

Promueve: **TRENDING TIME S.L.**



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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.



23 JUL 2007

TEXTO REFUNDIDO

**Modificación del ESTUDIO DE DETALLE
según Texto Refundido UE.CH-3 del PGOU/96
(aprobación definitiva BOP 11/06/2003)**

**Suelo Urbano del PGOU/96
Unidad de Ejecución UE.CH-3.
Parcela 3 anterior AU-3 (CH).
Cortijuelo. Chilches.**

Municipio de VÉLEZ MÁLAGA

Promueve: **TRENDING TIME S.L.**

Redactor: **Francisco San Martín Olea**, arquitecto y urbanista

Mayo 2007



Promueve: **TRENDING TIME S.L.**

TEXTO REFUNDIDO
Modificación del ESTUDIO DE DETALLE
según Texto Refundido UE.CH-3 del PGOU/96
(aprobación definitiva BOP 11/06/2003)

Municipio de VÉLEZ MÁLAGA

Índice temático

MEMORIA EXPOSITIVA

- 1.1 Objeto del Expediente.
- 1.2 Entidad Promotora.
- 1.3 Antecedentes.
- 1.4 Descripción del ámbito de actuación.
- 1.5 Estructura de la Propiedad.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1 Memoria justificativa de su conveniencia y oportunidad.
- 2.2 Análisis de la solución adoptada.
- 2.3 Disposición de los volúmenes edificatorios.

MEMORIA URBANÍSTICA

- 3.1 Planeamiento y Ordenación que le afectan
- 3.2 Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística del PGOU/96 de Vélez Málaga
- 3.3 Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística según el PGOU/2006 de Vélez Málaga, aprobado inicialmente.
- 3.4 Ficha de parámetros urbanísticos del Estudio de Detalle modificado

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

ANEXO

Información fotográfica de la Unidad de Ejecución UE.CH-3 y su entorno

Fichas de planeamiento urbanístico de la UE.CH-3 en el PGOU/96 y PGOU/2006

Justificación del cumplimiento del Decreto 72/1992 de 5 de Mayo, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas. Junta de Andalucía

Justificación del cumplimiento del Documento Básico (DB) SI del CTE: Seguridad en caso de incendio.

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

07 MAY 2007
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



23 JUL 2007



Promueve: **TRENDING TIME S.L.**

PLANOS

INFORMACIÓN

I-1 Situación del ámbito de actuación en plano de Calificación del PGOU/96 y PGOU/2006	E1/2000
I-2 Topografía del ámbito de actuación y estructura de la propiedad	E1/500
I-3 Estado actual: actuaciones en ejecución en el ámbito de planeamiento	E1/500

PROYECTO

P-1 Ordenación urbana propuesta: calificación del suelo y parcelación	E1/500
P-2 Red Viaria Local: alineaciones, Alturas y Rasantes propuestas	E1/500
P-3 Secciones: Perfiles del viario local y parcelas edificables	E1/500
P-4 Justificación del cumplimiento del DB SI Seguridad en caso de incendio	E1/500

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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



23 JUL 2007



Promueve: **TRENDING TIME S.L.**

TEXTO REFUNDIDO
Modificación del ESTUDIO DE DETALLE
según Texto Refundido UE.CH-3 del PGOU/96
(aprobación definitiva BOP 11/06/2003)

Municipio de VÉLEZ MÁLAGA

Memoria

MEMORIA EXPOSITIVA

1.1 Objeto del Expediente.

La modificación, promovida por la entidad **TRENDING TIME S.L.**, del Texto Refundido del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE.CH-3, Cortijuelo, Chilches, según PGOU/96 del municipio de Vélez Málaga, promovido por la anterior propiedad de los terrenos, la entidad mercantil TEIVONE S.A., y aprobado definitivamente según BOP de fecha 11/06/2003, ha sido objeto de aprobación definitiva por acuerdo del Pleno Corporativo del Excmo. Ayuntamiento de Vélez Málaga, de fecha 7 de Mayo de 2007.

En el citado acuerdo se indica expresamente lo siguiente:

“ con carácter previo a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del expediente deberá presentarse la documentación gráfica, además del habitual soporte en papel, en un soporte de carácter informático (ficheros dwg) así como su encaje en coordenadas UTM a efectos de su inclusión en el Sistema de Información Geográfica de la Gerencia Municipal de Urbanismo, así como texto refundido de la documentación convenientemente visada”.

Así pues el objeto de presente documento supone la redacción del Texto Refundido del Estudio de Detalle tramitado, el cual incluye la corrección de las observaciones realizadas por la Oficina Técnica de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo, realizadas en el acuerdo de aprobación inicial, y presentadas por la entidad promotora como documento justificativo en fecha 26 de Marzo de 2007.

1.2 Entidad Promotora.

El presente trabajo se encarga por la entidad mercantil **TRENDING TIME S.L.**, CIF B-63164172 con domicilio social en c/ Puerta del Mar nº 20, 4ª planta dcha., cp 29005 de Málaga, representada por D. José Luis Corral López, con DNI [REDACTED], actuando como delegado y apoderado de la citada entidad mercantil, como propietaria de los terrenos objeto de la ordenación urbanística que se desarrolla en este documento.

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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



07 MAY 2007
23 JUL 2007



Promueve: **TRENDING TIME S.L.**

1.3 Antecedentes.

La Unidad de Ejecución del Suelo Urbano designada como UE.CH-3 en Chilches del PGOU/96, vigente en el municipio de Vélez Málaga, proviene de la Parcela 3 de la antigua Unidad de Actuación AU.3 (CH), clasificada como Suelo Urbano por las anteriores Normas Subsidiarias del municipio.

En el año 2002 la propiedad de los terrenos en aquel momento, la entidad mercantil TEIVONE S.A., promovió una Modificación del Estudio de Detalle existente sobre la Parcela 3 de la Unidad de Actuación AU. 3 (CH), redactada por el arquitecto D. Pedro Vázquez Sánchez, cuyas determinaciones de aprovechamiento y ordenación habían sido recogidas en la correspondiente ficha de planeamiento urbanística de la Unidad de Ejecución UE.CH-3 del PGOU/96 de Vélez Málaga (Ver anexo).

Este Estudio de Detalle mantenía el número de viviendas máximo permitido por el anterior documento y por la ficha de planeamiento del PGOU/96, un total de 93 viviendas, un techo edificable máximo de 13.950 m², desarrollado mediante las ordenanzas correspondientes a UAD-3 (unifamiliares adosadas), Equipamiento privado (hotelero) y CO (comercial).

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, el día 25 de mayo de 2007 en Vélez Málaga.

EL SECRETARIO GRAL.
P.D.

Anteriormente la entidad mercantil TEIVONE S.A. había tramitado ante la Gerencia Municipal de Urbanismo el cambio del sistema de actuación, de cooperación a compensación e iniciativa privada, según el expediente 40/00, aprobado por Decreto de Alcaldía en fecha 01/08/2000, según se recoge en el documento de planeamiento del Estudio de Detalle tramitado.

El Texto Refundido del Estudio de Detalle de la UE.CH-3, promovido por TEIVONE S.A., fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Corporativo de fecha 07/04/2003, y publicado en el BOP de fecha 11/06/2003.

Posteriormente la entidad mercantil TEIVONE S.A. promovió la construcción de dos fases de la edificación contemplada en el Estudio de Detalle de la UE.CH-3 aprobado definitivamente, correspondientes a 14 y 16 viviendas unifamiliares adosadas, obteniendo la licencia de obras según consta en los expedientes de obra mayor nº 31/03 y 71/03 respectivamente.

Asimismo la entidad TEIVONE S.A. en fecha 11/10/2002 suscribió junto a otros propietarios de la antigua Unidad de Actuación AU.3 (CH) un acuerdo de ejecución del planeamiento con la GMU, a efectos de llevar a cabo las obras de urbanización que por iniciativa municipal afectaban a las Unidades de Ejecución UE.CH-1, 3, 4 y 5. Posteriormente se suscribió una addenda al citado acuerdo de fecha 26/05/2004. Estas obras están ejecutadas en un 95%.

