

TEXTO REFUNDIDO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE.VM-23 DEL PGOU/96 DE VÉLEZ-MÁLAGA (UE.ED-3 DEL PEPRI)

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

Vélez-Málaga 28 DIC. 2012
EL SECRETARIO GRAL.



REDACTA

OFICINA TECNICA DE URBANISMO
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE VELEZ MALAGA

Noviembre de 2012

ARQUITECTA: MARTA ARIAS GONZÁLEZ

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE.VM-23 DEL PGOU/96 DE VÉLEZ-MÁLAGA
(UE.ED-3 DEL PEPRI)**

INDICE

MEMORIA

1. MEMORIA EXPOSITIVA

- 1.1. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO
- 1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.3. PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.4. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL PROMOTOR Y ENCARGO

2. MEMORIA INFORMATIVA

- 2.1. USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES
- 2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
- 2.3. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA. DETERMINACIONES DEL PGOU

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 3.1. ALCANCE Y CONTENIDO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE EN LA LOUA
- 3.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
 - 3.2.1. JUSTIFICACIÓN DE LOS AJUSTES PROPUESTOS PARA LA RED VIARIA
 - 3.2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA
 - 3.2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD
 - 3.2.4. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN RESULTANTE
- 3.3. JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE ALTERAN LAS DETERMINACIONES DEL PGOU
 - 3.3.1. ADECUACIÓN DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES A LAS DETERMINACIONES DEL PGOU
 - 3.3.2. JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE INCREMENTA EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL ÁMBITO
 - 3.3.3. JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE AFECTA NEGATIVAMENTE A SUELO DOTACIONAL PÚBLICO
 - 3.3.4. JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE ALTERAN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LOS TERRENOS O CONSTRUCCIONES COLINDANTES
- 3.4. RESUMEN DE PRESUPUESTO

ANEXOS

- ANEXO I: JUSTIFICACIÓN NORMATIVA BARRERAS ARQUITECTÓNICAS
- ANEXO II: RESUMEN DE LAS ORDENANZAS DE APLICACIÓN
- ANEXO III: RESUMEN EJECUTIVO
- ANEXO IV: ANEXO EXPLICATIVO

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

Vélez-Málaga 28 DIC. 2012
EL SECRETARIO GRAL.



Jiménez-Casquet

PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- 1 SITUACIÓN EN EL PGOU
- 2 TOPOGRÁFICO ACTUAL Y ORTOFOTO
- 3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.CATASTRO

PLANOS DE PROYECTO

- 4 ZONIFICACIÓN
- 5 ALINEACIONES Y RASANTES DE LA RED VIARIA
- 6 RED VIARIA. REPLANTEO
- 7.1 PERFILES LONGITUDINALES. VIAL 1
- 7.2 PERFILES LONGITUDINALES. VIAL 2
- 7.3 PERFILES LONGITUDINALES. VIAL 3 Y 4
- 7.4 PERFILES LONGITUDINALES. VIAL 5
- 8 PARCELACIÓN PROPUESTA NO VINCULANTE
- 9 SECCIÓN ZONA VERDE
- 10 PLANTA DE MUROS

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

28 DIC. 2012

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE.VM-23 DEL PGOU/96 DE VÉLEZ-MÁLAGA (UE.ED-3 DEL PEPRI)

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

Vélez-Málaga, 28 DIC. 2012
EL SECRETARIO GRAL.



1. MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle es la unidad de ejecución UE.VM-23 "Plaza de la Gloria II" del vigente PGOU de Vélez-Málaga. Tras la aprobación definitiva del Plan Especial de Centro Histórico de Vélez-Málaga acaecida en 28 de julio de 2.008, dicha unidad de ejecución situada en el interior de dicho Plan Especial se configuró como UE.ED-3 "Cerro de San Cristóbal".

1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto ajustar la ordenación, alineaciones y rasantes de la Unidad de Ejecución UE.ED-3 "Cerro de San Cristóbal" establecidas en el Plan Especial de Reforma Interior y Centro Histórico de Vélez-Málaga vigente desde 2.008.

1.3. PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

El desarrollo de la presente unidad de ejecución estaba inicialmente previsto como de iniciativa privada tanto en el Plan General vigente como en el PEPRI y mediante el sistema de Compensación. Con posterioridad, se ha tramitado y aprobado definitivamente en 26 de septiembre de 2.011 un cambio del sistema de actuación hasta considerar de aplicación el de Cooperación.

Dicho esto, la unidad de ejecución mantiene el resto de sus determinaciones urbanísticas, por lo que se redacta de oficio, el presente Estudio de Detalle, el que necesariamente se ejecutará y gestionará con los posteriores documentos a redactar: un Proyecto de Reparcelación y un Proyecto de urbanización.

1.4. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL PROMOTOR Y ENCARGO

El presente Estudio de Detalle es de iniciativa pública y se redacta por la arquitecta municipal Dña Marta Arias González, tras encomienda recibida por parte de la concejala delegada de la Gerencia de Urbanismo de Vélez-Málaga.

2. MEMORIA INFORMATIVA.

2.1. USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES

El ámbito objeto del Estudio de Detalle, denominado UE-VM.23 por el PGOU/96 y/o UE.ED-3 por el PEPRI, se ubica en el núcleo de Vélez Málaga, interior al ámbito de centro histórico.

La topografía del terreno es accidentada, presentando un desnivel de aproximadamente 35 metros en la dirección Norte-Sur con acusadas pendientes, sobre todo por encontrarse la parte norte de la Unidad de Ejecución en la falda de la ladera del Cerro San Cristóbal.

Su situación de contacto directo con la Ermita de Los Remedios y como pieza de remate del barrio de La Gloria, hacen que la actuación exija una ordenación detallada y en sintonía con todo su entorno, con especial cuidado en el tratamiento de sus bordes para la consecución de los objetivos de integración con la ciudad y puesta en valor del Cerro.



