



**Estudio de Detalle Modificado  
de la parcela R.4.1.3  
(antes P.4.1.4)  
de la Unidad de Ejecución UE-1 del Sector 1  
del SUNP-A3  
del PGOU de Vélez-Málaga**

PROMUEVE:

PEWOSA IMPEX, S.A.

Equipo redactor:

*Arteisur Arquitectura, S.L.,*

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

Vélez-Málaga, 28 ENE. 2008  
P. I.P. SECRETARIO GRAL.



Felipe Jiménez-Casquet

Vélez-Málaga, 11 de diciembre de 2007.

**arteisur arquitectura, s.l.**

C/. Diputación, 6 1ª Planta 29780-Nerja (Málaga).

Tel.: 952 52 31 23 – 01 17 Fax: 952 52 43 12

E-mail: info@arteisur.com

Expediente nº 001102



## ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA P.4.1.4 DE LA UE-1 DEL SECTOR 1 DEL SUNP-A3.

### ÍNDICE DE DOCUMENTOS

#### I.- MEMORIA.

##### 1.- MEMORIA EXPOSITIVA.

- 1.1.- Consideraciones generales.
- 1.2.- Antecedentes.
- 1.3.- Promotor y Estructura de la Propiedad.
- 1.4.- Finalidad.
- 1.5.- Descripción de los terrenos.

##### 2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO: PPO SEC.1

##### 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 3.1.- Objeto de la propuesta.
- 3.2.- Ordenación propuesta.
- 3.3.- Parcela edificable y vial propuesto.
- 3.4.- Cuadro resumen de la ordenación.
- 3.5.- Justificación del cumplimiento de las condiciones legales del Estudios de Detalle.

##### 4.- CONCLUSIÓN.

#### II.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS.

- 1.- SITUACIÓN EN PGOU
- 2.- SITUACIÓN EN EL PLAN PARCIAL
- 3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD SEGÚN LA REPARCELACIÓN
- 4.- ORDENACIÓN PROPUESTA
- 5.- ALINEACIONES PARCELACIÓN PROPUESTA
- 6.- VIAL PROYECTADO
- 7.- PERFIL LONGITUDINAL



## I.- MEMORIA.

### 1.- MEMORIA EXPOSITIVA.

#### 1.1.- Consideraciones generales.

La presente Memoria, juntamente con la documentación gráfica, constituyen los documentos que integran el Estudio de Detalle Modificado de la parcela R.4.1.3, situada en la unidad de ejecución UE-1 del sector denominado sector 1 del SUNP-A3, del PGOU, en el Término Municipal de Vélez-Málaga.

Esta documentación será remitida al Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga para su tramitación y aprobación, si procede, conforme al art.32 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002 de 17 de diciembre, en adelante LOUA.

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

Vélez-Málaga **28 ENE. 2008**  
EL SECRETARIO GRAL.



*Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet*



## 1.2.- Antecedentes.

1º.- Con fecha 7 de junio de 2002, se aprobó definitivamente el programa de actuación urbanística del SUNP-A3 "Torre Jaral", por Resolución de la Comisión Provincial del Territorio y urbanismo de Málaga, en sesión 5/02. Siendo publicada dicha resolución en el BOP núm. 134 de 15 de junio de 2002.

2º.- Con fecha 2 de septiembre de 2002 fue aprobado definitivamente, por acuerdo del Pleno del Excmo. Ayto. de Vélez-Málaga, el Plan Parcial de Ordenación del Sector de planeamiento 1 del SUNP-A3.

3º.- El Proyecto de Bases y estatutos de la Junta de Compensación de la unidad UE-1 que nos ocupa, fue aprobado definitivamente por resolución del Sr. Alcalde-Presidente el 15 de mayo de 2003, publicado en el BOP núm. 104 de 3 de junio.

4º.- La junta de compensación fue constituida en escritura pública otorgada en Torrox el día 21 de febrero de 2003 ante el Notario Doña Pilar Fraile Guzmán, al núm. 626 de su protocolo, estando actualmente inscrita en el R.E.U.C. de la Junta de Andalucía.

