcela P-10: Superficie Aproximada 236.85 m².
- Vial entre Parcelas P-10 y P-11: Superficie Aproximada 1188.21 m².

Entre las Parcelas P-8 y P-9 existe una zona marcada en el P.G.O.U. como Equipamiento Libre Privado de 2269.66 m² de superficie aproximada, que quedará incorporada al conjunto como zona de esparcimiento.

Las infraestructuras existentes en la zona de actuación son:

- Torre y Línea de Alta Tensión paralela a la Parcela P-8 y por el Norte de esta.
- Depósitos en la zona Norte marcados en el P.G.O.U. como Sistemas Técnicos.

La vegetación de la zona es de poca entidad, limitándose a arbustos y matorrales típicos de la zona.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE LA PRESENTE

DE... ESTACIÓN REFUNDE A LA APROBACIÓN...
PARCELAS DE LA UE-C-5 DEL P.G.O.U. DE VÉLEZ MÁLAGA.

EN FECHA **16 ABR. 2007** PROVISIONALMENTE EN

II.III.- IMÁGENES DE LA ZONA DE ACTUACIÓN.-
FECHA... Y DEFINITIVAMENTE EN

FECHA **30 MAYO 2007**

VISTA AÉREA DE LA UE-C-5, CON LA ZONA DE ACTUACIÓN DELIMITADA:



MONTE MAR SIGLO XXI, S.L.
ESTUDIO DE DETALLE. TEXTO REFUNDIDO
29751 - CALETA DE VELEZ

Pág. 2 de 4

PELAEZ DIAZ, JUAN MANUEL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO 17/07/2007 - NºExpe. 2006/007955/006

DILIGENCIA: PARA HAYR CONSTAR QUE LA PRESENTE



CALLE AL OESTE DE LA ZONA DE ACTUACIÓN:



MONTE MAR SIGLO XXI, S.L.
ESTUDIO DE DETALLE. TEXTO REFUNDIDO
29751 - CALETA DE VELEZ

Pág. 3 de 4

PELAEZ DIAZ, JUAN MANUEL

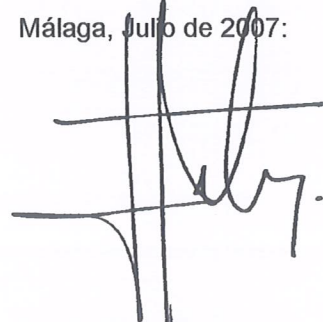
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO 17/07/2007 - NºExpe. 2006/007955/006

II.IV.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.-

La zona de actuación coincide con la Parcela perteneciente, según escritura de compraventa, a la mercantil promotora del presente Estudio de Detalle:

- **Monte Mar Siglo XXI, S.L.** con domicilio en Leioa (Vizcaya), C/ Estartetxe Nº5, 2º, C.P. 48940; provista de C.I.F. Nº B-95.441.861. Actuando como apoderado D. Francisco Jesús Reina Díaz, provisto de N.I.F. Nº 25.067.319-X y con domicilio en C/ Ventura de la Vega Nº25, 29017 (Málaga).

Málaga, Julio de 2007:



El Arquitecto Director:

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE LA PRESENTE
DOCUMENTACIÓN REFUNDE A LA APROPIADA INICIALMENTE
EN FECHA 16 ABR. 2007 PROVISIONALMENTE EN
FECHA 30 MAYO 2007 Y DEFINITIVAMENTE EN
FECHA 10 DIC. 2007

VÉLEZ-MÁLAGA

EL SECRETARIO GENERAL

P. D.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Caso

III.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.-

III.I.- DIAGNOSIS DE LA PROBLEMÁTICA URBANA Y DEFINICIÓN DE OBJETIVOS.-

A la hora de acometer este Estudio de Detalle se han tenido en cuenta los siguientes condicionantes y objetivos:

- La topografía existente, que presenta grandes desniveles, influye de una manera directa en la disposición de las edificaciones en las distintas parcelas.
- Los nuevos viales de acceso a las parcelas, además de adaptarse a la topografía, deben poder conectarse con las calles existentes.
- La Línea de Alta Tensión que transcurre a lo largo de la zona de actuación establece una zona de protección a su alrededor que influye en la disposición de las viviendas en las parcelas.
- Los depósitos situados al Norte de la Parcela P-10 deben ser accesibles, por lo que se debe crear una calle de acceso adaptada a la topografía existente.
- La zona de Equipamiento Libre Privado situada entre las Parcelas P-8 y P-9 debe servir de nexo de unión de estas, creando un conjunto urbanizado único para toda la manzana resultante.
- El acceso a los conjuntos urbanizados debe poder hacerse de manera cómoda y fácil, siempre cumpliendo con la normativa de accesibilidad aplicable en cada caso.
- La orientación de las edificaciones debe buscar las mejores vistas hacia el sur.
- Las viviendas adosadas resultantes deben ajustarse a la normativa urbanística aplicable, haciendo especial hincapié en las condiciones de edificación en ladera a la hora de realizar las plataformas y muros necesarios para la ordenación del conjunto.

III.II.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCION ADOPTADA.

Este Estudio de Detalle se redacta conforme a la normativa urbanística vigente, tal y como se exige en el Informe de la Gerencia Municipal de Urbanismo emitido con fecha 02/10/2006.

En el citado informe se indica que el número de viviendas quedará determinado deduciendo el máximo aprovechamiento de cada una de las parcelas ya desarrolladas en la Unidad de Ejecución UE-C-5, hasta el límite que establece el P.G.O.U.

En la Ficha de Condiciones Urbanísticas del P.G.O.U. sobre la UE-C-5 se establece un número máximo de viviendas de 122; por tanto, restando de la Unidad el número de viviendas ya edificadas obtenemos el número de viviendas que quedan por desarrollar.

Según información catastral de las fincas ya desarrolladas en la Unidad de Ejecución tenemos las siguientes viviendas en las parcelas ya edificadas.

CONSTAR QUE LA PRESENTE
DILIGENCIA DE REGISTRO DE LA ASOCIADA SOCIAL DE
DOCUMENTOS DE REGISTRO PROVISIONAL EN EL EN
EN LA FECHA Y DEFINITIVAMENTE EN
FECHA
FECHA
16 ABR. 2007
30 MAYO 2007
10 DIC. 2007

P. D.
VÉLEZ-MÁLAGA

EL SECRETARIO GENERAL
Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Caso.