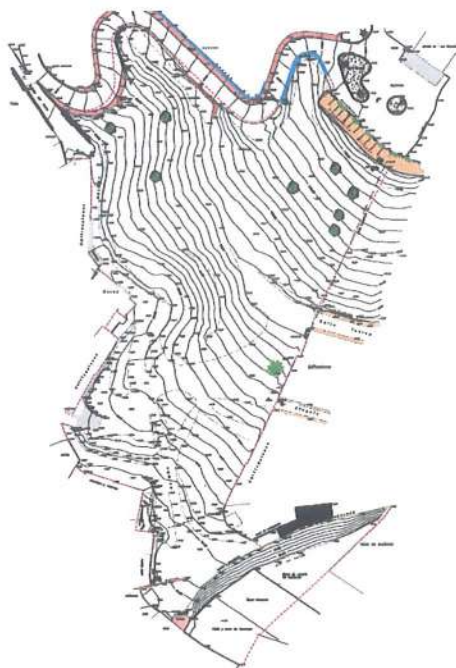
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 28 DIC. 2012
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

SITUACIÓN EN EL PGOU/96



SITUACIÓN EN BASE TOPOGRÁFICA Y SOBRE FOTO AÉREA

El ámbito posee una superficie total de 14.970,2325 m², sensiblemente parecida a los 15.559 m² de la ficha de características, siendo sus linderos los siguientes:

- Al Norte linda con el Sistema Local de Areas Libres VM-14 "Cerro de Los Remedios".
- Al Sur linda con suelo urbano consolidado del centro histórico y con la UE.VM-26 del

PGOU/96.

- Al Este linda con el Sistema Local de Areas Libres VM-14a y la UE.VM-24 del PGOU/96.
- Al Oeste linda con suelo urbano consolidado perteneciente al ámbito del centro histórico.

2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La estructura de la propiedad del suelo perteneciente a la UE.VM-23, red denominada por el PEPRI (Plan Especial de Protección y Reforma Interior del centro histórico) como UE.ED-3, es la siguiente, con tres parcelas:

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

28 DIC. 2012

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD		
FINCA	TITULAR	SUPERFICIE APORTADA (m²)
P1	CONCEPCION BASCAN REAL	13.382,46
	JOSE IGNACIO BASCAN REAL	
	MARIA DE LA PALOMA BASCAN REAL	
	JULIO MORAN BASCAN	
	VIRGINIA MONTESIÑOS BASCAN	
	VERONICA M. MONTESINOS BASCAN	
	RAFAEL ROVIRA SAINZ	
P2	AKROLAND S.L.	866,71
P3	ALFREDO LORCA MERINO	721,06
	MARIA DEL CARMEN FRIAS CHICANO	

Resultan 3 parcelas correspondientes a 10 propietarios.

2.3. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA. DETERMINACIONES DEL PGOU

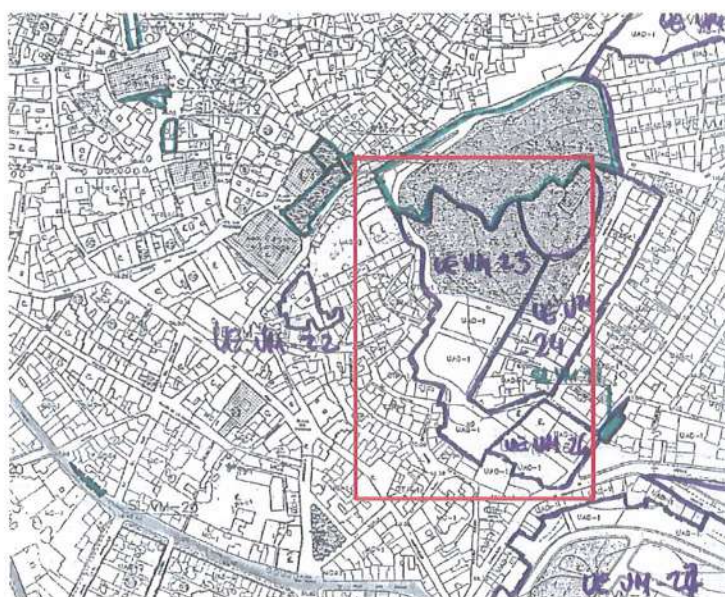
El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle coincide con el de la unidad de ejecución UE-VM.23 del PGOU vigente en la actualidad desde el año 1.996. No obstante, ese ámbito, al encontrarse integrado en el Plan Especial de Centro Histórico de Vélez-Málaga, cuando éste se ha elaborado y aprobado sus determinaciones, ha establecido el mismo ámbito de actuación denominado como UE.ED-3.

La primera delimitación urbanística del ámbito es la que resulta de las Normas Subsidiarias Municipales de 1983, donde se encontraba incorporada en la denominada entonces AU.42.



SITUACIÓN EN LAS NNSS DE 1983 DE LA AU.42

Posteriormente, en 1996 se aprobó el Plan General de Ordenación Urbana que se encuentra actualmente vigente y delimitó la unidad de ejecución UE.VM-23.



SITUACIÓN EN EL PGOU DE 1996 DE LA UE.VM-23

Para resolver la problemática de la falta de adaptación del planeamiento vigente a la nueva ley del suelo de Andalucía se ha elaborado el documento de Adaptación Parcial del PGOU vigente a la LOUA, el cual se aprobó en 29 de octubre de 2.009.

La ficha de características del PGOU/96 se encuentra anexionada a continuación, y en ella se explicitan las determinaciones del ámbito. No obstante, es necesario realizar la salvedad que el Sistema de Compensación original se varió a Cooperación en 26 de septiembre de 2.011. Dicho lo cual, se procede a la redacción, de oficio, del presente documento de planeamiento.