5º Con fecha 10 de noviembre de 2004 se aprueba inicialmente por resolución del Sr. Alcalde – Presidente del Ayuntamiento de Vélez-Málaga el Estudio de Detalle de la Parcela 4.1.4. Boletín oficial de la Provincia de 14 de febrero de 2004. Anuncio de publicado en el Diario Sur con fecha 8 de febrero de 2005. Dicha parcela se denomina actualmente en el proyecto de reparcelación aprobado como P.4.1.3, la cual es objeto de la presente

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

Vélez-Málaga, 28 ENE. 2008  
El SECRETARIO ORAL  
de Felipe Jiménez-Casque



6º Con fecha 4 de julio de 2005 se aprueba definitivamente Proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución 1, del sector 1 del SUNP. A-3. BOP de 22 de julio de 2005. **Este proyecto de reparcelación determina que la parcela objeto de este Estudio de Detalle se denomina 4.1.3, por lo que en adelante se adopta dicha denominación.**

7º Con fecha 25 de noviembre de 2004 se aprueba definitivamente el Proyecto de Urbanización de la unidad de ejecución 1, del sector 1 del SUNP. A-3. BOP 16 de diciembre de 2005.

8º Con fecha 17 de mayo de 2005 se aprueba definitivamente Proyecto de Adaptación de detalle del Proyecto de Urbanización.

### 1.3.- Promotor y Estructura de la Propiedad.

El encargo del presente Estudio de Detalle, ha sido por parte del propietario de la parcela de la actuación, la mercantil PEWOSA IMPEX, S.A.. Ello en virtud de lo dispuesto en el art. 31.3 de la LOUA, por el que se establece que los particulares pueden elaborar técnicamente los instrumentos de planeamiento oportunos.

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

Vélez-Málaga 28 ENE. 2008

EL SECRETARIO GRAL,



Dr. Felipe Jiménez-Casquet

#### 1.4.- Finalidad.

Se redacta dicho Estudio de Detalle, con la finalidad de adaptar y completar las determinaciones establecidas por el PPO del sector a la parcela concreta, así como ordenar la ubicación de las edificaciones futuras en el espacio formado por la parcelación que se proyecta, con la incorporación de un vial de nueva creación en la parcela de manera que pueda albergar ésta la dotación de viviendas que el PPO y el Proyecto de Reparcelación asigna a la parcela P.4.1.3. Así mismo prever, reajustar y adaptar el contenido del PPO con respecto al señalamiento de Alineaciones sobre las parcelas en estudio.

#### 1.5.- Descripción de los terrenos.

##### 1.5.1.- Situación.

Los terrenos objeto de la presente se sitúa en el Término Municipal de Vélez-Málaga, enclavado en la unidad de ejecución UE-1 del sector 1 del PAU del SUNP-A.3 *Torre de jaral*, ubicándose la parcela en la zona central del sector.

##### 1.5.2.- Linderos.

La actuación en su conjunto presente los siguientes linderos, según se indica en el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente:

- ◆ Al Norte Vial – 12 y Parcela 4.1.2 de la manzana 4 del PPO.
- ◆ Al Sur con la intersección del Vial 14 y 3 del sector
- ◆ Al Este con el Vial 14 del sector y Parcelas 4.1.2 y 4.1.1 de la manzana 4.
- ◆ Al Oeste con el Vial 3 del sector.



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

Vélez-Málaga 28 ENE 2008

SECRETARIO GRAL.

Fdo. de Felipe Jiménez-Casqueiro



### 1.5.3.- Topografía.

La actuación presenta una forma geométrica irregular, con una topografía poco accidentada, con una pendiente uniforme descendiente de Oeste a Sureste, siendo tangente con los viales públicos 14 y 3 en su lindero Sur por donde se accede a la parcela.

Entre la documentación gráfica se aporta levantamiento topográfico de la actuación.

### 1.5.4.- Superficie.

Según se indica en el Proyecto de Reparcelación la parcela 4.1.3 objeto de este Estudio de Detalle posee una superficie total de **7.415,44 m<sup>2</sup>s.**

### 1.5.5.- Estado actual.

La actuación se trata de una pieza de suelo rodeada de la trama en desarrollo urbano, que compone el sector SUNP-A3, como ya se ha indicado, estando sin consolidar y sin edificar. Cuenta el sector, y la propia parcela, con acceso rodado pavimentado, acerado y dotados de servicios urbanísticos, por lo que tienen la consideración de Suelo en transición a Urbano.

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

Vélez-Málaga **28 ENE. 2008**  
EL SECRETARIO GRAL.