En fecha 30/12/2005 la entidad mercantil TRENDIG TIME S.L. adquiere los terrenos de la Unidad de Ejecución UE.CH-3, propiedad en su totalidad de TEIVONE S.A., subrogándose en las obligaciones de contribuir a los gastos de urbanización que en su día fueron adquiridas por la vendedora ante el Excmo. Ayuntamiento de Vélez Málaga, procediéndose asimismo en Octubre de 2006

Promueve: **TRENDING TIME S.L.**

al cambio de titularidad de las licencias de obra mayor concedidas a TEIVONE S.A., encontrándose las mismas actualmente en vigor, según consta en certificación municipal expedida al efecto.

En Abril de 2006 la mercantil TRENDING TIME S.L. encarga a los arquitectos D. Isidro Gallego Domínguez y D. José Antonio Mota Cerezuela, la redacción de una modificación del Estudio de Detalle de la UE.CH-3 redactado por el arquitecto D. Pedro Vázquez Sánchez, con objeto de redistribuir el techo edificable asignado por el documento de planeamiento, redactado por este último técnico, al equipamiento privado (uso hotelero) y al uso residencial.

En fecha 11 de Octubre de 2006 se presenta ante la Gerencia Municipal de Urbanismo de Vélez Málaga la modificación del Estudio de Detalle redactado por los arquitectos Gallego y Mota, visado con fecha 11/10/2006.

A partir de esa fecha la entidad mercantil TRENDING TIME S.L. revisó las opciones de comercialización de los terrenos adquiridos en la Unidad de Ejecución UE.CH-3, de acuerdo con las nuevas tendencias del mercado inmobiliario para la zona. Es por ello que la citada entidad desea replantearse la propuesta de edificación considerada en la citada modificación del Estudio de Detalle de la UE.CH-3, desistiendo de la misma y encargando un nuevo trabajo que considere exclusivamente la redistribución de tipologías arquitectónicas y condiciones de desarrollo urbanístico en las diferentes parcelas, incluyendo el que corresponde a las licencias concedidas, modificando el viario local y definiendo sus rasantes, dejando para un posterior momento la definición de los volúmenes edificatorios de las agrupaciones de viviendas, considerando asimismo la adaptación al nuevo PGOU/2006.

1.4 Descripción del ámbito de actuación.

La Unidad de Ejecución UE.CH-3 proviene de la antigua urbanización designada como AU.3 (CH) "Urb. Nuevo Chilches" cuyo desarrollo se inició a principios de los años 80, constituyendo el ensanche Norte del núcleo urbano de Chilches. El Plan General vigente PGOU/96 clasifica como Suelo Urbano los terrenos incluyéndolos como Unidad de Ejecución designada como UE.CH-3 sometida exclusivamente a completar las obras de urbanización, al incluirla en un área tipo 5.

El ámbito del polígono se sitúa en la zona nordeste de la Urbanización "Nuevo Chilches", conocida como Cortijuelo, y según levantamiento topográfico actual su superficie asciende a 25.320 m²s, coincidiendo con la ficha de planeamiento urbanístico. Sus límites físicos son los siguientes:

- Al Norte:** Con terrenos rústicos de propiedad privada.
- Al Este:** Con terrenos rústicos de propiedad privada.
- Al Sur:** Con terrenos de la Unidad de Ejecución UE.CH-4
- Al Oeste:** Con terrenos de la Unidad de Ejecución UE.CH-2.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.
23 JUL 2007

Promueve: **TRENDING TIME S.L.**

Según el reconocimiento geotécnico encargado en Mayo de 2003 por la entidad TEIVONE S.A. a la Empresa de Asistencia Técnica y Geotécnica S.L. los terrenos presentan las siguientes características básicas:

Nivel I: Coluvial. Gravas y arenas.

Espesor: variable entre 0,6 y 2,4 mts
Capacidad Portante: en torno a 2,0 Kg/cm²
Agresividad: No agresivo

Nivel II a: Filitas y metareniscas alteradas bajo nivel I

Espesor: variable entre 1,0 y 3,0 mts
Capacidad Portante: superior a 2,5 Kg/cm²
Agresividad: No agresivo

Nivel II b: Filitas y metareniscas fracturadas bajo nivel II a

Espesor: superior a 100,0 mts
Capacidad Portante: superior a 3,0 Kg/cm²
Agresividad: No agresivo

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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



El Estudio geotécnico recomienda una cimentación de la edificación mediante zapatas aisladas arriostradas y empotradas en el Nivel IIa ó IIb. Cuando no se llegue a estos niveles se deberán profundizar los pozos y rellenarlos con hormigón ciclópeo hasta el nivel de apoyo.

Actualmente se han ejecutado las obras de urbanización del vial oeste de la Unidad de Ejecución, dentro de los trabajos de reurbanización de la zona cuya iniciativa ha sido municipal, disponiéndose por tanto de conexión a los servicios urbanos básicos previstos en la legislación urbanística de Andalucía (LOUA/2002 y reformas posteriores).

Por último debe indicarse que actualmente se ha procedido al movimiento de tierras para la ejecución de las obras de edificación de las licencias de obra mayor concedidas para 14 y 16 viviendas unifamiliares adosadas, expedientes nº 31/03-M y 71/03-M promovidas por TEIVONE S.A. y donde TRENDING TIME S.L. ha obtenido la autorización municipal para el cambio de titularidad.

1.5 Estructura de la Propiedad.

Los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución UE.CH-3 del PGOU/96 son propiedad actualmente de la entidad mercantil TRENDING TIME S.L. por compraventa a la entidad TEIVONE S.A., siendo por tanto propietario único.

Domicilio a efectos de notificaciones:

TRENDING TIME S.L.
c/ Puerta del Mar nº 20, 4ª planta dcha., cp 29005 de Málaga,



Promueve: **TRENDING TIME S.L.**

Tal y como se ha indicado en el apartado 1.3 de la presente memoria la iniciativa de planeamiento y ejecución es privada, siendo el sistema de actuación el de compensación.

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

Málaga, Mayo de 2007

Vélez-Málaga

07 MAY 2007
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 Memoria justificativa de su conveniencia y oportunidad.

Se presenta este Texto Refundido de la modificación del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE.CH-3 del PGOU/96 vigente, como consecuencia del acuerdo del Pleno Corporativo y de los estudios de promoción y gestión inmobiliarias realizadas por la nueva propiedad de los terrenos, la entidad mercantil TRENDING TIME S.L., en relación con la revisión de algunas determinaciones del Estudio de Detalle del citado polígono de Suelo Urbano promovido por la entidad TEIVONE S.A. y aprobado definitivamente según BOP de fecha 11/06/2003.

La nueva propiedad se ha subrogado en las obligaciones de urbanización promovidas por la Gerencia Municipal de Urbanismo, que afectaba a las Unidades de Ejecución UE.CH-1, 3, 4 y 5 del PGOU/96 en Urbanización "Nuevo Chilches", y que han sido ejecutadas durante los dos últimos años.

Es por tanto en este momento, y una vez que se ha autorizado por la Gerencia Municipal de Urbanismo el cambio de titularidad en las licencias de obra mayor concedidas a TEIVONE S.A. en la UE,CH-3, cuando es conveniente y oportuno presentar estas modificaciones puntuales al Estudio de Detalle aprobado.

2.2 Análisis de la solución adoptada.

Como se ha indicado inicialmente la modificación del Estudio de Detalle propuesta tiene como fundamento mejorar el trazado y anchura del viario local de la ordenación prevista en la UE.CH-3 que aún queda por ejecutar, ajustando su traza a la topografía de los terrenos.

En este sentido se ha considerado la ampliación del radio de las rotondas previstas en fondo de saco para facilitar las maniobras de vehículos, así como el mantenimiento de la anchura de calzada de 6,00 mts en la calle 1, que tiene la función de distribuidor local, mientras que el ramal secundario (calle 2) tiene una anchura de 5,50 mts. Las aceras se amplían asimismo en dichas calles hasta alcanzar 1,50 mts.