P-1: PARCELA 1	
Sup. de Suelo:	757,00 m ²
Techo Edificado	745,00 m ²
Nº de Viviendas	6 Viviendas

P-2: PARCELA 2	
Sup. de Suelo:	1037,00 m ²
Techo Edificado	1013,00 m ²
Nº de Viviendas	8 Viviendas

P-3: PARCELA 3	
Sup. de Suelo:	600,00 m ²
Techo Edificado	610,00 m ²
Nº de Viviendas	5 Viviendas

P-4: PARCELA 4	
Sup. de Suelo:	1232,00 m ²
Techo Edificado	1301,00 m ²
Nº de Viviendas	9 Viviendas

P-5: PARCELA 5	
Sup. de Suelo:	2611,00 m ²
Techo Edificado	2559,00 m ²
Nº de Viviendas	15 Viviendas

P-6: PARCELA 6	
Sup. de Suelo:	697,00 m ²
Techo Edificado	637,00 m ²
Nº de Viviendas	5 Viviendas

P-7: PARCELA 7	
Sup. de Suelo:	1409,00 m ²
Techo Edificado	1551,00 m ²
Nº de Viviendas	11 Viviendas

TOTAL DESARROLLADO	
Sup. de Suelo:	8343,00 m ²
Techo Edificado	8426,00 m ²
Nº de Viviendas	59 Viviendas

La solución adoptada aportará por tanto las 63 Viviendas restantes hasta llegar a 122, que según la propuesta de ordenación se distribuirán de la siguiente forma en las cuatro parcelas que quedan por desarrollar:

P-8: PARCELA 8	
Sup. de Suelo:	2814,13 m ²
Techo Máx. Edificable	2251,30 m ²
Nº Máx. de Viviendas	28 Viviendas
Nº de Viviendas Propu.	14 Viviendas

P-9: PARCELA 9	
Sup. de Suelo:	2764,92 m ²
Techo Máx. Edificable	2211,93 m ²
Nº Máx. de Viviendas	28 Viviendas
Nº de Viviendas Propu.	19 Viviendas

P-10: PARCELA 10	
Sup. de Suelo:	2239,08 m ²
Techo Máx. Edificable	1791,26 m ²
Nº Máx. de Viviendas	22 Viviendas
Nº de Viviendas Propu.	13 Viviendas

P-11: PARCELA 11	
Sup. de Suelo:	2857,26 m ²
Techo Máx. Edificable	2285,80 m ²
Nº Máx. de Viviendas	29 Viviendas
Nº de Viviendas Propu.	17 Viviendas

La propuesta de ordenación permite adaptar las edificaciones a la topografía existente creando distintas plataformas comunicadas entre sí; con esto se consigue dotar al conjunto de un carácter de unidad.

Los volúmenes edificatorios propuestos funcionan como piezas independientes articuladas entre sí mediante los núcleos de comunicación vertical. Estos núcleos funcionan a modo de rótula comunicando las distintas plataformas en vertical y estas a su vez con la planta sótano.

FECHA: 10 DIC. 2007

VÉLEZ MÁLAGA

P. D.

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Cast



III.III.- JUSTIFICACIÓN DE USOS.

Los dos P.G.O.U. actualmente en vigor en Vélez-Málaga, asignan a las cuatro parcelas que quedan por desarrollar en la Unidad de Ejecución UE-C-5 y que forman parte de la zona de actuación de este Estudio de Detalle, como Uso Dominante el de Vivienda Unifamiliar Adosada, Aislada y Bifamiliar.

Las edificaciones resultantes de este Estudio de Detalle se ajustarán a la tipología de Vivienda Unifamiliar Adosada, debiendo justificar el cumplimiento de las ordenanzas correspondientes a este uso.

III.IV.- JUSTIFICACIÓN DE SUPERFICIES.

Según reciente medición la zona de actuación ocupa una superficie de suelo de 18.138,03 m² (Dieciocho Mil Ciento Treinta y Ocho Metros Cuadrados y Tres Decímetros Cuadrados).

Según escritura tiene una extensión superficial de 23.428,84 m² (Veintitrés Mil Cuatrocientos Veintiocho Metros Cuadrados y Ochenta y Cuatro Decímetros Cuadrados).

La zona de actuación de este Estudio de Detalle queda distribuida en las siguientes superficies:

PARCELAS EDIFICABLES	
Parcela P-8	2.814,13 m ²
Parcela P-9	2.764,92 m ²
Parcela P-10	2.239,08 m ²
Parcela P-11	2.857,26 m ²
VIALES	
Vial Ejecutado al Oeste	434,39 m ²
Vial Ejecutado al Este	2.351,20 m ²
Vial al Norte de Parcela P-9	478,57 m ²
Vial al Oeste de Parcela P-10	236,85 m ²
Vial entre Parcelas P-10 y P-11	1.188,21 m ²
EQUIPAMIENTO LIBRE PRIVADO	
Entre Parcelas P-8 y P-9	2.269,66 m ²
RESTO	
Zona de Depósitos	503,76 m ²
TOTAL AREA DE ACTUACIÓN	18.138,03 m²

La geometría del ámbito de desarrollo del E.D. queda especificada en la documentación gráfica adjunta.

DILIGENCIA PARA DOCUMENTACIÓN REF. EN LA PROVISIONALMENTE EN Y DEFINITIVAMENTE EN
16 ABR. 2007
30 MAYO 2007

VÉLEZ-MÁLAGA
10 DIC. 2007
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

III.V.- ADECUACIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES.-

Las alineaciones y rasantes de las parcelas aportadas en este Estudio de Detalle se han fijado de acuerdo con la ordenación propuesta en el PGOU/96, ratificada en la Aprobación Inicial del P.G.O.U./06, y tras consulta con Técnicos de La Gerencia Municipal de Urbanismo del Exmo. Ayto. de Vélez-Málaga.

Las alineaciones y rasantes correspondientes a las calles existentes (al Este y al Sur del Área de actuación) son las obtenidas del levantamiento taquimétrico realizado.

Al tratarse de un Estudio de Detalle sobre Suelo Urbano, será éste el que completará la ordenación fijada en el Plan General, bien con la creación de nuevas vías públicas o bien con la creación de accesos para la ordenación interna de manzanas y parcelas.

