

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

Vélez-Málaga **05 FEB 2007**  
EL SECRETARIO GRAL.




*[Handwritten signature]*

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

Vélez-Málaga **27 FEB 2006**  
EL SECRETARIO GRAL.



*[Handwritten signature]*

	<b>Estudio de Detalle de Parcela en N-340 Ctra. Málaga Almería, 75 a 79. Lagos. T. M. de Vélez Málaga.</b>
---	--

Dirección:	Parcela en N-340 Ctra. Málaga Almería, 75 a 79. Lagos. T. M. de Vélez Málaga.				
Arquitecto:	Miguel García Del Corral.				
Propietario:	Rafael González Ramos.				
Expediente:	<b>008/05</b>	Lugar:	<b>Vélez Málaga</b>	fecha:	<b>Enero 2005.</b>

# MEMORIA GENERAL

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga

27 FEB 2006  
EL SECRETARIO GRAL.



## ÍNDICE GENERAL

### I.- MEMORIA.

- 1.- Antecedentes.
- 2.- Marco Jurídico-Legal.
- 3.- Ordenación del Sector.
- 4.- Estudio de Detalle del Sector.
  - 4.1.- Alineaciones y rasantes.
  - 4.2.- Volúmenes edificables.
  - 4.3.- Normativa de aplicación.

### II.- PLANOS.

- 1.- Situación PGOU.
- 2.- Topográfico, estado actual. Propiedades
- 3.- Alineaciones, Rasantes y Ocupaciones Máximas E.D.

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

Vélez-Málaga

05 FEB 2007

EL SECRETARIO GRAL.



*[Handwritten signature in blue ink]*

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

Vélez-Málaga

07 FEB 2006

EL SECRETARIO GRAL.



*[Handwritten signature in blue ink]*

## I.- MEMORIA.

### 1.- Antecedentes.

Se redacta el presente proyecto de Planeamiento Urbanístico previo a la edificación, a petición de D. Rafael González Ramos; CIF: 24.811.719-D; propietario de la finca indicada, y con residencia en C/ Ctra. Málaga Almería, 73, Lagos, 29.760 T. M. Vélez Málaga.

Formando el suelo objeto de esta actuación una parcela calificada como CTP-1 por vigente PGOU y sujeta a Estudio de Detalle en virtud de la necesidad de definir las características para la implantación del vial previsto en el PGOU; que se amplía a 8,00 m. según acuerdo con la GMU respecto a los 6,00 m. previstos en el PGOU; y lo establecido por el artículo **291.-Condiciones de la Ordenación** al superar la superficie de la parcela los 300 m<sup>2</sup>.

Se redacta, por tanto, el presente Estudio de Detalle para proceder a su Ordenación, que permitirá un legal desarrollo de los 1.194,16 m<sup>2</sup> que la conforman; a fin de proceder al desarrollo inmobiliario de la misma. Generando una parcela destinada a espacio libre público y una segunda de uso residencial.

Se ha adoptado el criterio de definir en este Estudio de Detalle las alineaciones exteriores e interiores máximas de la edificación a ejecutar, así como la delimitación del suelo con destino a espacio libre público.

### 2.- Marco Jurídico-Legal.

El marco legal de referencia del presente documento es la vigente Ley del Suelo en el Capítulo que regula los Estudios de Detalle. Así como las prescripciones recogidas en el vigente PGOU de Vélez Málaga.

Según la ficha el vigente PGOU se establece para la parcela objeto del presente documento la aplicación de la ordenanza CTP-1, sin asignación específica de edificabilidad y un número de viviendas.

### 3.- Ordenación del Sector.

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

Las parcelas objeto de estudio en este documento es la situada junto a la N-340, Ctra. Málaga Almería, números 75 a 79 en Lagos, rodeada de edificaciones colindantes en dos de sus lados y de suelo urbano incluido en la UE-14.