Así pues el ancho total de la red viaria local en la UE.CH-3 varía entre 10,00 mts en el vial perimetral de acceso ya ejecutado (calle 3), hasta un mínimo de 9,00 mts en calle 1 y 8,50 mts en calle 2, que cumple con las condiciones de diseño para viario local según el artículo 168 del PGOU/96.

Promueve: **TRENDING TIME S.L.**

Dadas las características topográficas de los terrenos, la pendiente máxima del viario local es del 12% en la calle 1, y del 8,25% en la calle 2, debiéndose ejecutar en el primer caso con pavimento antideslizante, lo cual cumple lo previsto en el artículo 171 del PGOU/96.

Por otra parte, el presente Estudio de Detalle ordena los usos e intensidades, previstos en la Ficha de Planeamiento urbanística del PGOU/96 y en el anterior Estudio de Detalle, en cinco parcelas de uso residencial (R1, R2.A, R2.B, R3, y R4), una parcela de Equipamiento privado para uso hotelero (EQ priv.-1) compatible con los usos social-asistencial y comercial, y dos áreas de espacios libres privados ELpri-1 y ELpriv.-2, adaptándose esta última a usos comunitarios al servicio de las viviendas para actividades deportivas (piscina, padel...) y de orden social ú ocio.

El Estudio de Detalle distribuye los volúmenes edificables entre las diferentes parcelas, de acuerdo con el contenido del plano P-1 y propone una parcelación en el conjunto de la actuación. En la parcela R1 donde se han concedido dos licencias de obras para 14 y 16 viviendas unifamiliares adosadas, expedientes 31/03-M y 71/03-M respectivamente, se ha adjudicado un techo edificable superior al consumido en principio, a efectos de posibles reformas de los proyectos presentados para aumentar la superficie construida de las viviendas unifamiliares adosadas previstas.

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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

2.3 Disposición de los volúmenes edificatorios.

El presente Estudio de Detalle determina en los planos P-1 y P-2 los volúmenes edificables según cada parcela de uso residencial o dotacional privado, así como el trazado del viario público de carácter local aún por ejecutar, y determina las alineaciones máximas que debe respetar la edificación respecto a los diferentes linderos públicos y privados. Asimismo se determinan las alturas máximas de la edificación según la subzona, y en relación con lo previsto en el PGOU/96.

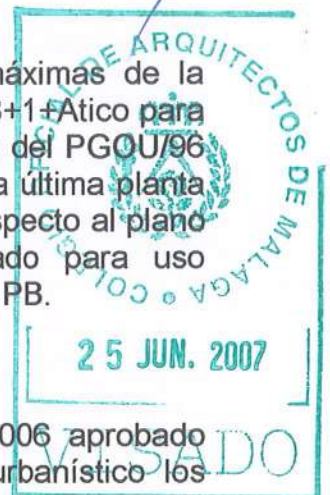
De igual forma se determinan en el plano P-2 las alturas máximas de la edificación según las tipologías arquitectónicas, que se fija en PB+1+Atico para viviendas unifamiliares adosadas según la normativa urbanística del PGOU/96 vigente, y PB+2 para Equipamiento privado EQ priv.-1, siendo la última planta retranqueada en todo su perímetro una distancia de 3,00 mts respecto al plano de fachada inferior. En la subzona de espacio libre privado para uso comunitario se permite una edificación con una altura máxima de PB.

Adaptación al PGOU/2006

Por otra parte, y en relación con el documento del PGOU/2006 aprobado inicialmente, el cual mantiene en la ficha de planeamiento urbanístico los parámetros básicos del Estudio de Detalle aprobado definitivamente en 2003, se introduce la posibilidad de incluir la ordenanza CJ (ciudad jardín), al constituir una tipología arquitectónica que se adapta mejor al tipo de suelo alomado como ocurre en la UE.CH-3.

ES.9 ESTUDIO SERRAMAR

9



Promueve: **TRENDING TIME S.L.**

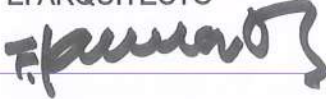
En este sentido el presente Estudio de Detalle determina en su normativa particular la posibilidad de adaptación de las parcelas residenciales, que no se hubieran construido, para desarrollar el volumen edificable fijado en las mismas con ordenanza CJ, con una altura máxima de PB+1+T (torreón) tal y como lo define la correspondiente ordenanza en el nuevo PGOU/2006. Esta adaptación podrá realizarse una vez que se apruebe definitivamente dicho documento de planeamiento general, y siempre que se mantenga esta tipología entre las previstas en esta Unidad de Ejecución.

Estudio de volúmenes

Por último, debe indicarse que a efectos de garantizar la mejor adaptación a las características del terreno de los volúmenes edificatorios en las parcelas R2.A, R2.B, R3, R4 y EQ priv.-1 en relación al trazado viario propuesto, previamente a cada solicitud de licencia se deberá presentar un Estudio de Volúmenes, a modo de estudio previo, que deberá ser informado por el departamento de Planeamiento Urbanístico de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Vélez Málaga. Esta determinación se incluye en la normativa particular del Estudio de Detalle.

Málaga, Mayo de 2007 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

EL ARQUITECTO



Fdo: **Francisco San Martín Olea**

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



23 JUL 2007

Promueve: **TRENDING TIME S.L.**

MEMORIA URBANÍSTICA

3.1 Planeamiento y Ordenación que le afectan.

El presente documento de planeamiento urbanístico tiene como referencia el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE.CH-3 del PGOU/96 en el núcleo urbano de Chilches, promovido por la entidad mercantil TEIVONE S.A. y redactado por el arquitecto D. Pedro Vázquez Sánchez, el cual fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Corporativo de fecha 07/04/2003, y publicado en el BOP de fecha 11/06/2003.

Actualmente se encuentra vigente el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez Málaga (PGOU/96), siendo la aprobación del Texto Refundido publicada en BOP de fecha 19/11/1996.

Asimismo y dentro del proceso de revisión del citado documento, el Pleno Corporativo del Ayuntamiento de Vélez Málaga acordó aprobar inicialmente la Revisión del PGOU/96 (PGOU/2006) en fecha 07/08/2006, siendo publicado el acuerdo en el BOP de fecha 07/09/2006.

La presente modificación del Estudio de Detalle de la UE.CH-3 se fundamenta para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, definitivamente con esta fecha, en el Pleno Corporativo del Ayuntamiento de Vélez-Málaga el día 23 de MAYO 2007.

mantenga las determinaciones previstas para la UE.CH-3.

3.2 Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística del PGOU/96 de Vélez Málaga.

Los suelos incluidos en la Unidad de Ejecución UE.CH-3 en Chilches están clasificados como Suelo Urbano en el vigente PGOU/96, incluidos en el Area 1 y calificados como Tipo 5, sometidos exclusivamente a completar la urbanización, exentos de cesión del 10% AM por acuerdo del Pleno Corporativo en 1997 que afectaba a todos los polígonos del Suelo Urbano designados como Tipo 5 en el PGOU/96.

El Estudio de Detalle promovido por TEIVONE S.A. y aprobado definitivamente en 2003 tiene como fundamento el desarrollo de la Ficha de Planeamiento de la UE.CH-3 del PGOU/96, siendo sus parámetros básicos los siguientes:

	Según Ficha PGOU/96	Según Estudio de Detalle (2003)
Núcleo	CHILCHES	CHILCHES
Clasificación	SUELO URBANO	SUELO URBANO
Area	1	1
Tipo	5	5
Código	UE.CH-3	UE.CH-3
Denominación	URB. NUEVO CHILCHES III	
Superficie	25.320 m ² s	25.320 m ² s

Promueve: **TRENDING TIME S.L.**

Objeto	URB. (1)	URB (1)
Iniciativa	PRIVADA (*)	PRIVADA
Sistema	COMPENSACIÓN (*)	COMPENSACIÓN
Etapas	1º Cuatrienio	1º Cuatrienio
Desarrollo	POOU	POOU
Densidad	36 vdas/ha	36 vdas/ha
Nº máx. viviendas.	93	93
Índice edificabilidad	0,55 m2/m2	0,55 m2/m2
Techo máximo	13.950 m2t	13.950 m2t
Ordenanzas	UAD-3, Hotelera, CO.	UAD-3, Hotelera, CO
Usos	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
Dotación Viaria	7.065 m2s	5.214,77 m2s
Dot. Equip. Privado	7.975 m2s	11.174,34 m2s
Aprovechamiento tipo	(2)	(2)

(*) Se modificó la iniciativa y el sistema de actuación mediante propuesta realizada por TEIVONE S.A. en 08/2000.