El diseño de los viales se ha realizado conforme a las condiciones establecidas en la Normativa General de Urbanización de ambos Planes Generales vigentes.

Las vías de nueva creación, serán vías de las denominadas locales (B-3), que son las calles de barrios o sectores que aseguran el acceso a la residencia o a las actividades productivas implantadas en aquellos ámbitos. Las velocidades de circulación de automóviles son del orden de los 20 Km/H.

Las características de estas vías son:

VIAS LOCALES	P.G.O.U.	E.D.
ANCHO MÍNIMO TRAFICO RODADO (ACERA + CALZADA)	> 8,00 m	> 8,00 m
ANCHO ACERAS	> 1,50 m	> 1,50 m
RADIOS DE GIRO	NO DEFINIDO	MÍNIMO 5,00 m
PENDIENTES	TRAFICO RODADO ANTIDESLIZANTE	TRAFICO RODADO 4,70%
	≤ 8 % PEATONALES	PEATONALES 7,00 %
	> 10 % ESCALINATAS	ESCALINATAS 23,00 %

En cuanto a las infraestructuras existentes en la zona de actuación (Torre y Línea de Alta Tensión y Depósitos), en ambos planes vigentes se establecen unas zonas de protección de trazados e infraestructuras existentes dentro de las cuales se prohíbe la edificación.

Esta protección respetará los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes.

No obstante como mínimo será, salvo estudios que lo justifiquen adecuadamente a juicio del Ayuntamiento, de 5 metros a cada lado de la franja que determina el trazado al tratarse de conducciones e infraestructuras generales de servicio urbano.

Para establecer la ordenación fijada en este Estudio de Detalle se ha atendido al Art. 234 de la Aprobación Inicial del P.G.O.U. de Agosto de 2006, donde se indica que en ningún caso se permitirán modificaciones en el perfil de los terrenos que represente mas o menos de 3,50 metros con respecto el perfil natural de este; ni en parcelas resultantes para ubicar la edificación, ni en ordenaciones, que conlleven un desmonte generalizado del terreno, que lleve a la pérdida de su propia fisonomía.

Tanto las plataformas horizontales necesarias para ubicar la edificación y que tendrán la consideración de cotas de referencia, así como los muros y taludes que se creen, tendrán como límites el máximo movimiento de tierra de 3,50 m. respecto al terreno natural, por lo que el terreno modificado no deberá sobrepasar en ninguna de las secciones las líneas paralelas situadas a 3,50 m. del terreno natural.

Para ajustar las edificaciones a los perfiles de terreno modificados en este Estudio de Detalle, se atiende a lo expuesto en la normativa urbanística sobre las consideraciones de las distintas plantas que se realizan en las edificaciones.

1. Planta sótano. Es la planta enterrada o semienterrada cuya cara superior del forjado que la cubre se encuentra, en todos sus puntos, a menos de 1,50 m sobre la cota de referencia de medición de alturas (rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación por debajo de ella), salvo estrictamente en las zonas de acceso a aparcamientos en el caso de situarse en una de las fachadas del sótano. Si se sobrepasa 1,50 m sobre el nivel definitivo de suelo exterior, tendrá la consideración de P. Baja.

La altura libre de sótano y semisótano no será inferior a 2,30 m libre de instalaciones en toda zona o sector. Se podrá permitir que el sótano ocupe más de lo que indique la ocupación máxima de la zona, debiendo cumplir la separación a linderos públicos y privados.

2. Planta Baja. Es la planta del edificio a nivel de la rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia marcados en el apartado anterior. La solera de planta baja no estará situada por encima de la cota de referencia o altura reguladora del edificio más de 1,50 m ni 0,75 m por debajo, estando expresamente prohibido bajar la cota de planta baja para aumentar la altura reguladora y por tanto, aumentar el aprovechamiento de la parcela.
Con independencia de lo establecido en las Ordenanzas de Zona, con carácter general se fija una altura mínima absoluta de P. Baja de 2,50 m. para uso de vivienda.

3. Plantas altas. Cualquier planta de edificación situada sobre la planta baja. Su altura libre mínima será de 2,50 m para toda la zona o sector.
4. Planta ático. En las tipologías donde se permita la realización de Áticos, éste se podrá materializar de las siguientes maneras:

EL SECRETARIO GENERAL
P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez

a) Ático retranqueado.

Mediante retranqueo de las fachadas exteriores del ático con un mínimo de 3 m, con respecto a la fachada o alineación de planta baja.

Únicamente se podrá alinear la Planta Ático a fachada en las escaleras y ascensores.

En estos 3 metros de retranqueo no se admiten escaleras metálicas de obra o cualquier otro elemento fijo o anclado a obra (conductos, shunts...). Se permiten las pérgolas, toldos o barandas.

Sobre dicho ático, no se podrán proyectar terrazas transitables, permitiéndose únicamente la colocación de instalaciones propias del edificio en la cubierta del ático.

b) Ático Abuhardillado.

Los paños del tejado o elementos que conformen el espacio bajo cubierta, deberán ser planos y la cara inferior de todos y cada uno de ellos deberá apoyar directamente sobre la cara superior del forjado del techo de la última planta en la línea definida por el alero máximo permitido. No se permiten para conformar el espacio bajo cubierta los cerramientos verticales, salvo las medianeras, o los paramentos de iluminación de las mansardas o gateras.

La pendiente máxima de los planos que conforman el espacio bajo cubierta será del 50%.

La altura máxima de la cumbrera será 3,50 m.

No se podrá construir ningún tipo de volumen que sobresalga del plano de cubierta salvo los de las mansardas, chimeneas o shunts.

Los huecos que se abran en los planos de la cubierta se ajustarán a las siguientes condiciones:

a) Deberán tener una separación mínima de 2,00 m a la fachada del edificio (medidos sobre el plano inclinado de la cubierta).

b) En caso de realización de mansardas, la altura máxima de los huecos desde el plano de cubierta será de 1,5 m.

c) La separación entre dos huecos debe ser mayor que la mínima dimensión longitudinal de cualquiera de ambos huecos, siempre que la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a 1/2 de las longitudes de las fachadas respectivas.

d) La separación de un hueco a las medianeras, hastiales, limatesas y limahoyas deberá ser mayor que su mínima dimensión.

La altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la cara superior del último forjado.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN REFUNDE A LA APROBADA INICIALMENTE EN T. HA 3-0 MAYO 2007 PROVISIONALMENTE EN Y DEFINITIVAMENTE EN
FECHA 1-0 DIC. 2007

VÉLEZ-MÁLAGA P. D.
EL SECRETARIO GENERAL
Fdo.: Luis de Felino

MONTE MAR SIGLO XXI, S.L.
ESTUDIO DE DETALLE. TEXTO REFUNDIDO
29751 - CALETA DE VELEZ
Pág. 6 de 12
PELAEZ DIAZ, JUAN MANUEL
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO 17/07/2007 - NºExpe. 2006/007955/006

Para el establecimiento de la cota de referencia a la hora de fijar el origen de medición de alturas se atiende a lo expuesto en el Art. 231.2. de la Aprobación Inicial del P.G.O.U. de Agosto de 2006 relativo a edificios exentos.

En los edificios exentos cuya fachada, por aplicación de la ordenanza, no deba situarse obligatoriamente alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes determinaciones:

- 2.1. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de los puntos a partir de la cota de planta que tenga la consideración de Planta Baja, y se tomará como referencia la rasante del terreno en su estado final, medida desde todas y cada una de las rasantes que correspondan a las diversas fachadas del edificio.
- 2.2. En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de Planta Baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.
- 2.3. En ningún caso la cota de referencia de Planta baja podrá establecerse con una variación absoluta, superior o inferior a 1,50 metros con relación a la cota natural del terreno.

En consecuencia en los terrenos de pendiente acusada, la Planta baja habrá que fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas Plantas Bajas existentes.

Se establece la excepcionalidad de las parcelas cuyo terreno natural está sobre la rasante del vial a que da servicio, y la diferencia de este y la calle sea superior a 2,50 metros medida la cota del terreno en línea paralela distante 5,00 metros del vial. En este supuesto se podrá adosar el muro al vial al que da servicio, la altura máxima del muro será de 3,50 m, no teniendo la consideración de planta baja, sobre el que se podrá disponer una barandilla metálica, dichos muros deberán ser tratados como fachada, expresándose su tratamiento en el proyecto objeto de solicitud de licencia. La edificación deberá separarse de la cara exterior del muro alineado a vial al menos una distancia igual a la mitad de su altura medida hasta el remate superior de la cubierta, con un mínimo de 3,50 m.

- 2.4. Las edificaciones construidas dando a varias calles, y por tanto, con más de una rasante de referencia, no podrán tener más de una planta de diferencia; de forma que si por ejemplo la altura de fachada que corresponde aplicar en la rasante más alta fuera de 2 plantas, la diferencia entre los desniveles producidos no podrá dar lugar a una disposición interior que contemple más de 3 plantas.

VELEZ-MÁLAGA P. D.
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casqu

MONTE MAR SIGLO XXI, S.L.
ESTUDIO DE DETALLE. TEXTO REFUNDIDO
29751 - CALETA DE VELEZ

Pág. 7 de 12

PELAEZ DIAZ, JUAN MANUEL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO 17/07/2007 - N°Expe. 2006/007955/006

- 2.5. La forma de la distribución de los volúmenes será tal, que las partes edificadas que pudieran presentar mayor altura que la permitida respecto a alguna de las fachadas, deberán retranquearse 3 metros de éstas últimas.
- 2.6. En cualquier punto del terreno alrededor del edificio, se podrán disponer muros de contención exentos, es decir, que no estén en la prolongación vertical de la fachada, con el objeto de crear plataformas que sirvan para absorber la pendiente y destinar los espacios así configurados a jardín, estas plataformas tendrán la consideración de cotas de referencia a partir de las cuales medir las alturas edificables permitidas en cada ordenanza, no admitiéndose elementos (jardineras...) que sobresalgan de dichas plataformas o de los taludes a los efectos de conformar cotas de referencia de medición de alturas. Los espacios contenidos bajo estas plataformas tendrán la consideración de planta sótano, en los términos establecidos en las ordenanzas. Estos muros habrán de estar recubiertos de piedras o tratados, pero sin huecos. Estos muros no podrán superar los 2,5 m de altura y deberán separarse de la línea del edificio al menos 3,00 m en todo su perímetro. Si fuese necesario disponer más de un muro exento en forma escalonada, la separación horizontal entre dos muros consecutivos no podrá ser inferior a 3,00 metros medidos siempre en paralelo a las líneas de ambos.

III.VI.- JUSTIFICACIÓN DE ORDENANZAS.

Las soluciones de ordenación propuesta se atienen a las ordenanzas de la edificación de carácter general y a las específicas correspondientes a UAD1 de los Planes Urbanísticos actualmente en vigor en el municipio de Vélez-Málaga

- P.G.O.U. de 1996 (Aprobación Definitiva Febrero de 1996). (BOP 29/03/96).
- P.G.O.U. de 2006 (Aprobación Inicial Agosto de 2006). (BOP 07/09/06).

1. Parcela Mínima.

La superficie mínima admisible de parcela se establece en 100 m².

2. Fachada Mínima.

La longitud mínima admisible de fachada será de 6 m.

3. Ocupación.

El porcentaje de ocupación máxima de parcela es del 80 %.

4. Edificabilidad neta.

En el PGOU/96 se fija una edificabilidad de 0.80 m²/m²s, aplicable a la superficie neta de parcela.

5. Longitud Máxima.

Las agrupaciones resultantes de viviendas no podrán superar la longitud de 50 m y se separarán entre ellas un mínimo de 7 m; tratándose los paños resultantes en los extremos de las agrupaciones como fachadas.

DOCUMENTACIÓN REFUNDE A LA APROBADA INICIALMENTE
16 ABR. 2007
FECHA 30 MAYO 2007
FECHA 10 DIC. 2007
VELEZ-MÁLAGA

EL SECRETARIO GENERAL
P. D.

Edo: Luis de Felipe Jiménez C.

6. Ordenanza de valla.

Se aplicará la ordenanza general que para parcelas edificadas con fachadas no alineadas a vial tendrán una altura máxima de 2,00 m, los cuales se realizarán hasta 0,80 metros de altura con elementos sólidos y opacos, y el resto con cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

Las vallas medianeras podrán alcanzar hasta 1,80 m de altura con material macizo.

7. Retranqueo de fachada.

Se considera fachada principal la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.

La alineación de la fachada principal estará separada de la alineación de la calle una distancia mínima de 3 m.