*Pelipe Jiménez-Casquet*



## 2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

El Plan Parcial de Ordenación del sector 1, concretado por el proyecto de reparcelación, contiene las siguientes determinaciones para la parcela 4.1.3 de la que se propone su ordenación y parcelación en el presente ED, manteniéndose los mismo parámetros de ordenación para este ámbito de la 4.1.3:

- Calificación urbanística: unifamiliar aisladas UAS-2.
- Índice de edificabilidad para la parcela 4: 0,31 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Suelo total de la parcela: 7.415,44 m<sup>2</sup>s
- Techo máximo de la parcela: 2.282,62,00 m<sup>2</sup>t.
- Número máximo de vvdas para la parcela: 15 ud.
- Ratio m<sup>2</sup>s/vvdas para la parcela: 494,36 m<sup>2</sup>s/vvda.

Por su parte el P.G.O.U al que se remite el PPO, establece para esta ordenanza UAS las siguientes determinaciones de ordenación:

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

Vélez-Málaga **28 ENE. 2008**  
EL SECRETARIO GRAL.



Felipe Jiménez-Casquet



## Art. 280.-Condiciones de Ordenación.

### 1. Edificabilidad neta.

La edificabilidad neta, sobre superficie de parcela neta, es, para cada una de las Sub-zonas:

SUB-ZONA	EDIFICABILIDAD M2t/m2s
UAS-0	1,00
UAS-1	0,60
UAS-2	0,50
UAS-3	0,35
UAS-4	0,25
UAS-5	0,15

### 2. Parcela mínima.

a) Superficie mínima de parcela:

SUB-ZONA	PARCELA MINIMA (M)
UAS-0	120
UAS-1	200
UAS-2	350
UAS-3	500
UAS-4	800
UAS-5	2.000

b) Fachada mínima admisible de parcela:

La fachada principal a viario público de las parcelas tendrá la siguiente longitud mínima, para cada una de las Sub-zonas:

SUB-ZONA	FACHADA MINIMA (M)
UAS-0	6
UAS-1	8
UAS-2	10
UAS-3	10
UAS-4	15
UAS-5	25

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

Vélez-Málaga 28 ENE 2008  
EL SECRETARIO GRAL.



de Felipe Jiménez-Casquet



### 3. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será, para cada Sub-zona.

SUB-ZONA	OCUPACION
UAS-0	60%
UAS-1	50%
UAS-2	40%
UAS-3	30%
UAS-4	20%
UAS-5	10%

### 4. Disposición de la superficie edificable.

a) La superficie total de techo edificable a que da lugar la aplicación de la edificabilidad neta se dispondrá, con carácter general, en una única edificación principal por parcela.

b) No obstante se podrá desarrollar conjuntos de viviendas Unifamiliares Adosadas (UAD), tramitadas mediante Estudio de Detalle, siempre que el número de viviendas no sobrepase el resultante de aplicar la condición de parcela mínima de la ordenanza de UAS, para la correspondiente Sub-zona.

La superficie mínima de parcela requerida para el desarrollo de dichas actuaciones será en función de las distintas Sub-zonas:

SUB-ZONA	PARCELA
UAS-0	1.000 m <sup>2</sup>
UAS-1	2.000 m <sup>2</sup>
UAS-2	4.000 m <sup>2</sup>
UAS-3	6.000 m <sup>2</sup>
UAS-4	8.000 m <sup>2</sup>
UAS-5	20.000 m <sup>2</sup>

Ello se permite expresamente siempre que no se sobrepasen los parámetros establecidos para cada una de las Sub-zonas de UAS o tipología de UAD escogida y el número máximo de viviendas adosadas no supere la longitud de 50 metros lineales y la separación entre las fachadas de las distintas agrupaciones resultantes sea como mínimo de 7 metros; tratándose los paños resultantes como fachadas.

Vélez-Málaga 28 ENE. 2008  
EL SECRETARIO GRAL.



Firma de Felipe Jiménez-Casqueiro



**(\*)Art. 281.-Condiciones de la Edificación.**

**1. Separación a linderos públicos.**

La separación mínima de la Edificación al lindero de la parcela que da frente al vial. será para cada Sub-zona, la siguiente:

SUB-ZONA	SEPARACION MINIMA
UAS-0	2 metros
UAS-1	2 metros
UAS-2	3 metros
UAS-3	3 metros
UAS-4	4 metros
UAS-5	6 metros

En los casos en que la cota del terreno medida en la línea paralela distante 5,00 m. 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 cumpliéndose el resto de todos los parámetros específicos de la Ordenanza.

**2. Separación a linderos privados.**

La separación mínima a los demás linderos, se regulará en los mismos términos que el apartado anterior.