Su superficie, según reciente medición, es de:



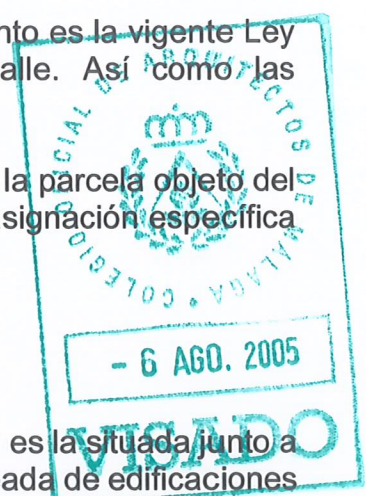
20 8 FEB 2007

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

Vélez-Málaga  
EL SECRETARIO GRAL.



27 FEB 2006  
Hoja 2



- 1.194,16 m<sup>2</sup>, y ordenanzas de aplicación CTP-1.

Parámetros básicos existentes para la parcela según PGOU:

Parámetros básicos calificación existente CTP-1 a implantar:

CTP-1 .....	Casco Tradicional Popular.
Parcela mínima .....	70 m <sup>2</sup> .
Fachada mínima .....	No se establece.
Ocupación máxima planta baja .....	No se establece.
Fondo Máximo Edificable .....	15 m.
Edificabilidad máxima .....	No se establece.
Separación mínima a linderos públicos y privados .....	0,00 m.
Altura máxima .....	7,00 m.
Nº de plantas máximas .....	PB+1+Ático.

#### 4.- Estudio de Detalle del Sector.

##### 4.1.- Alineaciones y rasantes.

Según la legislación vigente la redacción del Estudio de Detalle tiene por objeto la definición de alineaciones y rasantes, y la ordenación de volúmenes.

##### 4.1.a.- Alineaciones.

De lo anterior se desprende la definición de alineaciones que a continuación se explicita:

- Alineaciones de parcelas: define la línea exterior de las parcelas; a nuevo vial, N-340 y la separación entre las parcelas resultantes que constituyen la actuación, y que en el apartado de parcelación adjunto quedan plenamente delimitadas.

- Alineación máxima de la edificación sobre rasante respecto a linderos privados, según se indica en el plano de alineaciones.

- Alineación interior máxima de la edificación. Este parámetro se define en el plano de alineaciones y rasantes del presente documento.

##### 4.1.b.- Rasantes.

En el presente documento se definen las rasantes de los viales exteriores, los cuales y en función de la implantación definitiva de las edificaciones, definen los de las mismas, los cuales se indican en el plano correspondientes, y siempre según lo establecido en el vigente PGOU para la determinación de la altura máxima de la edificación.

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

Vélez-Málaga 05 FEB 2007  
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga 27 FEB 2006  
EL SECRETARIO GRAL.



**4.2.- Volúmenes edificables.**

Los volúmenes edificables vendrán definidos por la superposición de las dos consideraciones establecidas para las ordenanzas CTP-1 en el vigente PGOU, la altura máxima de 7 m.; PB+1+ático; y las condiciones de patio mínimo.

CUADRO DE SUPERFICIES Y PARCELAS.		
PARCELA	USO	Superf. Parc. m <sup>2</sup>
A	Residencial	578,77
B	Residencial	231,89
VIARIO	Zona Libre Pública	383,50
Total ED		1.194,16

**4.2.1.a.- Índice de edificabilidad total.**

Asignado: ..... No se establece.  
 Máximo permitido: ..... No se establece.

**4.2.1.b.- Nº de viviendas.**

Asignado ..... No se establece.  
 Máximo permitido ..... No se establece.

**4.2.1.c.- Techo edificable.**

Asignado: ..... No se establece.  
 Máximo permitido: ..... No se establece.

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

Vélez-Málaga **05 FEB 2007**  
 EL SECRETARIO GRAL.