Esta separación, será la distancia mínima en los casos de parcelas extremas en cada tramo de calle o lindes con zonas verdes públicas. Al haber fijado una distancia mínima se tendrá en cuenta, el entorno, los conjuntos y la formalización de las edificaciones, y por tanto, la administración podrá en los casos que estime oportuno exigir que esta distancia sea de obligado cumplimiento.

A la superficie de la parcela resultante de este retranqueo se le dará necesariamente un cuidadoso tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en este espacio.

En los casos en que la cota del terreno natural medida en la línea paralela distante 5 metros a la alineación de calle, fuera igual o superior a 3,00 m de la rasante de dicha calle, se permitirá que el cuerpo del garaje obligatorio pueda alinearse al vial cumpliendo el resto de todos los parámetros específicos de la Ordenanza.

8. Profundidad máxima edificable.

La profundidad, máxima edificable; medida desde la alineación de la valla al vial, será de 15 m.

9. Separación al lindero de fondo de parcela.

La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero medianero del fondo de parcela una distancia mínima de 3 m.

10. Altura máxima y número de Plantas.

La altura máxima permitida será de PB+I, con un total de 7 metros de altura.

11. Planta Ático.

Sobre la última planta autorizada podrá disponerse una planta ático, que computará a efectos de superficie edificable, con las siguientes condiciones:

- La Planta Ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos de inclinación máxima 50%, trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 3,50 metros de altura. No se permiten para conformar el espacio

bajo cubierta los cerramientos verticales en fachada, salvo los hastiales de las cubiertas a "dos aguas".

Estos planos se podrán interrumpir para conseguir huecos de iluminación y ventilación, siempre que su longitud no exceda de 1,50 metros, la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a un medio de las longitudes de las fachadas respectivas, se separe un mínimo de 2,00 m. de la fachada del edificio, todo ello según la definición de ático abuhardillado definido en las normas generales de edificación.

Computará a efectos de edificabilidad todo el espacio que tenga una altura mayor a 1,50 m. aunque no esté acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante cerramiento.

Excepcionalmente no computarán las zonas de la cubierta que tengan una altura máxima en la cumbre de 2 m.

- b) También podrá tratarse el Ático mediante el retranqueo desde todas las fachadas del edificio con una distancia mínima de 3,00 m, para la formación de terrazas, pérgolas, barandas, belvederes o similares. Caso de separarse de las fachadas medianeras lo hará un mínimo de 3 m.
- c) La ocupación de la 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.

12. Altura Libre de Plantas.

La altura libre de Plantas Altas y Plantas Bajas no será inferior a 2,50 metros.

13. Sótano.

Se admite una Planta Sótano para uso de garaje y trasteros exclusivamente.

14. Plazas de aparcamiento.

Para uso de vivienda se deberá prever en el interior de las parcelas, como mínimo dos plazas de aparcamiento por vivienda.

15. Edificación Conjunta de Parcelas.

Las parcelas de más de 1.000 m² o conjunto superiores a 5 viviendas, como es el caso, se registrarán por las siguientes condiciones:

- 1. El número de viviendas nunca excederá del resultado de aplicar las condiciones de parcela mínima.

P-8: 2814.13 m² → N° Máx. Viv: 2814/100 = 28 → **N° de Viv. Ord. Propuesta: 14**

P-9: 2764.92 m² → N° Máx. Viv: 2764/100 = 28 → **N° de Viv. Ord. Propuesta: 19**

P-10: 2239.08 m² → N° Máx. Viv: 2239/100 = 22 → **N° de Viv. Ord. Propuesta: 13**

P-11: 2857.26 m² → N° Máx. Viv: 2857/100 = 29 → **N° de Viv. Ord. Propuesta: 17**

TOTAL N° de Viviendas Ordenación Propuesta: 63



III.VII.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.