(1) La presente Unidad recoge las obligaciones y derechos derivados de la Unidad AU.3(CH) de las NNSS y del Estudio de Detalle de la parcela 3.

(2) Se corresponde con el índice de edificabilidad de cada solar, otorgado por sus ordenanzas reguladoras.

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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



23 JUL 2007

Modificaciones introducidas:

La presente modificación del Estudio de Detalle de la UE.CH-3, aprobado en 2003, se ajusta a los parámetros básicos de la Ficha de planeamiento del PGOU/96 y del citado documento de planeamiento de desarrollo, si bien introduciendo las siguientes modificaciones:

Distribución del techo edificable por usos ;

Uso	Según ED UE.CH-3 (2003)	Según ED UE.CH-3 modificado (2006)
Residencial	8.500 m2t	10.500 m2t
Equipamiento Privado	5.450 m2t	3.450 m2t
TOTAL	13.950 m2t	13.950 m2t

Distribución del suelo por usos ;

Uso	Según ED CH-3 (2003)	Según ED CH-3 modificado (2006)
Residencial	8.930,89 m2s	11.114 m2s
Equipamiento Privado	11.174,34 m2s	8.158 m2s
Red Viaria	5.214,77 m2s	6.048 m2s
TOTAL	25.320 m2s	25.320 m2s



Promueve: **TRENDING TIME S.L.**

En este sentido, el PGOU/2006 reconoce y convalida la aprobación definitiva del Estudio de Detalle promovido por TEIVONE S.A., así como el proceso de urbanización ya iniciado con las obras ejecutadas y que afectaban a las Unidades UE.CH-1, 3, 4 y 5 de Chilches.

Al indicarse expresamente en la Ficha de planeamiento que sus determinaciones (las del Estudio de Detalle) prevalecen sobre las recogidas en la citada Ficha, se justifica que el número máximo de viviendas sea 93 en lugar de 91, que el techo máximo edificable es de 13.950 m²t y no 13.926 m²t, y que al tratarse de un Suelo Urbano en régimen transitorio no procede la cesión del 10% AM, en base a la disposición transitoria segunda del nuevo PGOU/2006 que reconoce los procesos de ejecución en base al planeamiento anterior, no siendo por tanto de aplicación cesión al municipio de aprovechamiento urbanístico alguno, ya que el proceso de equidistribución se realizó durante la vigencia de las Normas Subsidiarias, en relación con el conjunto de las Unidades de Ejecución UE-CH-1, 2, 3, 4 y 5 del PGOU/96 y la antigua AU-CH-3 de las NNSS.

NOTA: Respecto a las cuestiones antes indicadas se ha presentado por TRENDING TIME S.L. la correspondiente alegación en fecha 24/10/2006 ante la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Por último cabe indicar que el nuevo PGOU/2006 contempla en la Ficha de Planeamiento las mismas ordenanzas y usos, que en la anterior Ficha del PGOU/96, esto es, UAD-3 para el uso residencial, y Hotelero y Comercial para el equipamiento privado.

Como consecuencia del resultado volumétrico que en los terrenos alomados ha dado la tipología arquitectónica de la vivienda unifamiliar adosada, el presente documento ha sido aprobado, el PGOU/2006 ha introducido la ordenanza de Ciudad Jardín (CJ), si bien con la misma altura de edificación que en el caso de UAD. **DECLARADO FIRMAMENTE con esta fecha**
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.
23 JUN 2007

Es por ello que en el presente Estudio de Detalle se definen las condiciones de adaptación de aquellas parcelas de UAD-3 que no se hubieran construido a la aprobación definitiva del PGOU/2006, con objeto de que se puedan proyectar con la tipología de CJ, ya que el tamaño de las parcelas previstas cumplen en ambos casos con las condiciones de parcela mínima.

3.4 Ficha de parámetros urbanísticos del Estudio de Detalle modificado

A continuación se exponen los parámetros urbanísticos de la Unidad de Ejecución UE.CH-3 de acuerdo con el plano de proyecto P-1 contenido en el presente Estudio de Detalle:



Promueve: **TRENDING TIME S.L.**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Estudio de Detalle modificado de la UE.CH-3

SUELO RESIDENCIAL

Subzona UAD-3	Denominación de parcela	Superficie m2s	Ocupación máxima suelo (m2s)	Techo edificable m2t	Número de viviendas	Uso dominante
	R-1	3.065	50%	3.387,00	30	Residencial
	R-2.A	1.922	50%	1.803,40	16	Residencial
	R-2.B	2.409	50%	2.261,00	20	Residencial
	R-3	1.480	50%	1.354,80	12	Residencial
	R-4	2.238	50%	1.693,80	15	Residencial
TOTAL		11.114		10.500,00	93	

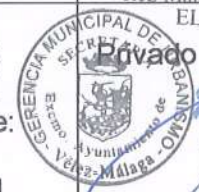
1,105
0,938
0,938
0,9150
0,9568

SUELO DOTACIONAL

Subzona	Denominación de parcela	Superficie m2s	Techo Edificable m2t	Uso dominante	Dominio
Espacio libre privado	ELpriv.-1	1.118	0,00	Area libre	Privado
	ELpriv.-2	1.673	100,00	Area libre y deportiva	Privado
Equipamiento privado	EQ priv.-1	5.155	3.350,00	Hotelero y Comercial compatible: social-asistencial	Privado
Sistemas Técnicos	ST	212		Infraestructuras	Privado
TOTAL		8.158	3.450,00		

DILIGENCIA: Para hacer constar q
el presente documento ha sido aproba
Privado
Vélez-Málaga
07 MAY 2007

EL SECRETARIO GRAL.



RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

	Denominación de parcela	Superficie m2s	Uso Dominante	Dominio
Red Viaria y peatonal	Vr	6.048	Viaro rodado y peatonal	Público
TOTAL		6.048		



Número de plazas de aparcamientos en vial público: 43
Número de aparcamientos en parcelas privadas: según ordenanzas

Promueve: **TRENDING TIME S.L.**

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

4. ORDENANZAS REGULADORAS

4.1 De las disposiciones de carácter general

Art. 1 **Ámbito territorial del Estudio de Detalle**

El Estudio de Detalle modificado de la Unidad de Ejecución UE.CH-3 en Suelo Urbano en Chilches, que reforma el aprobado definitivamente según BOP de fecha 11/06/2003, según el documento del vigente PGOU/96 de Vélez Málaga, tiene por objeto el desarrollo de la ordenación urbanística de los terrenos incluidos en dicho polígono.

El presente documento constituye la norma urbanística básica que regulará el proceso de urbanización y edificación de la Unidad de Ejecución citada.

Art. 2 **Carácter vinculante del Estudio de Detalle**

Los particulares, al igual que la Administración Pública, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre la ordenación urbana de la Unidad de Ejecución UE.CH-3, contenidas en el presente Estudio de Detalle.

Art. 3 **Modificación de las previsiones del Estudio de Detalle**

Las determinaciones del presente Estudio de Detalle, una vez aprobado definitivamente, podrán alterarse únicamente siguiendo el procedimiento previsto en el art. 36.1 de la LOUA 7/2002.

Las modificaciones de cualquiera de los elementos del Estudio de Detalle, se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su formulación, y deberán justificarse adecuadamente, al objeto de mantener la coherencia de las previsiones y la ordenación de aquel.