Texto Refundido

AYUNTAMIENTO DE VELEZ-MÁLAGA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

FICHA DE PLANEAMIENTO

Núcleo	VELEZ-MÁLAGA		Clasificación	SUELO URBANO	
Area	2	Tipo	I	Código	UE.VM-23
Denominación	PLAZA DE LA GLORIA II				

Superficie (m2)	15.559	Densidad (viv/Ha)	20
Objeto	ORD.-URB.-EQUID.	Nº máximo viviendas	31
Iniciativa	PRIVADA	I. Edif. (m2l/m2s)	0,35
Sistema	COMPENSACION	Techo máximo. (m2l)	5.446
Etapas	1º CUATRIENIO	Ordenanza	UAD-1
Desarrollo	E.D.-P.U.-P.C.	Usos	RESIDENCIAL

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

28 DIC. 2012

Vélez-Málaga EL SECRETARIO GRAL.

Dotaciones Mínimas		Aprovechamientos	
Zona Libre Pública (m2s)	6.951	Relativo Unidad de Ejecución	1,600
Equipamiento (m2s)	247	Tipo	0,69
Deportivo (m2s)	—	Derechos del Propietario	105,38
Viarío (m2s)	4.243	Derechos del Ayuntamiento	15%
Equipamiento Privado (m2s)	—	Excesos de Aprovechamiento	-20,38%

Plazos de los Particulares	Planeamiento		Gestión		Ejecución	
	ED-PP-PERI	PU-POOU	BYEJC Asociación	PC-PR Otro	Inicio	Fin
	12	18	15	24	27	72

Condiciones de Ordenación	Las grafadas en el plano "D" de Calificación y "F" de alineaciones y rasantes.
Condiciones de Ejecución	El proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones precisas a fin de dotar a la Unidad de Ejecución de todos los servicios urbanísticos exigidos tanto por la Ley del Suelo, como por la Normativa del P.G.O.U., desde su conexión a los Sistemas Generales correspondientes. TEXTO REFUNDIDO
Otras Condiciones	APROBADO DEFINITIVAMENTE (SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES) (SECRETARÍA GENERAL DE URBANISMO) 27 JUL. 1996 JUNTA DE ANDALUCÍA

Por último, la citada unidad, se encuentra integrada en el ámbito de centro histórico de Vélez-Málaga, lo que ha propiciado que se mantenga su delimitación del PGOU/96 pero en el Plan Especial de Protección de Centro Histórico aprobado definitivamente en 28 de julio de 2.008, donde se denominó a dicha unidad UE.ED-3.

Se aporta además de la localización en el PEPRI la ficha de características de la UE.ED-3 del PEPRI.



DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado,
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
28 DIC. 2012
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

SITUACIÓN EN EL PEPR DE 2.008 DE LA UE.ED.

DENOMINACIÓN ESTUDIO DE DETALLE EN EL CERRO DE SAN CRISTÓBAL		REF. CATASTRAL 20132-2 20122-2	ACTUACIÓN UE ED.
GESTIÓN PARTICIPACIÓN - Excmo. Ayuntamiento: - Admón. Autonómica: - Admón. Central: - Iniciativa privada: 100% PROGRAMACIÓN 2ª Fase		INSTRUMENTOS DE DESARROLLO - Estudio de Detalle - Proyecto de Urbanización PROTECCIONES - Protección Arqueológica TIPO C USOS GLOBALES - Residencial y compatibles ORDENANZAS APLICABLES 2 Arrabal	
SITUACIÓN 			
SUPERFICIE 15.550 m ²			



Felipe Jiménez-Casquet

DENOMINACIÓN ESTUDIO DE DETALLE EN EL CERRO DE SAN CRISTÓBAL		REF. CATASTRAL 20132-2 20122-2	ACTUACIÓN UE ED-3
OBJETIVOS - Recuperación de los márgenes del cerro de San Cristóbal en su encuentro con el caserio del barrio de los Pajaritos con apertura de nuevo viario y adecuación de traseros. - Reparcelación y ejecución de viviendas.		CONDICIONES - De cumplirse, en todo caso, los parámetros urbanísticos de la ficha UE VM-23 del PGOU. - Una vez realizadas las cesiones de espacios libres, se acometerá la ordenación de éstos conjuntamente con el ED-4 Emenda de los Remedios del PEPRU. - El presupuesto abajo referido trata sólo de la inversión en vias y urbanización referida a la zona residencial, dejando las áreas libres para ser realizadas junto al ED-4 Emenda de los Remedios del PEPRU como se menciona más arriba. PRESUPUESTO ESTIMADO - Urbanización: 1.380.704€	
IMÁGENES 			

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
28 DIC. 2012
 Vélez-Málaga
 F. SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. ALCANCE Y CONTENIDO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE EN LA LOUA

El Estudio de detalle trae su justificación en la necesidad de adaptar las alineaciones y rasantes del planeamiento vigente a las circunstancias reales del núcleo urbano objeto del mismo.

Dado que se trata de suelo urbano no consolidado ordenado directamente por el PGOU este establece su ordenación pormenorizada, sin perjuicio de los ajustes que sean procedentes y mediante los instrumentos que establece la propia legislación urbanística de Andalucía.

En este sentido, el artículo 15 LOUA regula el contenido y alcance de los Estudios de Detalle según la citada legislación.

El apartado 1 de dicho artículo establece la potestad de esta figura de planeamiento y, en concreto señala que:

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y

para ello podrán:

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

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

El apartado 2 establece las limitaciones del citado instrumento:

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

La presente propuesta tiene como objeto y de conformidad a lo establecido en la legislación urbanística andaluza:

a) **Reajustar las alineaciones y rasantes de los viales** del ámbito definidos en el PGOU para garantizar y mejorar su funcionalidad.

b) Establecer el trazado local de determinados viales secundarios dentro del ámbito completando así la red viaria definida en el PGOU.

c) **Reajustar y completar la ordenación de las manzanas resultantes**, mediante el establecimiento de la parcelación de las mismas, señalamiento de las alineaciones interiores de parcelas y de conformidad a la ordenanza que les es de aplicación.

d) **Localización del suelo dotacional público**, con respeto de las determinaciones del PGOU.