Se permiten las siguientes variantes:

- a) Las UAS-0 y 1, podrán adosarse siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes.
- b) Para los demás casos, se permiten adosarse en el lindero dos viviendas contiguas, siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes y se garantice por proyecto conjunto la no existencia de ningún tipo de medianerías.

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

Vélez-Málaga **28 ENE. 2008**  
EL SECRETARIO GRAL.



*Luís de Felipe Jiménez-Casquet*



### 3. Altura máxima y número de Plantas.

Para todas las Sub-zonas, la altura máxima permitida será de PB+ 1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 208 y 209 ap. 1 de las presentes Normas.

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 cubierta, de inclinación máxima del 75% 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 cumbre.

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, computará a los efectos del techo máximo edificable.

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

b) 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.

### 4. Altura libre de Plantas.

Para todas las Sub-zonas, la altura libre de Plantas Bajas y Plantas Altas será inferior a 2,50 metros.

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



EL SECRETARIO GRAL.

de Felipe Jiménez-Casquet



## 5. Sótano.

Se admite en todas las Sub-zonas una Planta Sótano para uso de garajes y trasteros, exclusivamente, debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el artículo 210 de estas Normas.

## 6. Ordenanza de valla.

Se aplicará la ordenanza general definida en el artículo 226.

(\*) Artículo modificado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Vélez-Málaga adoptado el día 6 de Julio de 1998.

### Art. 282.-Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Uso dominante: Vivienda unifamiliar aislada y adosada, y bifamiliar, sólo en las Sub-zonas UAS-3, UAS-4 y UAS-5.
- Usos complementarios y compatibles: Los definidos en el artículo 56 del título II de estas Normas con los números: 2, 3 (exclusivamente anexo a la vivienda o al aire libre) 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

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

Vélez-Málaga 28 ENE 2008  
EL SECRETARIO GRAL.



Felipe Jiménez-Casquet

### 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

#### 3.1.- Objeto de la propuesta.

La presente propuesta de ordenación tiene sus objetivos en

1.- Ordenar la ubicación de las edificaciones futuras, de manera que se establezca una adecuada ordenación y localización de las edificaciones, sus accesos y las alineaciones de estas respecto del vial público y de los linderos privados tanto interiores de la ordenación como exteriores al ED.

2.- Se propone para lo anterior una parcelación de la misma, de la cual resultan 15 parcelas edificables en las condiciones de ordenación de la zona UAS-2. En la documentación gráfica se aporta cuadro de la parcelación propuesta, así como su aprovechamiento y extensión.

3.- Se propone la apertura de un viario secundario que conecta el Vial-14 con el Vial-12 que permita el acceso al interior de la parcela 4.1.3. y permitir un adecuado aprovechamiento de la parcela y conseguir acceso público a todas ellas.

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

Vélez-Málaga **28 ENE, 2008**  
EL SECRETARIO GRAL.

   
Felipe Jiménez-Casquet



### 3.2.- Ordenación propuesta.

Tal y como se indica en el Proyecto de Reparcelación así como en el Plan Parcial de Ordenación los parámetros de ordenación de esta parcela 4.1.3 son:

- Suelo de la actuación: 7.415,44 m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad: 2.282,62 m<sup>2</sup>t
- Índice de edificabilidad aplicable: 0,307 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Número máximo de viviendas: 15 viv

Se propone por tanto una parcelación de esta parcela 4.1.3 en 15 unidades parcelarias, que cumplen los parámetros mínimos de ordenación: superficie mínima 350 m<sup>2</sup>s, fachada mínima 10 m, etc.

### 3.3.- Parcela edificable y vial propuesto.

En el plano de *Alineaciones y Parcelación propuesta*, se delimita el espacio o huella máxima de la edificación, representándose en dicho plano una silueta de la posible ocupación que podría tener la proyección horizontal, sobre el terreno natural o modificado, de la edificación del futuro proyecto arquitectónico, el cual la definirá con meridiana exactitud, debiéndose respetar en cualquier caso el % de ocupación de parcela, siempre inferior al 40%.

Para dar acceso rodado a las parcelas 09, 11 y 13, integrantes de la actuación, se proyecta un vial secundario que conecta el Vial-12 con el Vial-14, con la siguiente sección transversal:

*Acera de 1,50 m + calzada rodada de 5,00 m + acera de 1,50 m.*

Este viario presenta un pendiente longitudinal del 15,00% máximo.