Art. 4 **Vigencia del Estudio de Detalle**

El Estudio de Detalle modificado de la Unidad de Ejecución UE.CH-3 del PGOU/96 entrará en vigor a los quince días hábiles desde la publicación en el Boletín Oficial de Provincia (BOP) del acuerdo de Aprobación Definitiva por el Pleno Corporativo, manteniendo su vigencia por tiempo indefinido, de acuerdo con lo previsto en el art. 35 de la LOUA 7/2002.

Art. 5 **Adaptación del Estudio de Detalle a la Revisión del PGOU/1996**

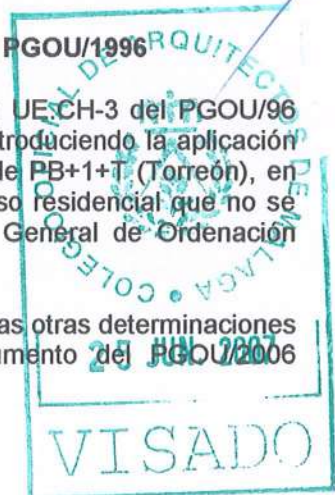
El Estudio de Detalle modificado de la Unidad de Ejecución UE.CH-3 del PGOU/96 podrá adaptarse a la Revisión del PGOU/96 (PGOU/2006), introduciendo la aplicación de la ordenanza CJ (Ciudad Jardín) con una altura máxima de PB+1+T (Torreón), en sustitución de la ordenanza UAD-3, a aquellas parcelas de uso residencial que no se hubieran construido a la entrada en vigor del citado Plan General de Ordenación Urbanística.

Asimismo la ordenación urbanística deberá adaptarse a aquellas otras determinaciones no contempladas en la Ficha de Planeamiento del documento del PGOU/2006 aprobado inicialmente.

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



07 MAY 2007
SECRETARIO GRAL.
P.D.
2007



Promueve: **TRENDING TIME S.L.**

Art. 6 Estudios de Volúmenes

A efectos de garantizar la mejor adaptación a las características del terreno de los volúmenes edificatorios en las parcelas R2.A, R2.B, R3, R4 y EQ priv.-1 en relación al trazado viario propuesto, previamente a cada solicitud de licencia se deberá presentar un Estudio de Volúmenes, a modo de estudio previo, que deberá ser informado por el departamento de Planeamiento Urbanístico de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

El Estudio de Volúmenes deberá respetar el techo edificable adjudicado a cada parcela, la ocupación máxima según la ordenanza de la subzona y las alineaciones máximas de la edificación respecto a los linderos públicos y privados contenidas el plano de proyecto P-2.

Art. 7 Parcelaciones

Las parcelas calificadas como edificables en el presente Estudio de Detalle serán indivisibles, y tendrán el carácter de "parcela de actuación mínima", salvo lo dispuesto mediante Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE.CH-3, donde podrán subdividirse, cumpliendo en cualquier caso la condición de parcela mínima de la ordenanza de la subzona que le corresponda.

La parcela de Equipamiento privado EQpriv.-1 no podrá subdividirse, si bien podrán compatibilizarse los usos permitidos en la misma, debiéndose ordenar los volúmenes edificatorios mediante un Estudio de Detalle específico de esta parcela.

En cada parcela de uso residencial R-1, R-2.A, R-2.B, R-3 y R-4 a los espacios libres de edificación, no adjudicados a las viviendas (patios, jardines privados.), se les deberá conferir el carácter de mancomunados, lo que se recogerá en la correspondiente escritura pública cuando se promueva el conjunto edificatorio, siendo inscrito en el Registro de la Propiedad.

A las parcelas de espacio libre privado ELpriv.-1 y ELpriv.-2 se les conferirá el carácter de zonas mancomunadas para uso y disfrute de los propietarios de las edificaciones de uso residencial de las parcelas R-1, R-2.A, R-2.B, R-3 y R-4, lo que se recogerá en el Proyecto de Reparcelación correspondiente.

El uso de la parcela de Sistemas Técnicos ST deberá cederse a las Círculos Suministradoras para la implantación de las infraestructuras urbanas comunitarias.

Art. 8 Alineaciones y altura de la Edificación

Las alineaciones máximas de la edificación a vial público ó lindero privado, así como la altura máxima permitida sen cada subzona vienen reflejadas en el plano P-2 de Alineaciones y Rasantes.

No se proponen alineaciones de fachadas interiores ó limite de la edificación, debiéndose en cualquier caso cumplir las condiciones mínimas de patio interior definidas en la normativa general del PGOU/96.

Art. 9 Determinaciones de las obras de urbanización

Para completar la ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución UE.CH-3 se redactará y tramitará un Proyecto complementario Ordinario de Obras de Urbanización (POOU) que contemplará todas las obras de carácter interno (calles 1 y 2), y reforma en su caso de la calle 3 consideradas en el presente Estudio de Detalle.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, definitivamente con esta fecha, en el Ayuntamiento de Vélez-Málaga.



EL SECRETARIO GRAL.

7 MAY 2007

Promueve: **TRENDING TIME S.L.**

Este proyecto de obras de urbanización internas a la Unidad de Ejecución, deberán cumplir como mínimo las determinaciones que se fijan por las Normas Técnicas de Urbanización de la normativa urbanística del vigente PGOU/96.

Dado que pudieran existir actuaciones externas al sector para conectar con los servicios municipales básicos, estas estarán sufragadas por los propietarios del sector.

Control de calidad en la ejecución de las obras de urbanización:

A efectos de comprobación de la adecuación de las obras de urbanización a las características técnicas y constructivas previstas en el proyecto de ese carácter, la Gerencia Municipal de Urbanismo podrá solicitar a centro ó empresa homologada la realización de los ensayos pertinentes.

El coste de dichos ensayos será sufragado por el promotor de la urbanización, cifrándose su importe en el 2% del presupuesto de urbanización estimado.

Art. 10 Regulación de usos

El Estudio de Detalle determina los usos dominantes de los terrenos calificados, de forma pormenorizada. En las ordenanzas particulares de cada subzona se fijan los distintos niveles de usos, que se consideran de acuerdo con los siguientes conceptos:

- Uso dominante*, es aquel cuya implantación es mayoritaria en la zona.
- Uso exclusivo*, es aquel de implantación mayoritaria en la zona, y que por exigencias de la normativa urbanística no ha de coexistir con ningún otro uso.
- Uso complementario*, es aquel que por exigencias propias del desarrollo funcional del Uso dominante, tendrá que existir como dotación complementaria del dicho uso.
- Uso compatible*, es aquel que puede coexistir con el Uso dominante, **sin que dicha relación afecte a las características funcionales que le son propias.**
- Uso prohibido*, es aquel que por su incompatibilidad con el Uso dominante, **debe quedar excluido del ámbito en que se señala.**

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

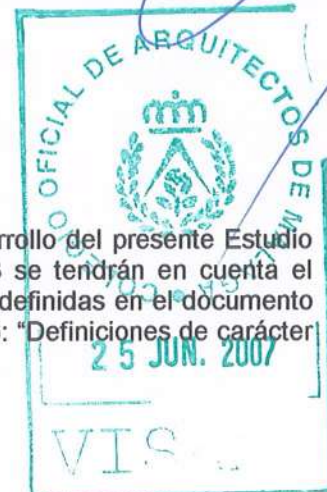
Vélez-Málaga 07 MAY 2007
El SECRETARIO GRAL.

Así pues los usos que pueden desarrollarse en cada parcela edificable ó dotacional, se indican en las Ordenanzas Particulares, siendo admisible también desarrollar aquellos otros usos definidos en el documento del vigente PGOU/96 ó en su caso en los previstos en el PGOU/2006 cuando se apruebe definitivamente, que sean compatibles con los usos pormenorizados indicados.

4.2 De las Ordenanzas de Edificación

Art. 11 Ordenanzas de la Edificación: Definiciones de carácter general

En los proyectos de edificación que se redacten como desarrollo del presente Estudio de Detalle modificado de la Unidad de Ejecución UE.CH-3 se tendrán en cuenta el cumplimiento de las ordenanzas generales de la edificación definidas en el documento del PGOU/96, y en su caso las contenidas en el PGOU/2006: "Definiciones de carácter general".