3.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Las propuestas del presente Estudio de Detalle parten del análisis del viario propuesto en el PGOU y de los bordes en contacto con el ámbito. Para dicho viario se estima necesario el ajuste de sus alineaciones y ligeramente el trazado de embocadura con la trama existente.

A partir de aquí, se ha procedido a concretar la localización del suelo dotacional público y zonas verdes previsto en el PGOU y a localizar el aprovechamiento previsto en la ficha en las manzanas resultantes, justificando los parámetros propuestos.

Finalmente, se ha ajustado el parcelario existente a la ordenación propuesta, ajustando el mismo para garantizar en las parcelas resultantes el cumplimiento de los parámetros de la ordenanza de arrabal que es la prevista en el PEPR para el ámbito.

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

Vélez-Málaga 28 DIC. 2012
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. Luis de Palma Jiménez-Casquet

3.2.1. JUSTIFICACIÓN DE LOS AJUSTES PROPUESTOS PARA LA RED VIARIA.

El análisis del viario previsto en el PGOU aconseja su ajuste, en tanto en cuanto, las embocaduras e injerencias con el viario existente en el entorno lo hace necesario.

En consecuencia, el presente documento se plantea los siguientes objetivos respecto al tráfico y la red viaria de su ámbito:

- Incorporación de la trama viaria propuesta para la unidad de manera que introduzca una correcta ordenación del nuevo tráfico con el objeto de hacer más habitable el espacio público, jerarquizando la red interior desde los distribuidores locales hasta la red más menor.
- La conexión con la subida al cerro se propicia de forma que mejore su acceso sur y oriental de la ciudad.
- Se considerará la oferta de plazas de aparcamiento que la reordenación del tráfico supone, a fin de satisfacer al menos la demanda de la nueva ordenación y además localizándolas junto a las zonas verdes públicas, fundamentalmente bajo la ladera de la zona verde del Cerro.

Como consecuencia de dichos fines, el Estudio de Detalle propone:

- Reajustar las alineaciones del viario propuesto en el PGOU aumentando el ancho de dicho viario para posibilitar la previsión de un número mínimo de plazas de aparcamientos en la calzada
- Y obtener para la ciudad una zona verde de sustanciales dimensiones en la ladera del Cerro, bajo la Ermita de Los Remedios, además de la zona de equipamiento y zona verde adicional en la zona sur en contacto con la UE.VM-26.

El PGOU proponía un viario de variable ancho adaptado en sus secciones al viario de su ámbito muy urbano y local. Todo ello, por encontrarse provenientes de viales colindantes a las edificaciones históricas del núcleo para las que mantiene la sección existente ante la imposibilidad de su ampliación.

Sin embargo, en el presente ED se propone la jerarquización del nuevo viario, no sólo en cuanto a sus secciones transversales sino distinguiendo distintos tipos de vías. Dos viales de mayores dimensiones, uno de ellos rodeando al Cerro y la zona verde, entroncando con el existente en la UE.VM-24, y otro el proveniente desde el sur, a través de la UE.VM-26.

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

28 DIC. 2012

Vélez-Málaga
El SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



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

Vélez-Málaga 28 DIC. 2012
EL SECRETARIO GRAL.



Pdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Entre las condiciones de pavimentación de acerados y zonas peatonales, se encuentra recogido en el art. 55 del PEPR, que deberán emplearse materiales homogéneos en la totalidad del ámbito y de calidades superiores: mazaríes, chino lavado o baldosas de piedra natural en arrabales.

Además para el viario rodado se adoptarán pavimentos de adoquín de piedra natural sobre base de hormigón.

En cuanto a determinaciones no contempladas explícitamente en el PGOU/96 o en el PEPR se relacionan a continuación condiciones complementarias a las ordenanzas de dichos documentos, con aplicación en el presente ámbito ED-3 y en el colindante ED-4:

Los muros perimetrales a los viales peatonales tanto del Parque Urbano, así como de contención de tierras a implantar en el interior del mismo serán realizados con materiales adecuados a la ordenación propuesta y a su integración en el entorno, así como la prolongación de los pilares donde se anclarán las barandillas. En ese sentido, se preverán muros con una terminación con enlucido y pintado en color claro, que no quite protagonismo al blanco de la ermita. Se terminarán además, con dos franjas de ladrillo rústico colocados a soga en su parte superior e inferior. Dichas franjas se unirán a la altura de los pilares de sujeción de las barandillas, simulando una prolongación de éstos hasta el suelo. Este diseño constructivo podrá variar, de la forma que se ha descrito, en los elementos de borde del muro y en casos excepcionales para adecuarse a la integración del elemento de contención en el entorno. Los muros que soportan el terreno en la cara interior de los pasajes serán de 1,50 metros hasta el fondo de la zapata, quedando 1,00 metro visto por encima del terreno. Los muros que soportan los pasajes, por su cara exterior, serán de altura variable, debido a que su cimentación se adaptará al terreno existente.

Si bien en su mayor parte se encuentran entre 1,50 metros y 3,00 metros hasta el fondo de la zapata (1,00 metro y 2,50 metros vistos respectivamente), existen tres zonas puntuales donde la altura total será próxima a 5,00 metros. Estas zonas son el entorno del columbario, la plataforma de aparcamientos y la intersección entre los pasajes 1 y 2, la cual se ha previsto resolver mediante una escalera. En todos los casos se preverán medidas correctoras que reduzcan el impacto visual, que consistirán en la plantación, junto a estos muros, de árboles y en algunos casos también de plantas trepadoras,

que según el caso colgarán o treparán sobre ellos, y de esta forma los taparán en su mayor parte.