CUADRO DE ORDENANZA URBANÍSTICA APLICABLE			
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE ZONA DE ACTUACIÓN		17.917,65 m ² s.
UAS-1	ORDENANZAS P.G.O.U./96	ORDENANZAS P.G.O.U./06	ESTUDIO DETALLE (ORDENACIÓN PROPUESTA)
EDIFICACIÓN CONJUNTA DE PARCELAS	SUPERFICIE > 3.000 m ² CIRCULO INSCRITO ø 40 m REALIZAR E.D.	SUPERFICIE > 4.000 m ² REALIZAR E.D.	E.D.
USO DOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	FICHA U.E. C-5 Nº DE VIVIENDAS: 122 YA EDIFICADAS: 59 RESTAN: 63	FICHA U.E. C-5 Nº DE VIVIENDAS: 122 YA EDIFICADAS: 59 RESTAN: 63	63 VIVIENDAS
CONDICIONES DE PARCELA	PARCELA MÍNIMA: 100 m ² P-8: 28 VIVIENDAS MÁX. P-9: 28 VIVIENDAS MÁX. P-10: 22 VIVIENDAS MÁX. P-11: 29 VIVIENDAS MÁX.	PARCELA MÍNIMA: 100 m ² P-8: 28 VIVIENDAS MÁX. P-9: 28 VIVIENDAS MÁX. P-10: 22 VIVIENDAS MÁX. P-11: 29 VIVIENDAS MÁX.	PARCELA MÍNIMA: 100 m ² P-8: 14 VIVIENDAS P-9: 19 VIVIENDAS P-10: 13 VIVIENDAS P-11: 17 VIVIENDAS
EDIFICABILIDAD TECHO MÁXIMO EDIFICABLE	EDIFICAB: 0,8 m ² /m ² s P-8: 2251,30 m ² t P-9: 2211,93 m ² t P-10: 1791,26 m ² t P-11: 2285,80 m ² t	EDIFICAB: 0,8 m ² /m ² s P-8: 2251,30 m ² t P-9: 2211,93 m ² t P-10: 1791,26 m ² t P-11: 2285,80 m ² t	EDIFICAB: 0,8 m ² /m ² s P-8: 2251,30 m ² t P-9: 2211,93 m ² t P-10: 1791,26 m ² t P-11: 2285,80 m ² t
OCUPACIÓN	OCUPACIÓN: 80 % P-8: 2251,30 m ² P-9: 2211,93 m ² P-10: 1791,26 m ² P-11: 2285,80 m ²	OCUPACIÓN: 80 % P-8: 2251,30 m ² P-9: 2211,93 m ² P-10: 1791,26 m ² P-11: 2285,80 m ²	OCUPACIÓN: 80 % P-8: < 2251,30 m ² P-9: < 2211,93 m ² P-10: < 1791,26 m ² P-11: < 2285,80 m ²
ALTURA MÁXIMA	PB+1 (7 m)	PB+1 (7 m)	PB+1 (7 m)
PLANTA ÁTICO	RETRANQ. 3 m FACHADAS Ó FALDÓN PTE. 50% CUMBRERA 3,50 m	RETRANQ. 3 m FACHADAS Ó FALDÓN PTE. 50% CUMBRERA 3,50 m	RETRANQ. 3 m FACHADAS Ó FALDÓN PTE. 50% CUMBRERA 3,50 m
RETRANQUEO DE FACHADAS	≥ 3 m	≥ 3 m	≥ 3 m
AGRUPACIONES EN HILERA	≤ 50 m	≤ 50 m	≤ 50 m
SEPARACIÓN ENTRE CONJUNTOS	≥ 7 m	≥ 7 m	≥ 7 m
ORDENANZA DE VALLA	0,8 m SÓLIDO y OPACO RESTO HASTA 2 m LIGERO y TRANSPARENTE MEDIANERA OPACA 1,80 m	0,8 m SÓLIDO y OPACO RESTO HASTA 2 m LIGERO y TRANSPARENTE MEDIANERA OPACA 1,80 m	0,8 m SÓLIDO y OPACO RESTO HASTA 2 m LIGERO y TRANSPARENTE MEDIANERA OPACA 1,80 m
ALTURA LIBRE DE PLANTAS	VIVIENDAS ≥ 2,50 m	VIVIENDAS ≥ 2,50 m	VIVIENDAS ≥ 2,50 m
PLANTA SÓTANO	1 PLANTA DEDICADA A USO DE GARAJE Y TRÁSTEROS	1 PLANTA DEDICADA A USO DE GARAJE Y TRÁSTEROS	1 PLANTA DEDICADA A USO DE GARAJE Y TRÁSTEROS
PREVISIÓN PLAZAS APARCAMIENTO	1 PLAZA / 100 m ² C.A. 1 PLAZA / VIVIENDA	2 PLAZAS / VIVIENDA	2 PLAZAS / VIVIENDA MÍNIMO 126 PLAZAS
ALTURA LIBRE DE PLANTA SÓTANO	≥ 2,25 m 16 ABR. 2007	≥ 2,30 m PROVISIONALMENTE EN Y DEFINITIVAMENTE EN	≥ 2,30 m

FECHA 30 MAYO 2007
 FECHA 10 DIC. 2007
 VÉLEZ-MÁLAGA
 EL SECRETARIO GENERAL
 Málaga, Julio de 2007:
 El Arquitecto Director:

MONTE MAR SIGLO XXI, S.L.
 ESTUDIO DE DETALLE. TEXTO REFUNDIDO
 29751 - CALETA DE VELEZ
 Pág. 12 de 12
 PELAÉZ DIAZ, JUAN MANUEL
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
 VISADO 17/07/2007 - NºExpe. 2006/007955/006


VI.- JUSTIFICACIÓN DEL DECRETO 72/92, DE 5 DE MAYO, SOBRE NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.-

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)

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN EN LA FECHA 16 ABR. 2007 EN FECHA LA FECHA INICIALMENTE EN FECHA TRANSITORIALMENTE EN FECHA EN FECHA 3.0 MAYO 2007 DE LA NORMA 10 JUL. 2007 VÉLEZ-MÁLAGA EL SECRETARIO GENERAL P. D.



TÍTULO: TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE.
Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet
UBICACIÓN: PARCELAS DE LA UE-C-5 DEL P.G.O.U. DE VÉLEZ-MÁLAGA.
ENCARGANTE: MONTE MAR SIGLO XXI, S. L.
TÉCNICO/A: JUAN MANUEL PELÁEZ DÍAZ.

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:

- Obras en construcción y proyectos con licencia anterior al 23 de Julio de 1992.
- 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.
- 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.

MONTE MAR SIGLO XXI, S.L.
ESTUDIO DE DETALLE. TEXTO REFUNDIDO
29751 - CALETA DE VELEZ

Pág. 1 de 10

PELAEZ DIAZ, JUAN MANUEL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO 17/07/2007 - N.º Expe. 2006/007955/006

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) **16 ABR. 2007**
- b) Obras de infraestructura y urbanización Y DEFINITIVAMENTE EN
Mobiliario urbano **30 MAYO 2007**
(rellenar Anexo I)
- c) Construcción, reforma o alteración de uso de: **10 DIC. 2007**
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)
Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet
- 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)

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.

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

	EN FORMA DE NORMA	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO	TRAZADO Y DISEÑO FECHA Y DEFINITIVAMENTE EN FECHA	
	— Ancho mínimo $\geq 1,20$ mts.	CUMPLE
	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	CUMPLE
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	CUMPLE
	— Altura de bordillos ≤ 14 cms., y rebajados en pasos de peatones y esquinas.	CUMPLE
	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.	CUMPLE	
VADO PARA PASO VEHÍCULOS	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	CUMPLE
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	CUMPLE
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.	
	— Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	
ESCALERAS	— Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa.	CUMPLE
	— Quedan prohibidos los desniveles que se salven con un único escalón debiendo complementarse 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) Contrahuella ≤ 16 cms. _____ Longitud libre peldaños $\geq 1,20$ mts. _____ 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

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
 VISADO 17/07/2007 - N.º Expe. 2006/007955/006
 PELAEZ DIAZ, JUAN MANUEL
 Pág. 3 de 10
 MONTE MAR SIGLO XXI, S.L.
 ESTUDIO DE DETALLE. TEXTO REFUNDIDO
 29751 - CALETA DE VELEZ

ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
RAMPAS	— Directriz recta o ligeramente curva.	CUMPLE
	— Anchura libre $\geq 1,20$ mts.	CUMPLE
	— Pavimento antideslizante.	CUMPLE
	— Pendiente longitudinal (recorrido < 3 mts.) $\leq 12\%$ (recorrido ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$ transversal $\leq 2\%$	CUMPLE
	— Pasamanos de altura entre 70 y 95 cms.	CUMPLE
	— Barandillas no escalables si existe hueco.	CUMPLE
	* I 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.	CUMPLE
	— Situación próxima a los accesos peatonales.	CUMPLE
	— Estarán señalizadas.	CUMPLE
	— Dimensiones mínimas 5,00 x 3,60 mts.	CUMPLE

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.	
	— La altura del borde inferior de elementos volados $> 2,10$ mts.	
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	
	— Papeleras y teléfonos a altura $\leq 1,20$ mts.	
	— Las obras que se realicen en vías públicas se rodearán con vallas sólidamente instaladas y se señalarán con balizas con luces rojas encendidas durante todo el día. Estas vallas estarán sólidamente fijadas y separadas al menos 0,50 m 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.	