Promueve: **TRENDING TIME S.L.**

Art. 12 Calificación del Suelo

El presente Estudio de Detalle contiene en el plano P-1 "Calificación del Suelo y Parcelación", la distribución por zonas de los usos dominantes. Asimismo se incluyen en el mismo la calificación del suelo y las intensidades de los usos pormenorizados, indicándose las superficies de las parcelas netas de cada uso, el techo edificable máximo, la ocupación máxima y el número de viviendas. Las diferentes Subzonas definidas en el Estudio de Detalle son las siguientes:

ZONA	USOS
-Subzona Vivienda unifamiliar adosada	Residencial UAD-3
-Espacio libre privado	Area libre y deportiva EL priv.-1 y 2
-Equipamiento privado	Hotelero y comercial EQ priv.-1
-Red Viaria y aparcamientos públicos	Viario rodado Vr

Art. 13 Subzona UAD.3 "Viviendas Unifamiliares Adosadas"

1. Parcelación.

Las parcelas edificables en el presente Estudio de Detalle se ajustarán a lo establecido en el Artículo 7 anterior, con las siguientes condiciones mínimas:

- Superficie mínima: 200 m².
- Longitud mínima de fachada de vial: 10,0 m.

2. Techo edificable máximo.

Se establece en esta subzona un techo edificable máximo específico para cada parcela edificable según se indica en el plano P-1 del Estudio de Detalle.

3. Ocupación de parcelas, alineaciones y patios.

La superficie construida en cada planta no superará la cifra resultante al aplicar el porcentaje máximo de ocupación que es del 50% del suelo sobre parcela neta.

La edificación no podrá superar las alineaciones máximas fijadas en el plano P-2, tanto respecto al lindero público como a los linderos privados.

No se podrán realizar vuelos sobre la separación a los linderos públicos ni privados, debiéndose las zonas de separación adecuarse mediante un tratamiento de jardinería o similar en los proyectos de edificación correspondientes.

De ser necesaria la existencia de patios éstos cumplirán con las condiciones mínimas establecidas en la normativa correspondiente del PGOU/1996 ó en su caso del PGOU/2006, y del Código Técnico de la Edificación (CTE).

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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



07 MAY 2007
P.D.
08 JUN 2007



Promueve: **TRENDING TIME S.L.**

4. Altura edificable.

El número de plantas edificables será el indicado en el plano correspondiente (Ver plano P-2 del Estudio de Detalle) viniendo las alturas en metros determinadas por la relación del cuadro siguiente que a continuación se expone.

Número de plantas	Altura en mts
PB	4,00 mts
PB+1	7,00 mts

Planta Atico según PGOU/96 vigente:

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

a) La Planta Ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos, de inclinación máxima del 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 y la altura del mismo **no supere un tercio de la altura de cumbrera.**

Computará a efectos de edificabilidad todo el espacio que tenga una altura mayor 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 cumbrera 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 metros, para la formación de terrazas, pérgolas, barandas, belvederes o similares. Caso de separarse de las fachadas medianeras lo hará un mínimo de 3 metros.

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

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima sólo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15% de la superficie total de la cubierta y una altura máxima de 2,70 m.

Se permite el remate con pérgolas, belvederes, toldos, etc.

5. Separación a linderos privados y entre unidades de edificación.

La separación a los linderos privados viene definida por el plano de alineaciones P-2.

Las agrupaciones de viviendas unifamiliares adosadas no deberán superar una longitud de 50 mts lineales.

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

Vélez-Málaga
SECRETARIO GRAL.
P.D.



Promueve: **TRENDING TIME S.L.**

La separación mínima entre agrupaciones será de 7,00 mts.

6. Vuelos de cuerpos salientes.

Sobre los espacios de separación a linderos públicos no se permite el vuelo de cuerpos salientes, salvo las cornisas ó impostas con un vuelo máximo de 0,30 mts.

7. Edificación Conjunta de Parcelas:

Para todas las parcelas de uso residencial de la subzona UAD-3 según el plano P-1 del Estudio de Detalle de la UE.CH-3 y a efectos de disponer la edificación de conjunto de nueva planta, se permiten las siguientes condiciones de ordenación:

- a) El número de viviendas en ningún caso excederá del definido en el plano P-1 del Estudio de Detalle.
- b) El conjunto habrá de mantener una separación a linderos privados de 4 m. como mínimo. Las condiciones de separación a linderos públicos vienen fijadas en el plano P-2 del Estudio de Detalle.
- c) Los valores de los parámetros de techo edificable máximo y ocupación máxima se definen en el plano P-1 del Estudio de Detalle.
- d) La separación entre agrupaciones interiores del conjunto entre sí y respecto a las exteriores del conjunto, será como mínimo de vez y media de la altura de la mayo, con un mínimo de 7,00 mts.

En cualquier caso deberá asegurarse el cumplimiento del Documento Básico SI "Seguridad en caso de incendio".

- e) A los espacios libres de Edificación no vinculados a las viviendas (patios ó jardines privados) 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.

8. Sótano.

Se preverá un número de aparcamientos en el interior de la parcela, bien en sótano ó en superficie según la normativa específica del PGOU/96, ó en su caso del PGOU/2006.

Se admite una Planta Sótano para uso de garaje, trastero e instalaciones técnicas exclusivamente, debiendo cumplir las especificaciones de la normativa general del PGOU/1996.

9. Condiciones de Uso.

Uso dominante: Vivienda Unifamiliar Adosada, Aislada y Bifamiliar.

Usos complementarios y compatibles: Los definidos en el artículo 56 del título II del PGOU/96 con los números: 2, 4 (exclusivamente las oficinas destinadas a despachos profesionales anexos a la vivienda), 5, 7, 8 (excepto salas de fiesta, discotecas y similares) 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16.

No se permite el uso industrial.

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



07 MAY 2007
23 JUL 2007



Promueve: **TRENDING TIME S.L.**

Art. 14 Subzona de "Equipamiento privado EQ priv.-1"

1. Parcelación.

La parcela edificable se ajustará a lo establecido en el Artículo 7 anterior.

2. Techo edificable máximo.

Se establece en esta subzona un techo edificable máximo específico según se indica en el plano P-1 del Estudio de Detalle.

3. Ocupación máxima, alineaciones y patios.

La superficie construida en cada planta no superará la cifra resultante al aplicar el porcentaje máximo de ocupación que es del 50% del suelo sobre parcela neta.

La edificación no podrá superar las alineaciones máximas fijadas en el plano P-2, tanto respecto al lindero público como a los linderos privados.

No se podrán realizar vuelos sobre la separación a los linderos públicos ni privados, debiéndose las zonas de separación adecuarse mediante un tratamiento de jardinería ó similar en el proyecto de edificación correspondiente.

De ser necesaria la existencia de patios éstos cumplirán con las condiciones mínimas establecidas en la normativa correspondiente del PGOU/1996 ó en su caso, del PGOU/2006, y del Código Técnico de la Edificación (CTE).

4. Altura edificable.

El número de plantas edificables será el indicado en el plano correspondiente (Ver plano P-2 del Estudio de Detalle) viniendo las alturas en metros determinadas por la relación del cuadro siguiente que a continuación se expone.

Número de plantas	Altura en mts
PB	4,00 mts
PB+1	7,00 mts
PB+2 (*)	10,00 mts

La segunda planta se retranqueará un mínimo de 3,00 mts respecto a los planos del nivel inferior de cada fachada de la edificación.

No se permite ningún nivel de planta ático sobre la altura reguladora máxima.

5. Separación a linderos privados y entre edificaciones.

La separación a los linderos privados viene definida por el plano de alineaciones P-2.

Cada cuerpo de edificación no deberá superar una longitud de 50 mts lineales.

La separación mínima entre edificaciones será de 7,00 mts.

6. Sótanos y aparcamientos.

Se admite un máximo de dos plantas de sótano para uso de garaje, almacén e instalaciones técnicas debiendo cumplir las especificaciones de la normativa general

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

EL SECRETARIO GRAL.