Los muros de fachada de las nuevas edificaciones quedarán definidos en el correspondiente proyecto de edificación. No obstante, deberán respetar la tipología y acabados del entorno. En ese sentido se preverán con fábrica de ladrillo de medio pie de ladrillo visto. Para los acabados interiores se emplearán el yeso proyectado, azulejos o aplacado de mármol.

El mobiliario urbano asociado al jardín botánico debe ser una parte importante del mismo, en el sentido de mejorar la confortabilidad durante la estancia de los visitantes que se acerquen al mismo y colaborar a la creación de diferentes ambientes. Se colocarán barandillas metálicas para prevenir caídas a distinto nivel a lo largo de los pasajes peatonales y escaleras, bancos de madera, junto a estos y en las zonas de más tránsito peatonal se colocarán papeleras, bolardos en los viales y pasajes donde exista la posibilidad de que entren vehículos desde el exterior, que serán de fundición. En los ensanchamientos de los miradores se construirán pérgolas con pilares de hormigón armado revestidos, en parte, con ladrillo rústico, viguetas prefabricadas de hormigón pintadas de color ocre claro.

Las condiciones de las edificaciones a realizar en el interior del Parque Urbano deberán garantizar el adecuamiento de las instalaciones con el carácter ambiental del parque o jardín.

Las edificaciones dispuestas para el equipamiento social en el interior del mismo (definido en el ED-4) dispondrán de acabados ejecutados con materiales adecuados a la ordenación propuesta y a su integración en el entorno. En ese sentido se preverán con fábrica de ladrillo de medio pie de ladrillo visto. Para los acabados interiores se emplearán yeso proyectado, azulejos o aplacado de mármol.

Las edificaciones dispuestas para el uso social en el interior del Parque Urbano estarán diseñadas de forma que queden integradas en el entorno. Se preverán bajo rasante con objeto de no restar protagonismo a la ermita. Previo a la excavación será necesario un sondeo arqueológico, además del seguimiento de la Dirección Facultativa durante el proceso de desmonte.

La ocupación de la edificación de los posteriores proyectos de edificación no podrán ser superiores a la indicada en el ED-4 siendo necesaria una modificación de este estudio de detalle para esta actuación.

Los muros delimitadores del parque urbano en el Cerro de San Cristóbal se ajustarán a lo establecido en este Estudio de Detalle como Vallado Perimetral, configurando de esta manera el remate de la fachada rural del Arroyo de la Molineta.

A continuación se aportan las imágenes descriptivas del ámbito y su entorno inmediato.



ENCIA Para hacer constar que
este documento ha sido aprobado,
AUTENTICAMENTE con esta fecha.
28 DIC. 2012
Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



éñez-Casquet





Luis de Pelaez Jiménez-Casquet



3.2.2. JUSTIFICACION DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

El presente Estudio de Detalle mantiene las calificaciones urbanísticas del PGOU de Vélez-Málaga, adaptadas en el PEPRI a la calificación de Arrabal. Los únicos ajustes son los resultantes de las adecuaciones sufridas por la red viaria y las intervenciones derivadas de trasladar la ordenación del plan sobre un topográfico actualizado.

Ello implica la delimitación y cuantificación precisa de la superficie destinada a red viaria, usos residenciales y espacios libres y equipamientos con respeto escrupuloso de los mínimos establecidos en el PGOU para esta última determinación.

De la medición del ámbito sobre topográfico actualizado la superficie del mismo disminuye ligeramente (pasa de 15.559 m² según la ficha a 14.970,23 m² según dicha medición) y se han adaptado las reservas de las superficies de las dotaciones mínimas establecidas en el PGOU vigente para Zona Libre Pública y para equipamiento. Dichas reservas superan con creces los mínimos necesarios por el RPU y por la LOUA.

Por lo que respecta al viario, las modificaciones propuestas suponen un sensible incremento de la superficie del mismo, que pasa de los 4.243 m² (previstos en la ficha) a los 4.734,98 m² del presente Estudio de Detalle.

En todo caso, en el viario se localizan las plazas públicas de aparcamiento, que se han cuantificado en 32 nuevas plazas de las cuales 1 se destina a discapacitados (2%). Dicha reserva permite cumplir las determinaciones del art. 17.2.a de la LOUA.

3.2.3. JUSTIFICACION DE LA EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD.

Se ha estimado también necesario, en el presente Estudio de Detalle, analizar y valorar la viabilidad de la ordenación resultante con el consecuente reparto de la edificabilidad y densidad previstas en la ficha del PGOU y PEPRI.

Se trata de garantizar que los parámetros globales del planeamiento general mantienen su validez a la vista de los ajustes propuestos por el ED para la ordenación del ámbito.

Fundamentalmente se trata, por tanto, de verificar que las manzanas resultantes de la ordenación propuesta en el ED permiten materializar el aprovechamiento previsto en la ficha y que la edificación resultante de la ordenación propuesta con el cumplimiento de los citados parámetros globales se ajusta también a los parámetros de la ordenanza del PGOU (arrabal).

De las determinaciones de la ordenanza de ARRABAL intercalada en todo el articulado normativo del PEPRI (arts. 82 en adelante), y dado que no se fija índice de edificabilidad para esta ordenanza, se distribuyen los techos residenciales en las manzanas propuestas a razón de aproximadamente 120 m² por vivienda.



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

28 DIC. 2012

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

ORDENACIÓN PREVISTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE

No obstante, y respecto a la densidad aplicable, estamos ante una unidad de ejecución perteneciente al área de reparto All, de "área sin consolidar", que en virtud del artículo 315 del PGOU/96 permite un aumento de densidad hasta en un 50% más, con el consiguiente aumento de zonas verdes y equipamientos a razón de 5 m²/viv. Y 2 m²/viv. respectivamente.