MONTE MAR SIGLO XXI, S.L.
ESTUDIO DE DETALLE. TEXTO REFUNDIDO
29751 - CALETA DE VELEZ

Pág. 4 de 10

PELAEZ DIAZ, JUAN MANUEL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO 17/07/2007 - NºExpe. 2006/007955/006

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)

	NORMA		PROYECTO
ESPACIOS EXTERIORES	— 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.		

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN REFUNDE A LA APROBADA INICIALMENTE EN FECHA **16 ABR. 2007** PROVISIONALMENTE EN FECHA Y DEFINITIVAMENTE EN FECHA **30 MAYO 2007**

VÉLEZ-MÁLAGA **10** 2007
P. D.
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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. ≤ 12 %.	
		Tramos longitud ≥ 3 mts. ≤ 8 %.	
	— Pendiente transversal ≤ 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.		
— Cuando existan aparcamientos en plantas de sótano, el ascensor llegará a todas ellas.			

DILU... LA PRESEN
DO... A LA... INICIALME
E... A... PROVISIONALMENTE
F... Y DEFINITIVAMENTE
J... 30 MAYO 2007
P. D.

VÉLEZ-MÁLAGA

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquer
EL SECRETARIO GENERAL 29

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 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 recinto destinado a ducha Largo $\geq 1,80$ mts. _____ 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.	

DEFINICIÓN: PARA HACER CONSTAR LA PRESENCIA DE LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN REFUNDE A LA APROBADA INICIALMENTE EN FECHA **16 ABR. 2007** PROVISIONALMENTE EN FECHA Y DEFINITIVAMENTE EN FECHA **30 MAYO 2007** P. D. **10 DIC. 2007**
VÉLEZ-MÁLAGA

EL SECRETARIO GENERAL
Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casque

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

	NORMA	PROYECTO
ESPACIOS EXTERIORES	— 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 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 \leq 12 cms. Salvado con plano inclinado	Pendiente \leq 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.	

DOCUMENTACIÓN REFUNDE A LA APROBADA INICIALMENTE

16 ABR. 2007

EN FECHA PROVISIONALMENTE

FECHA Y DEFINITIVAMENTE

30 MAYO 2007

FECHA

P. P. O. D. I. G. 2007

VÉLEZ-MÁLAGA

EL SECRETARIO GENERAL
Fdo.: Luis de Reina

ANEXO III
EDIFICIOS DE VIVIENDAS

	NORMA	PROYECTO	
ESCALERAS	— 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. ≤ 12 %.	
		Tramos longitud ≥ 3 mts. ≤ 8 %.	
	— Pendiente transversal ≤ 2 %.		
— Si hay hueco la barandilla no será escalable.			
I 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.		

DECLARACIÓN: HACER CONSTAR QUE LA PRESENTE
DECLARACIÓN PRESENTE A LA AJ. JOBADA INICIALMENTE
EL DIA 16 ABR. 2007 PROVISIONALMENTE EN
FECHA 30 MAYO 2007 Y DEFINITIVAMENTE EN
FECHA 10 E.S. 2007
VÉLEZ-MÁLAGA

EL SECRETARIO GENERAL
P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez C

OBSERVACIONES

Se trata de un Estudio de Detalle realizado sobre varias parcelas dentro de una Unidad de Ejecución, en el que se fijan alineaciones y rasantes, así como las determinaciones de ordenación de volúmenes y el trazado local del viario secundario.

La ordenación propuesta asegura el acceso de personas con movilidad reducida a todas las zonas ocupables (viviendas, aparcamientos, trasteros y zonas comunes).

DIJICENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE LA PRESENTE
EJECUCIÓN REFUNDE A LA APROBADA PROVISIONALMENTE EN
E. V. DE VÉLEZ MÁLAGA EL DÍA 16 ABR. 2007
E. V. DE VÉLEZ MÁLAGA EL DÍA 30 MAYO 2007 Y DEFINITIVAMENTE EN
FE. DE VÉLEZ MÁLAGA EL DÍA 30 MAYO 2007

VÉLEZ-MÁLAGA 10 ABR. 2007

EL SECRETARIO GENERAL

P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jim

DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

- 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.

EL TÉCNICO,
fecha y firma

JULIO - 2007

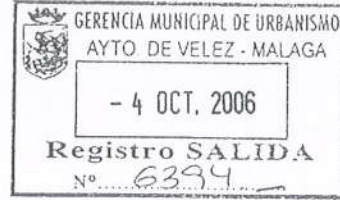
JUAN MANUEL PELAEZ DÍAZ

V.- ANEXOS.-

V.I.- INFORME GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO (FECHA 02/10/2006).-



Gerencia Municipal de Urbanismo
Ayuntamiento de Vélez-Málaga



DOÑA Mª AUXILIADORA GÓMEZ SANZ , SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA.

CERTIFICO : Que en informe redactado por el Arquitecto Municipal de fecha 2 de octubre de 2006, consta expresamente que:

"Visto el escrito con registro de entrada nº 6034 de 6 de septiembre de 2006, en el que D. Kevin González Agüero solicita certificado urbanístico, el Técnico que suscribe informa:

CONTENIDO CORRECTO
EL FUNCIONARIO,

El PGOU/96 de Vélez-Málaga establece para la Unidad de Ejecución UE.C-5 la clasificación de Suelo Urbano, cuya ordenanza de aplicación es la UAD-1 (Vivienda Unifamiliar Adosada Sub-zona 1), con un número máximo de 122 viviendas y un índice de edificabilidad bruta de 0,45 m²/m²s.

El PGOU de Vélez-Málaga aprobado inicialmente el 7 de agosto de 2006, mantiene dicha clasificación.