Promueve: **TRENDING TIME S.L.**

del PGOU/1996. La edificación bajo rasante respetará las separaciones a linderos públicos y privados.

Se preverá un número de aparcamientos en el interior de la parcela, bien en sótano ó en superficie según la normativa específica del PGOU/96, ó en su caso del PGOU/2006.

7. Condiciones de Uso.

Uso dominante: Hotelero y Comercial.

Usos complementarios y compatibles: los definidos en el art. 161 de la normativa urbanística del PGOU/96 como Social-asistencial correspondiente a:

- o Administrativo: Servicios asistenciales de carácter privado.
- o Residencias: de Ancianos, infantiles, etc.
- o Sanitario.
- o Recreativo.

El uso hotelero podrá desarrollarse en las diferentes tipologías contenidas en la legislación turística de Andalucía, debiéndose obtener la calificación por el Órgano de la Administración autonómica competente.

No se permite el uso industrial.

Art. 15 Subzona de "Espacio libre privado EL priv.-1 y 2"

Las parcelas calificadas como EL priv.1 y 2 se destinarán uso de espacios libres privados de carácter comunitario de las parcelas residenciales de la UE.CH-3, lo que se incluirá en escritura pública y se inscribirá en el Registro de la propiedad.

La parcela EL priv.1 se destinará espacio libre privado, siendo objeto de reforestación para completar el arbolado existente.

La parcela ELpriv.-2 se destinará espacio libre privado, compatible con el uso deportivo, pudiéndose construir al efecto instalaciones de piscina, padel,... las cuales se separarán de los linderos públicos y privados al menos lo indicado en el plano P-2.

El techo edificable de 100,0 m²t asignado a esta parcela podrá destinarse a construcción de un gimnasio ó sala comunitaria de ocio. Tendrá una altura máxima de PB ó 3,50 mts y respetará las separaciones a los linderos públicos y privados.

Art. 16 Ordenanza de vallas.

Se aplicará lo previsto en el artículo 226 de la normativa urbanística del PGOU/1996 vigente, ó en su caso lo indicado en el PGOU/2006.

Málaga, Mayo de 2007

EI ARQUITECTO

Fdo: **Francisco San Martín Olea**



Vélez-Málaga
07 MAY 2007
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.

23 JUN 2007



Promueve: **TRENDING TIME S.L.**

DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado,
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga 07 MAY 2007
EL SECRETARIO GRAL.



P.D.
23 JUL 2007

ANEXO

Información fotográfica de la Unidad de Ejecución UE.CH-3 y su entorno

Fichas de planeamiento urbanístico de la UE.CH-3 en el PGOU/96 y PGOU/2006

Justificación del cumplimiento del Decreto 72/1992 de 5 de Mayo,
sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas. Junta de Andalucía

Justificación del cumplimiento del Documento Básico (DB) SI del CTE:
Seguridad en caso de incendio.



Promueve: **TRENDING TIME S.L.**



Imagen 1: Vial perimetral de acceso (calle 3)



Imagen 2: Vial perimetral de acceso (calle 3)

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

Vélez-Málaga 07 MAY 2007
EL SECRETARIO GRAL.



Promueve: **TRENDING TIME S.L.**



Imagen 3: Vista hacia el Sur del entorno en zona de obras iniciadas en UE.CH-3

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

07 MAY 2007

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



P.O.

03 JUL 2007



Imagen 4: Vista hacia el Sur del entorno, al fondo obras de edificación en UE.CH-5


FICHA DE PLANEAMIENTO

Núcleo	CHILCHES		Clasificación	SUELO URBANO	
Area	1	Tipo	5	Código	UE.CHI-3
Denominación	URB. NUEVO CHILCHES III				

Superficie (m2)	25.320	Densidad (viv/Ha)	36
Objeto	URB. ①	Nº máximo viviendas	93
Iniciativa	PUBLICA	I. Edif. (m2i/m2s)	0,55
Sistema	COOPERACION	Techo máximo. (m2i)	13.950
Etapas	1º CUATRIENIO	Ordenanza	UAD-3; Hotelera; CO
Desarrollo	P.O.O.U.	Usos	RESIDENCIAL

Dotaciones Mínimas		Aprovechamientos	
Zona Libre Pública (m2s)	—	Relativo Unidad de Ejecución	—
Equipamiento (m2s)	—	Tipo	②
Deportivo (m2s)	—	Derechos del Propietario	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
Viarío (m2s)	7.065	Derechos del Ayuntamiento	Vélez-Málaga 15% EL SECRETARIO GRAL.
Equipamiento Privado (m2s)	7.975	Excesos de Aprovechamiento	23 JUL 2007

Plazos de los Particulares	Planeamiento		Gestión		Ejecución	
	ED-PP-PERI	PU-POOU	BYEJC Asociación	PC-PR Otro	Inicio	Fin
	—	24	—	—	27	72

Condiciones de Ordenación	Las grafías en el plano "D" de Calificación y "F" de alineaciones y rasantes.
Condiciones de Ejecución	El proyecto de obras de Urbanización contendrá las condiciones precisas a fin de dotar a la Unidad de Ejecución de todos los servicios urbanísticos exigidos tanto por la Ley del Suelo, como por el Ayuntamiento de P.G.O.U..  25 JUN 2007 VISADO CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENISMO
Otras Condiciones	Constituirá Entidad Urbanística de Conservación. Protección y encauzamiento arroyo chilches. Contribuirá económicamente a la dotación de la red general de saneamiento en función de su superficie y aprovechamiento. JUNTA DE ANDALUCÍA ① La presente unidad recoge las obligaciones y derechos derivados de la Unidad UAU.CHI.3, del Estudio de Detalle de la Parcela 3, con una densidad de 1 vivienda cada 264 m ² de suelo contabilizando el hotel y los metros de equipamiento privado, del que forma parte, contenida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, a las determinaciones de este Plan General. ② Se corresponde con el índice de edificabilidad de cada solar, otorgado por sus ordenanzas reguladoras.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA VÉLEZ-MÁLAGA

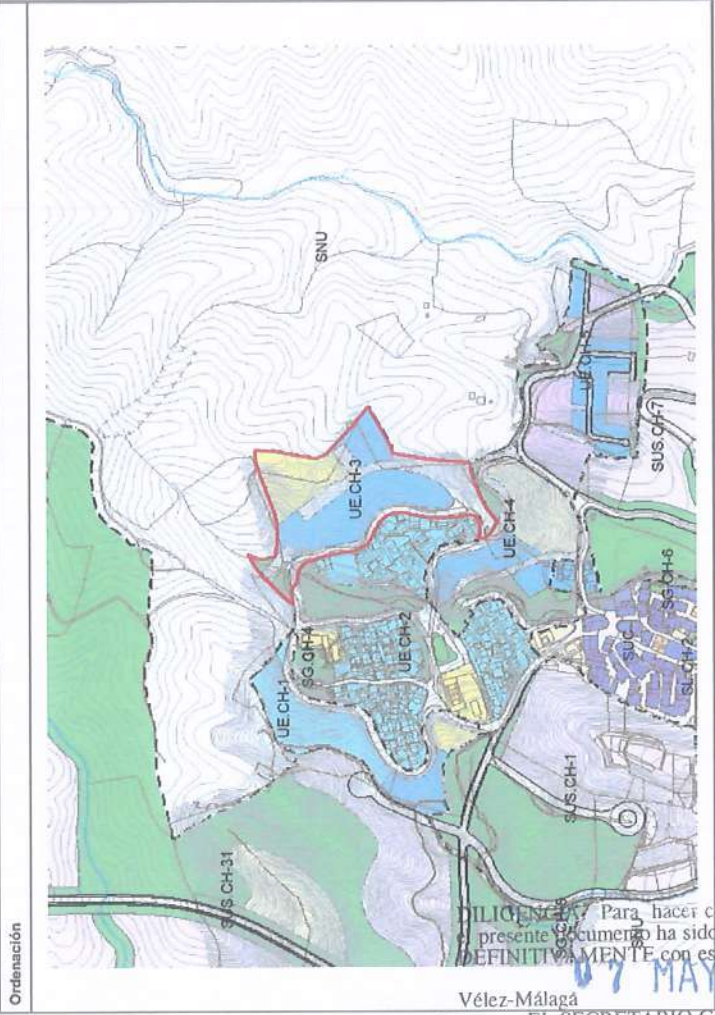
Gerencia Municipal de Urbanismo
Ayuntamiento de Vélez-Málaga