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

8. ENE. 2008

EL SECRETARIO GRAL.



**arteisur arquitectura, s.l.**

C/. Diputación, 6 1ª Planta 29780-Nerja (Málaga).

Tel.: 952 52 31 23 – 01 17 Fax: 952 52 43 12

E-mail: info@arteisur.com

Se. Felipe Jiménez Casquet  
Expediente nº 001102



### 3.4.- Cuadro resumen de la ordenación.

Para la parcelación y distribución de volúmenes propuestos para el resto de parcela edificable, tras delimitar el vial, con las condiciones de edificación y ordenanzas citadas en apartados anteriores, determinadas por el PPO para este sector, con la zona UAS-2, es la siguiente:

#### Cuadro resumen de la ordenación

CUADRO DE PARCELACION PROPUESTA					
PARCELA	ORDENANZA	M2S	le	M2T	Nº VIV
R.4.1.3-1	UAS-2	442,70	0,344	152,17	1
R.4.1.3-2	UAS-2	442,88	0,344	152,24	1
R.4.1.3-3	UAS-2	442,88	0,344	152,24	1
R.4.1.3-4	UAS-2	442,88	0,344	152,24	1
R.4.1.3-5	UAS-2	442,88	0,344	152,24	1
R.4.1.3-6	UAS-2	442,88	0,344	152,24	1
R.4.1.3-7	UAS-2	442,88	0,344	152,24	1
R.4.1.3-8	UAS-2	442,88	0,344	152,24	1
R.4.1.3-9	UAS-2	442,88	0,344	152,24	1
R.4.1.3-10	UAS-2	442,88	0,344	152,24	1
R.4.1.3-11	UAS-2	442,88	0,344	152,24	1
R.4.1.3-12	UAS-2	442,88	0,344	152,24	1
R.4.1.3-13	UAS-2	442,88	0,344	152,24	1
R.4.1.3-14	UAS-2	442,88	0,344	152,24	1
R.4.1.3-15	UAS-2	440,40	0,344	151,38	1
<b>TOTAL PARCELAS</b>		<b>6.640,54</b>	<b>0,344</b>	<b>2.282,62</b>	<b>15</b>
VIARIO		774,90			
<b>TOTAL ACTUACIÓN</b>		<b>7.415,44</b>	<b>0,344</b>	<b>2.282,62</b>	<b>15</b>

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

Vélez-Málaga **28 FNE, 2008**  
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



### 3.5.- Justificación del cumplimiento de las condiciones legales del Estudios de Detalle.

Se procede a justificar que el presente estudio no contradice y se ajusta a las disposiciones legales establecidas en la legislación urbanística vigente.

El presente estudios de detalle se formula con la exclusiva finalidad de:

- a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el PPO, en las condiciones que este documento de ordenación fije, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes prevista, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fije el Plan.
- b) Ordenar volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

La ordenación de volúmenes, propuesta al establecer una parcelación de finca, no suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación, ni incrementa la densidad de población establecida en los mismos, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquéllos. Se respetan en todo caso las demás determinaciones del Plan Parcial de Ordenación y Proyecto de Reparcelación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.  
28 ENE. 2008  
Vélez-Málaga  
EL SECRETARIO GRAL.



En ningún caso ocasiona perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Este estudio de detalle no contiene determinaciones propias del Plan General, que no estuvieran previamente establecidas en el mismo.

#### 4.- CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto se expone, se procede a proponer el presente Estudio de Detalle al Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga, a través de su Gerencia Municipal de Urbanismo, para que sea admitida a trámite y alcance su aprobación definitiva.

Vélez-Málaga, 11 de diciembre de 2007

**EL ARQUITECTO**

Fdo. Héctor Sequero Marcos.

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

Vélez-Málaga **28 ENE. 2008**  
EL SECRETARIO GRAL.