Es por ello, que se ha aumentado la densidad de esta Unidad de Ejecución, desde los 20 viv/ha hasta 27 viv/ha, sin agotar ese 50% adicional, motivado fundamentalmente por la capacidad de parcelación del suelo residencial obtenido y el aumento de zonas verdes y equipamientos.

3.2.4. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN RESULTANTE.

	ORDENANZA	SUPERFICIE m ² s.	EDIFICABILIDAD m ² t.	Nº VIVIENDAS
R1	ARRABAL	1.004,71	1.746,53	14
R2	ARRABAL	1.251,17	1.996,00	16
R3	ARRABAL	888,54	1.497,05	12
TOTAL RESIDENCIAL		3.144,42	5.239,58	42
ZV1	ZLP	4.806,65	-	-
ZV2	ZLP	1.134,48	-	-
ZV3	ZLP	200,14	-	-
ZV4	ZLP	319,19	-	-
ZV5	ZLP	96,48	-	-
ZV6	ZLP	67,02	-	-
ZV7	ZLP	36,06	-	-
ZV8	ZLP	140,27	-	-
TOTAL AREAS LIBRES		6.800,27	*	
E	EQ	262,31	(1)*	
ST	ST	28,25	-	
TOTAL DOTACIONES		290,56	*	
TOTAL VIALES		4.734,98	-	
TOTAL UE.VM-23		14.970,23	5.239,58	

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

28 DIC. 2012
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



Elipio Jiménez-Casquet

(1)* Atendiendo al PGOU (Art. 163) las edificabilidades son:

- Educativo y Deportivo ——— 0,50m²/m²s
- Social-Asistencial ——— 1,00m²/m²s

* No computan en la edificabilidad total.

APARCAMIENTOS: 32 (1 de ELLOS PARA MINUSVÁLIDOS)

3.3. JUSTIFICACION DE NO ALTERACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU.

3.3.1. ADECUACIÓN DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES A LAS DETERMINACIONES DEL PGOU

Ya se ha señalado en los apartados correspondientes el alcance y justificación del reajuste de alineaciones y rasantes respetando la red existente y también como dichas determinaciones se ajustan a lo previsto en el Plan General o se encuentran dentro del marco que la LOUA establece para los ED.

3.3.2. JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE INCREMENTA EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL ÁMBITO

El Estudio de Detalle aplica el índice de edificabilidad de la ficha (0,35 m²t/m²s) sobre la superficie del ámbito medida sobre topográfico actualizado.

Dado que dicha superficie (14.970,2325 m²s) es ligeramente inferior a la prevista en la ficha (15.559 m²s) la edificabilidad resultante (5.239,58 m²t) es también inferior a la de la ficha (5.446 m²t), al igual que se han visto adaptadas el resto de superficies de reservas dotacionales.

DILIGENCIA Para hacer constar que
el Plan no ha sido aprobado,
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
28 DIC. 2012

Velez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

En consecuencia, el ED disminuye el aprovechamiento previsto en el PGOU.

No obstante, como se explicó en el 3.2.3. se ha aumentado la densidad en un 35%, sin aumento de techo alguno, con un número de viviendas final de 42 (inicialmente 30).

Esas 12 viviendas más, han supuesto un aumento de zonas verdes de 60 m² y de suelo para equipamientos en 24 m². Con las previsiones en zonas verdes de 6.800,27 m² y de equipamientos en 262,31 m² se cumple sobradamente con los 6.747,96 m² en zonas verdes del PGOU/96 incluyendo el aumento de densidad y los 261,65 m² en equipamientos.

3.3.3. JUSTIFICACION DE QUE NO SE AFECTA NEGATIVAMENTE A SUELO DOTACIONAL PÚBLICO.

La LOUA exige que se justifique que no se reduce ni suprime el suelo dotacional público ni que se afecta negativamente a su funcionalidad por disposición inadecuada del mismo. En ese sentido, hay que señalar que el Estudio de Detalle mantiene las superficies destinadas a espacios libres públicos en localización y ajusta sus superficies a la proporción derivada de la superficie global del ámbito y el aumento de densidad (6.800,27 m²s).

Dicho esto, la localización vinculante tanto de equipamientos y zonas verdes previstas en el PGOU, se respetan totalmente, adicionando en superficie y localización otras de zonas verdes hasta la total reserva de lo explicitado superficialmente el PGOU en su ficha. Así aparecen las ZV-1 y 2 de superficies 4.806,65 m²s y 1.134,48 m²s respectivamente que además permiten una diversidad interna del ámbito en distintas tipologías de acondicionamiento de zonas verdes.

En esta ZV-1 se pretende conceptuar una zona verde amplia en la ladera del Cerro que con aquél conformen ciertamente un espacio de elevado valor medioambiental y paisajístico.

En la ZV-2, más llana y en mayor cercanía a las manzanas residenciales resultantes de la ordenación, se tiene previsto una hilera de aparcamientos en batería junto al viario, ya que por aplicación del artículo 145.2 del PGOU/96 se considera compatible dicho uso de aparcamiento con el del jardín, siempre que éste no pierda la condición ambiental que le es propia.

Por lo que respecta al viario, las modificaciones propuestas suponen un sensible incremento de la superficie del mismo, que pasa de los 4.243 m² (previstos en la ficha) a los 4.734,98 m² del presente Estudio de Detalle.

3.3.4. JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE ALTERAN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LOS TERRENOS O CONSTRUCCIONES COLINDANTES.

El ámbito limita con suelo urbano en todos sus bordes, algunos en unidades de ejecución y otros sistemas generales y locales de áreas libres. Dado que ninguna de las determinaciones del Estudio de Detalle afecta a los suelos colindantes se justifica el cumplimiento de lo requerido al efecto por la LOUA.

No obstante, necesariamente la ordenación propuesta precisa para su viabilidad de una correcta distribución viaria garantizando la conexión con la ciudad existente.