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN

UE.CH-3

IDENTIFICACIÓN		URB. NUEVO CHILCHES III		No Consolidado en Régimen Transitorio	
Denominación	Suelo Urbano	Categoría	Área de Reparto		
Tipo	2				
PLANEAMIENTO					
Uso Característico	Residencial <th>Ordenanzas</th> <td colspan="3">UAD, H, CO, CJ</td>	Ordenanzas	UAD, H, CO, CJ		
Figura de planeamiento	-	Superficie (m ² s)	25.320		
I. Edif. (m ² /m ² s)	0,55	Techo Max. Edif. (m ²)	13.926		
Densidad Vv/ha	35	Número Max. Viviendas	91		
Dotaciones mínimas (%)	Áreas Libres (m ² s)		-		
	Vialito (m ² s)		7.065		
	Equipamiento Público (m ² s)		-		
Equipamiento Privado (m ² s)		7.975			
GESTIÓN					
Objeto	Conservación Urbanización <th>Iniciativa</th> <td colspan="3">Pública</td>	Iniciativa	Pública		
Sistema de Actuación	Cooperación	Programación	1º Cuatrienio		
	Aprovechamientos utu.aa./m ² s	A. Medio	0,55	A. Objetivo (%)	-
	Cesión Ayto. (%)	10%	Exc. aprovech. (%)	-	80%
					Dif. aprovech. (%)
OBJETIVOS Y CRITERIOS					
De Ordenación	Los contenidos en su instrumento de planeamiento en tramitación o aprobado, que el presente PGOU incorpora, prevaleciendo sus determinaciones sobre las recogidas en esta Ficha y planos de Calificación del PGOU en caso de discordancia.				
De Ejecución	Esta Unidad cuenta con Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización aprobado o en tramitación, cuyas determinaciones se incorporan al presente PGOU.				
De Gestión	-				
Para Licencia	-				
Otras Condiciones	-				
PLAZOS					
Desarrollo y Plazos (meses para la presentación desde A. Definitiva PGOU)	25 JUN. 2007				
Planes y Estatutos	-				
Reparación	-				
Planes Urbanización	-				
Inicio	-				
Fin	-				



DILIGENCIA Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha
07 MAY 2007
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



(NP: No procede)

Promueve: **TRENDING TIME S.L.**

**Justificación del cumplimiento del Decreto 72/1992 de 5 de Mayo,
sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas. Junta de Andalucía**

De acuerdo con el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo sobre "Normas Técnicas para Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía", de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía, se adjunta ficha en la que se justifica el cumplimiento de la citada normativa en el presente Estudio de Detalle de la UE.CH-3.

**Justificación del cumplimiento del Documento Básico (DB) SI del CTE:
Seguridad en caso de incendio.**

De acuerdo con la Sección SI 5 "Intervención de los bomberos" del Documento Básico SI "Seguridad en caso de incendio" la ordenación urbana propuesta en este Estudio de Detalle cumple lo siguiente:

1.1 Aproximación a los edificios:

Concepto	Doc. Básico SI 5	Estudio de Detalle
<i>Anchura mínima libre de viales</i>	3,50 mts	5,50 mts y 6,00 mts
<i>Altura mínima libre ó gálibo</i>	4,50 mts	>4,50 mts
<i>Capacidad Portante del vial</i>	20 kN/m ²	mínimo 20 kN/m ²
<i>Radios mínimos en tramos curvos</i>	5,30 mt. y 12,50 mts	6,50 mts y 12,50 mts.

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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

07 MAY 2007
PD
23 JUL 2007

1.2 Entorno de los edificios:

No se proyectan edificios con una altura de evacuación descendente mayor de 9,00 mts.

Al proyectarse edificios con una altura de evacuación inferior a 15 mts, la separación máxima del vehículo de extinción del incendio desde el plano de fachada hasta el eje del vial es inferior a 23 mts.

Se proyectan dos zonas de maniobras en fondo de saco (calles 1 y 2) donde no se permite aparcar para la maniobra de los vehículos de extinción de incendios.

Las parcelas edificables no se encuentran colindantes a áreas con masa forestal.



Promueve: **TRENDING TIME S.L.**

2. Accesibilidad por fachada:

Las fachadas de la edificación proyectada en cada parcela edificable deberán cumplir las condiciones de accesibilidad por fachada previsto en el Documento Básico SI 5.

3. Red de hidrantes exteriores:

En el Proyecto complementario Ordinario de Obras de Urbanización deberá contemplarse una instalación de hidrantes, la cual cumplirá las condiciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones de Protección contraincendios.

Los hidrantes estarán debidamente señalizados y distribuidos en el viario de la Unidad de Ejecución, de tal manera que la distancia entre ellos medida por espacio público sea inferior a 200 mts.

La red hidráulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante al menos dos horas. En zonas urbanas consolidadas se admite un caudal de 500 l/min. y una presión de 10 m.c.a.

Málaga, Mayo de 2007

EL ARQUITECTO

Fdo: **Francisco San Martín Olea**

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

07 MAY 2007

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.



23 JUL 2007



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

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

Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

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



JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA

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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



07 MAY 2007
F.D.
23 JUL 2007

TÍTULO: ESTUDIO DE DETALLE modificado UE.CH-3
UBICACIÓN: CHILCHES. Municipio de VÉLEZ MÁLAGA
ENCARGANTE: TRENDING TIME S.L.
TÉCNICOS/AS: ESTUDIO SERRAMAR -9 Arquitecto: Fco. San Martín Olea



ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 72/1992

PUBLICACIÓN23 de Mayo de 1992

VIGENCIA23 de Julio de 1992

RÉGIMEN TRANSITORIO (Decreto 133/1992):

No será preceptiva la aplicación del Decreto a:

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

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

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

Redacción de proyectos de urbanización _____
(rellenar Anexo I)

b) Obras de infraestructura y urbanización _____
Mobiliario urbano _____
(rellenar Anexo I)

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

c) Construcción, reforma o alteración de uso de:

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

(Ver lista no exhaustiva en Notas) _____

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

(rellenar Anexo II para interiores)

(rellenar Anexo I para exteriores)

d) Construcción o reforma de:

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

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

(rellenar Anexo III para interiores)

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

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

e) Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias _____

Anexo V (No redactado)



TIPO DE ACTUACIÓN:

1. Nueva Construcción _____ si
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

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

Vélez-Málaga 07 MAY 2007
EL SECRETARIO GRAL



ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO
 (Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)

1.º Elementos de Urbanización e Infraestructura.

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

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

Vélez-Málaga
 EL SECRETARIO GRAL.



**ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO**

1.º Elementos de Urbanización e Infraestructura.

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE en esta fecha, Vélez-Málaga EL SECRETARIO GRAL



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



OBSERVACIONES

(***) LA PENDIENTE DEL VIARIO PÚBLICO CUMPLE LAS CARACTERÍSTICAS DE DISEÑO DE VIARIO LOCAL SEGÚN EL PGOU/96 DE VELEZ MÁLAGA.**

(***) EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS EDIFICABLES, INCLUIDA LA EL.PRIV.-2 LOS ESPACIOS DE CARÁCTER COMUNITARIO DEBERÁN SER RECORRIDOS CON RAMPAS INFERIORES AL 8% SI EL TRAMO ES SUPERIOR A 3,0 MTS Y 12% SI EL TRAMO ES INFERIOR.**

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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO ORAL.



07 MAY 2007
P.D.
[Handwritten signature]

DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

- SI 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 ARQUITECTO,
Diciembre de 2006

[Handwritten signature]
25 JUN. 2007

Fdo: Francisco San Martin Olea

VISADO