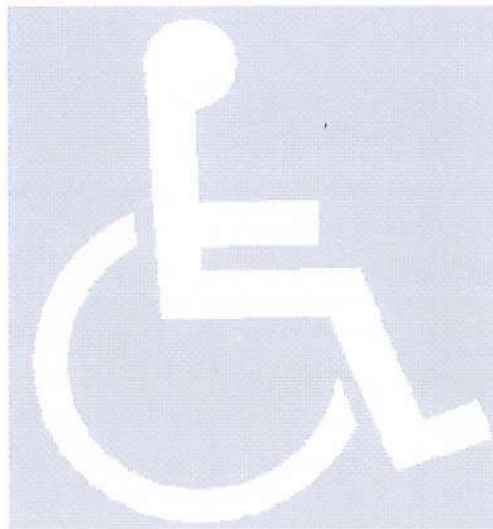


# NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.

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

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

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



## JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA

TÍTULO: Estudio de Detalle de parcela en C/ VIA ROMANA 39-D de Neria  
UBICACIÓN: PARCELA R.4.1.3  
PROMUEVE: PEWOSA IMPEX S.A.  
TÉCNICOS/AS: Hector Sequero Marcos

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

Vélez-Málaga **28 FNE. 2008**  
EL SECRETARIO GRAL.



**ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 72/1992**

**PUBLICACIÓN..... 23 de Mayo de 1992**

**VIGENCIA.....23 de Julio de 1992**

**RÉGIMEN TRANSITORIO (Decreto 133/1992):**

No será preceptiva la aplicación del Decreto a:

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

**ÁMBITO DE APLICACIÓN:**

- a) Redacción y planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso del suelo y edificación \_\_\_\_\_   
Redacción de proyectos de urbanización \_\_\_\_\_   
*(rellenar Anexo I)*
- b) Obras de infraestructura y urbanización \_\_\_\_\_   
Mobiliario urbano \_\_\_\_\_   
*(rellenar Anexo I)*
- c) Construcción, reforma o alteración de uso de:  
Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público.  
(Ver lista no exhaustiva en Notas) \_\_\_\_\_   
Todas las áreas tanto exteriores como interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas públicas \_\_\_\_\_   
*(rellenar Anexo II para interiores)*  
*(rellenar Anexo I para exteriores)*
- d) Construcción o reforma de:  
Viviendas destinadas a personas con minusvalía *(rellenar Anexo IV)* \_\_\_\_\_   
Espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas, sean de promoción pública o privada \_\_\_\_\_   
*(rellenar Anexo III para interiores)*  
*(rellenar Anexo I para exteriores excepto los apartados indicados \*)*  
*(rellenar Anexo II para instalaciones o dotaciones complementarias de uso comunitario, solo apartados indicados \*)*
- e) Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias \_\_\_\_\_   
*Anexo V (No redactado)*

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

Vélez-Málaga **28 FNE 2008**  
EL SECRETARIO GENERAL.



Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet



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

**1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.**

	NORMA	PROYECTO	
<b>ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO</b>	<b>TRAZADO Y DISEÑO</b>		
	— Ancho mínimo $\geq 1,20$ mts.	SI	
	— Pendiente longitudinal (tramos $< 3$ mts.) $\leq 12\%$ . (tramos $\geq 3$ mts.) $\leq 8\%$ .	SI NO	
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$ .	SI	
	— Altura de bordillos $\leq 14$ cms., y rebajados en pasos de peatones y esquinas.	SI	
	<b>PAVIMENTOS:</b>		
	— 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	
<b>VADO PARA PASO VEHÍCULOS</b>	— Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cms.	SI	
	— Pendiente longitudinal (tramos $< 3$ mts.) $\leq 12\%$ . (tramos $\geq 3$ mts.) $\leq 8\%$ .	SI SI	Pág. 4 de 5
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$ .	SI	
<b>VADO PARA PASO PEATONES</b>	— 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 $\leq 2$ cms.	SI	
<b>* PASOS DE PEATONES</b> (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 SI	
	— Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	SI	

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

Vélez-Málaga **28 ENE. 2008**  
 EL SECRETARIO GRAL.  
 P. D.



*Handwritten signature of Felipe Jiménez-Casquet*



**2.ª Mobiliario Urbano**

	NORMA	PROYECTO	
<b>MOBILIARIO URBANO</b>	— Los elementos verticales en la vía pública se colocarán:		
	a) En el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es $\geq 90$ 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 $\geq 40$ cms. Fondo $\geq 50$ cms.	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 $\geq 1$ m.			

PEWOSA IMPEX S.A  
ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO  
29700 - VELEZ-MÁLAGA

**OBSERVACIONES**

**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, Héctor Sequero Marcos  
En Nerja, a 11 de diciembre de 2007



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

Vélez-Málaga **28 ENE. 2008**  
EL SECRETARIO GRAL.



Felipe Jiménez-Casquet

Pág. 5 de 5

SEQUERO MARCOS, HÉCTOR

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA  
VISADO 17/12/2007 - NºExpe. 2004/006838/002