En todo caso, conviene señalar que en el ED se ha prestado especial atención a la ordenación en los bordes, ya sea dotando a las fachadas existentes hacia la unidad del correcto acerado y viario, o bien configurando las manzanas residenciales de forma coherente.

3.4. RESUMEN DE PRESUPUESTO.

Movimiento de tierras	37.218,47 € (5%)
Red Viaria	223.310,80 € (30%)
Electrificación y Alumbrado	126.542,78 € (17%)
Abastecimiento de agua	74.436,93 € (10%)
Saneamiento	133.986,48 € (18%)
Otras Instalaciones	37.218,47 € (5%)
Zonas verdes y Espacios Libres	111.655,40 € (15%)

Total 744.369,33 €

DELEGACIÓN. Para hacer constar que el presupuesto adjunto ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 28 DIC. 2012
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

A esta cantidad habría que añadir un 19% de beneficio industrial y gastos generales, lo que supone un aumento del PEM hasta los 885.799,50 €

No obstante, el Presupuesto de Ejecución Material estimado asciende a la cantidad de **setecientos cuarenta y cuatro mil, trescientos sesenta y nueve euros con treinta y tres céntimos**.

Vélez-Málaga a NOVIEMBRE de 2012

EL JEFE DEL SERVICIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Fdo.: María Arias González. Arquitecta

Vélez-Málaga 28 DIC 2012.
EL SECRETARIO GRAL.



ANEXO I: JUSTIFICACION DE LA ACCESIBILIDAD

INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

NORMATIVA		O.	DEC.293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
		VIV/561/2010		2009, de 14 de Julio	de Peláez Jiménez-Casquet
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES DE USO COMUNITARIO.					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m (2)	≥ 1,50 m (2)	CUMPLE
Pendiente longitudinal.		≤ 6,00 %	Ver rampas.	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	CUMPLE
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).		--	≤ 0,12 m	VER NOTA	CUMPLE
Anchura máxima de la malla alcorques de rejilla, y rejas en registros.	☐ En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	Ø ≤ 0,02 m	Ø ≤ 0,02 m	CUMPLE
	☐ En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	Ø ≤ 0,02 m	Ø ≤ 0,02 m	CUMPLE
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	--	--	CUMPLE
NOTA: Altura de bordillos ≤ 15,00 cm en Vélez Málaga (1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,20 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica. e) En todos los casos en que esto no se pueda cumplir, deberá disponer al menos, de una anchura mínima tal que permita el paso de una persona en silla de ruedas (1,20 metros). Se admitirá en casos puntuales un ancho ≥ 0,90 m. en zonas consolidadas por la edificación y en puntos singulares.					
VADO PARA PASO VEHÍCULOS					
Longitud, dejando franja libre paralela a la fachada de ≥ 0,60 m no afectada por el vado	☐ Existen alcorques	--	--	1,00 m	
	☐ No existen alcorques	--	--	0,60 m	CUMPLE
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		--	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	CUMPLE
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		--	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	CUMPLE
Pendiente transversal		--	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	CUMPLE
Rebaje de bordillo en el vado		--	--	≤ 0,05 m	CUMPLE
Los vados vehiculares no invaden el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible ni alteran las pendientes longitudinales y transversales de los itinerarios peatonales que atraviesen, en su caso. No coinciden en ningún caso con los vados de uso peatonal.					
VADO PARA PASO PEATONES					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	☐ Longitud ≤ 2,00 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	CUMPLE
	☐ Longitud > 2,00 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	CUMPLE
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	≥ 2,00 m	CUMPLE
Ancho de banda libre paralela a fachada en zonas no afectadas por el vado		--	--	≥ 0,90 m	CUMPLE
Rebaje con la calzada.		0,00 cm	0,00 cm	0,00 cm	CUMPLE
Prohibida la colocación de rejillas en la cota inferior de un vado a menos de 0,50 m de distancia de los límites laterales externos del paso peatonal.					
PASOS DE PEATONES					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		--	≤ 8,00 %	--	CUMPLE
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		--	≤ 2,00 %	--	CUMPLE
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		= Vado de peatones	= Vado de peatones	≥ 2,00 m	CUMPLE
Isletas de parada intermedia	Anchura	= Paso peatones	≥ 1,80 m	= Paso peatones y ≥ 2,00 m	
	Fondo	≥ 1,50 m	≥ 1,20 m	≥ 1,50 m	
	Espacio libre	--	--	Ø ≥ 1,50 m	
PUENTES Y PASARELAS Y PASOS SUBTERRANEOS					
Los pasos elevados o subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores, plataformas mecánicas salva escaleras o tapices rodantes.					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		--	≥ 1,60 m	--	
Altura libre en pasos subterráneos		--	≥ 2,20 m	--	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		--	≤ 8,00 %	--	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		--	≤ 2,00 %	--	

Vélez-Málaga 28 DIC. 2012
El SECRETARIO GRAL.