**4.3.- Normativa de aplicación.**

Será de aplicación lo dispuesto en el PGOU de Vélez Málaga en los apartados relativos a condiciones generales de la edificación y las particulares relativas a la calificación CTP-1.



Vélez Málaga, a 10 de marzo de 2005.

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

Vélez-Málaga **27 FEB 2006**  
 EL SECRETARIO GRAL.



*[Handwritten signature]*

EL ARQUITECTO.

*[Handwritten signature]*

# ANEJOS

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

Vélez-Málaga: 05 FEB 2007  
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga: 27 FEB 2006  
EL SECRETARIO GRAL.



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

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

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



## JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA

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

Vélez-Málaga **05 FEB 2007**  
EL SECRETARIO GRAL.



*[Handwritten signature]*

TÍTULO: ESTUDIO DETALLE PARCELA EN CTRA. MALAGA-AMERIA 75 a 79  
UBICACIÓN: N-340, MALAGA-ALMERIA, 75 a 79. LAGOS  
ENCARGANTE: RAFAEL GONZALEZ RAMOS  
TÉCNICOS: MIGUEL GARCÍA DEL CORRAL  
MIGUEL GARCIA DEL CORRAL ARQUITECTOS S. L.

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

Vélez-Málaga **27 FEB 2006**  
EL SECRETARIO GRAL.



*[Handwritten signature]*

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

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

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.  
Vélez-Málaga, 05 FEB 2007  
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha.  
Vélez-Málaga, 27 FEB 2006  
EL SECRETARIO GRAL.



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

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

CARACTERÍSTICAS	NORMA	PROYECTO
RAMPAS	-Pendiente longitudinal (recorrido >= 3 mts.) <= 8 %.	
	-Pendiente longitudinal transversal <= 2 %.	
	-Pasamanos de altura entre 70 y 95 cms.	
	-Barandillas no escalables si existe hueco.	
1 ASEO DE LOS OBLIGADOS	-Serán accesibles.	NO EXISTEN
(No en zonas ext. de viv.)	-Al menos un lavabo y un inodoro estarán adaptados. (Ver este apartado en el Anexo II Edificios de Pública Concurrencia)	
APARCAMIENTOS (No en zonas ext. de viv.)	-1 Plaza cada 50 o fracción	
	-Situación próxima a los accesos peatonales.	
	-Estarán señalizadas.	
	-Dimensiones mínimas 5,00 x 3,60 mts.	
2. MOBILIARIO URBANO	2. MOBILIARIO URBANO	
MOBILIARIO URBANO	-Los elementos verticales en la vía pública se colocarán: a) En el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es >= 90 cms.	CUMPLE
	-Los elementos verticales en la vía pública se colocarán: b) Junto al encuentro de la fachada con la acera si la anchura libre restante es < 90 cms.	CUMPLE
	-La altura del borde inferior de elementos volados > 2,10 mts.	CUMPLE
	-No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	CUMPLE
	-Papeleras y teléfonos a altura <= 1,20 mts.	CUMPLE
	-Las obras que se realicen en las vías públicas se rodearán con vallas sólidamente instaladas y se señalizarán con balizas con luces rojas encendidas durante todo el día. Estas vallas estarán sólidamente fijadas y separadas al menos 0,50 mts. de las obras.	CUMPLE
	-Donde haya asientos, al menos un 2 % tendrá estas características: Altura = 50 cms., Anchura >= 40 cms., Fondo >= 50 cms	CUMPLE
	-Altura de grifos y caños en bebederos 70 cms.	CUMPLE
	-Altura de boca de buzones 90 cms.	CUMPLE
	-En el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitará un acceso libre con ancho >= 1 m.	CUMPLE

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



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

Vélez-Málaga  
07 FEB 2006  
EL SECRETARIO GRAL.



# PLANOS

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

Vélez-Málaga, 05 FEB 2007  
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga, 27 FEB 2006  
EL SECRETARIO GRAL.