El Estudio de Detalle que desarrolla la Unidad AU.16(C) de Vélez-Málaga, actualmente denominada UE.C-5, fue aprobado definitivamente el 2 de mayo de 1989 y quedó sin efecto tras la aprobación del PGOU/96. Por ello deberá redactarse un nuevo Estudio de Detalle conforme a la normativa vigente para poder desarrollar dicha Unidad.

El número de viviendas que determine el Estudio de Detalle se establecerá deduciendo el máximo aprovechamiento de cada una de las parcelas desarrolladas de la Unidad, al límite que establece el PGOU."

Y para que conste y a los efectos oportunos, se expide el presente en Vélez-Málaga a dos de octubre de dos mil seis.

Vº. B.º

EL PRESIDENTE
P.D.

[Signature]

Fdo. José Luis Sánchez Toré.

16 ABR. 2007

30 MAYO 2007
10 OCT 2007

P. D.
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casque

MONTE MAR SIGLO XXI S.L.
ESTUDIO DE DETALLE: TEXTO REFUNDIDO
29751 - CALETA DE VELEZ

Pág. 1 de 3

PELLAEZ DIAZ, JUAN MANUEL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO 17/07/2007 - NºExpe. 2006/007955/006

V.II.- FICHA UE-C-5 P.G.O.U./96 (APROBADO DEFINITIVAMENTE 27/02/1996).-

Texto Refundido
AYUNTAMIENTO DE VELEZ-MÁLAGA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

FICHA DE PLANEAMIENTO

Núcleo	CALETA		Clasificación	SUELO URBANO	
Area	1	Tipo	5	Código	UE-C-5
Denominación	LOS MENDOZA				

Superficie (m2)	46.905	Densidad (viv/Ha)	26
Objeto	URBANIZACION	Nº máximo viviendas	122
Iniciativa	PUBLICA	I. Edif. (m2i/m2s)	0,45
Sistema	COOPERACION	Techo máximo. (m2i)	21.107
Etapa	1º CUATRIENIO	Ordenanza	UAD-1
Desarrollo	POOU	Usos	RESIDENCIAL

Dotaciones Mínimas		Aprovechamientos	
Zona Libre Pública (m2s)	600	Relativo Unidad de Ejecución	—
Equipamiento (m2s)	12.900	Tipo	①
Deportivo (m2s)	—	Derechos del Propietario	85%
Viarío (m2s)	11.880	Derechos del Ayuntamiento	15%
Equipamiento Privado (m2s)	—	Excesos de Aprovechamiento	—

Plazos de los Particulares	Planeamiento		Gestión		Ejecución	
	ED-PP-PERI	PU-POOU	BYEJC Asociación	PC-PR Otros	Inicio	Fin
	—	12	16 ABR. 2007	15	48	

Condiciones de Ordenación	<p>APROBADO DEFINITIVAMENTE 27 JUL. 1996</p> <p>Los artículos 1º y 2º del plano "D" de Calificación y "F" de alineaciones y rasantes.</p> <p>30 MAYO 2007</p> <p>10 2007</p> <p>JUNTA DE ANDALUCÍA</p> <p>EL SECRETARIO GENERAL</p>
Condiciones de Ejecución	<p>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.</p> <p>Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquer</p>
Otras Condiciones	<p>Constituirá Entidad Urbanística de Conservación.</p> <p>Contribuirá económicamente a la dotación de la red general de saneamiento en función de su superficie y aprovechamiento.</p> <p>① Se corresponde con el índice de edificabilidad de cada solar, fijado por su ordenanza reguladora.</p>

MONTE MAR SIGLO XXI, S.L.
ESTUDIO DE DETALLE. TEXTO REFUNDIDO
29751 - CALETA DE VELEZ

Pág. 2 de 3

PELAEZ DIAZ, JUAN MANUEL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO 17/07/2007 - NºExpe. 2006/007955/006

V.III.- FICHA UE-C-5 P.G.O.U./06 (APROBADO INICIALMENTE 07/08/2006).-

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA VÉLEZ-MÁLAGA

Gerencia Municipal de Urbanismo
Ayuntamiento de Vélez-Málaga

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SUELOS URBANOS CON PLANEAMIENTO APROBADO		UE-C-5
PLANEAMIENTO APROBADO		
Situación	Fotografía Aérea	
Ordenación	[Mapa de Ordenación]	

IDENTIFICACIÓN		LOS MENDOZA		Consolidado
Denominación	Suelo Urbano	Categoría	Área de Reparó	
Uso Característico	Residencial	Ordenanzas	UAD	
Figura de planeamiento	Proyecto Ordinario de Obras y Urbanización	Superficie (m ²)	46.906	
L. Edif. (m ² /m ²)	(1)	Techo Max. Edif. (m ²)	-	
Densidad Vivienda	28	Número Max. Viviendas	122	
Dotaciones mínimas (%)		Áreas Libres (m ²)	800	
		Vialidad (m ²)	11.800	
		Equipamiento Público (m ²)	12.000	
		Equipamiento Privado (m ²)	-	

GESTIÓN		Objeto	Conservación Urbanización	Iniciativa	Programación	1º Cuadrante
Sistema de Actuación	Cooperación	A. Medio	(1)	Objetivo (%)	A. Subjetivo (%)	-
Aprovechamientos usuales/m ²	Cesión Ayto.(%)			Esc. aprovech.(%)	Déf. aprovech.(%)	-

OBJETIVOS Y CRITERIOS	
De Ordenación	Los contenidos en el instrumento de planeamiento en tramitación o aprobado, que al presente PGOU se incorporan en su totalidad, se incorporan en este PGOU y planos de Calificación del PGOU en caso de discrepancia.
De Ejecución	Esta Unidad cuenta con Proyecto Ordinario de Obras y Urbanización aprobado e en tramitación, cuyas determinaciones se incorporan al presente PGOU.
De Gestión	
Para Licencia	
Otras Condiciones	

PLAZOS	
Desarrollo y Gestión	Plazo ordinario de Obras y Urbanización
Plazos (meses) para la presentación desde A. Definitiva (PGOU)	Basas y Estatutos
	P. Reparación
	P. de Urbanización
	Inicio
	Fin
	Ejecución obras de urbanización

(NF: No procede)

Málaga, Julio de 2007:

[Firma]
El Arquitecto Director:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO 17/07/2007 - NºExpe. 2006/007955/006