Luis de Felipe Jiménez Casquet

Iluminación permanente y uniforme		--	≥ 200 lux		
ESCALERAS					
Directriz	☐ Trazado recto				
	☐ Generatriz curva. Radio.	--	≥ 0,50 m	--	
Anchura de franja al principio y final, con textura y color diferentes		1,20 m	0,60 m	1,00 m	CUMPLE
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		$3 > N \geq 12$	$N \leq 10$	$3 > N \geq 16$	CUMPLE
Peldaños	Huella	$\geq 0,30$ m	$\geq 0,30$ m	$\geq 0,30$ m	CUMPLE
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	$\leq 0,16$ m	$\leq 0,16$ m	$\leq 0,16$ m	CUMPLE
	Relación huella/contrahuella	$0,54 \leq 2C+H \leq 0,70$	--	--	CUMPLE
	Ángulo de la contrahuella	$75^\circ < \alpha < 90^\circ$	--	--	CUMPLE
Ancho libre		$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m	CUMPLE
Ancho descansillos		$\geq$ Ancho peldaños	$\geq$ Ancho peldaños	$\geq 1,20$ m	CUMPLE
Fondo de descansillos		$\geq 1,20$ m	$\geq 1,50$ m	$\geq 1,20$ m	CUMPLE
Fondo de descansillos al inicio y final de escalera		$\geq 1,20$ m	$\geq 1,50$ m	--	CUMPLE
Rellanos a los que dan puertas		--	--	$\geq 1,50$ m x 1,50 m	CUMPLE
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		--	$\geq 1,20$ m	--	CUMPLE
Altura de cerramiento en el intradós		--	--	$\geq 2,10$ m	
Altura de pasamanos (a ambos lados de la escalera)		0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 0,95 m	
Diámetro del pasamanos, de material resistente		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,04 m a 0,05 m	
Prolongación de pasamanos en desembarques		$\geq 0,30$ m	--	$\geq 0,30$ m	
En escaleras de ancho $\geq 3,00$ m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos. En el caso de rampas de gran anchura, la separación máxima de pasamanos será de 4,80 m.					

INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC.293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RAMPAS				
Radio en el caso de rampas de generatriz curva		--	$R \geq 50$ m	--
Anchura libre	☐ Existen recorridos alternativos	$\geq 1,80$ m	$\geq 1,50$ m	$\geq 1,20$ m
	☐ No existen recorridos alternativos	$> 1,80$ m	$\geq 1,50$ m	$\geq 1,80$ m
Longitud de tramos sin descansillos		$\leq 10,00$ m	$\leq 9,00$ m	$\leq 10,00$ m
Pendiente longitudinal	Tramos de longitud $\leq 3,00$ m	$\leq 10,00$ %	$\leq 10,00$ %	$\leq 8,00$ % (2)
	Tramos de longitud $> 3,00$ m y $\leq 6,00$ m	$\leq 8,00$ %	$\leq 8,00$ %	$\leq 6,00$ % (2)
	Tramos de longitud $> 6,00$ m	$\leq 8,00$ %	$\leq 6,00$ %	$\leq 6,00$ % (2)
Pendiente transversal		$\leq 2,00$ %	$\leq 2,00$ %	$\leq 2,00$ %
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa	Ancho de rampa
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	☐ Sin cambio de dirección	$\geq 1,50$ m	$\geq 1,50$ m	$\geq 1,50$ m
	☐ Con cambio de dirección	$\geq 1,80$ m	$\geq 1,50$ m	$\geq 1,50$ m
Distancia de puertas a arranque de tramos		--	$\geq 1,50$ m (1)	--
Barandillas. Altura.		$\geq 0,90$ m o $\geq 1,10$ m (1)	--	--
(1) La altura será mayor que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
Pasamanos. Altura.		0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 0,95 m
Diámetro del pasamanos, de material resistente.		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,04 m a 0,05 m
Prolongación de pasamanos en desembarques		$\geq 0,30$ m	--	$\geq 0,30$ m
Altura de resalte lateral a ambos lados de la rampa		--	--	$\geq 0,10$ m
En rampas de ancho $\geq 3,00$ m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos. En el caso de rampas de gran anchura, la separación máxima de pasamanos será de 4,80 m.				
4. Limitación de distancia también exigible a encuentros con pasillos.				
5. En casos puntuales de zonas consolidadas, las pendientes pueden ser $\leq 12,00$ % para tramos de longitud hasta 3,00 metros y $\leq 8,00$ %				



para tramos de longitud superior a 3,00 metros

ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA

Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)			1 de cada 10 o fracción	1 cada 10 o fracción	--	
Espacio libre no barrido por las puertas	Aseos con una pieza		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	$\geq 1,20 \text{ m}$	--	
	Aseos con más de una pieza		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	$\geq 1,50 \text{ m}$	--	
Espacio libre exterior libre de obstáculos			$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--	--	
Anchura libre de hueco de paso			$\geq 0,80 \text{ m}$	--	--	
Altura de cabina			$\geq 2,20 \text{ m}$	--	--	
Altura del lavabo (sin pedestal)			$\leq 0,85 \text{ m}$	De 0,70 m a 0,80 m	--	
Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80 \text{ m}$	$\geq 0,70 \text{ m}$	--	
	Altura del inodoro		Entre 0,45 m y 0,50 m	De 0,45 m a 0,50 m	--	
	Barras de apoyo	Altura	Entre 0,70 m y 0,75 m	--	--	
		Longitud	$\geq 0,70 \text{ m}$	--	--	
Altura de mecanismos			$\leq 0,95 \text{ m}$	--	--	

CARACTERÍSTICAS DE LOS ASEOS

- Mecanismos de descarga a presión o palanca, con pulsadores de gran superficie
- Grifería automática dotada de un sistema de detección de presencia o manual de tipo monomando con palanca alargada de tipo gerontológico.
- Alcance horizontal desde asiento ≤ 60 cm
- Espejo, altura del borde inferior del espejo $\leq 0,90$ m, o es orientable hasta al menos 10° sobre la vertical
- Altura de uso de mecanismos y accesorios entre 0,70 – 1,20 m

ELEMENTOS DE PROTECCION

Ubicación en desniveles de diferencia de cota	$> 0,55$ m	$\geq 0,15$ m	--	CUMPLE
Altura	$\geq 0,90$ m ó $\geq 1,10$ m (1)	$\geq 0,90$ m ó $\geq 1,10$ m	--	CUMPLE

(1) La altura será mayor que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m

Pasamanos. Altura.	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 0,95 m	
Diámetro del pasamanos, de material resistente.	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,04 m a 0,05 m	
Altura de resalte lateral a ambos lados de la rampa	--	--	$\geq 0,10$ m	

APARCAMIENTOS

Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción	$\geq 2,00$ %	CUMPLE
Dimensiones	Batería ó diagonal	$> 5,00 \times 2,20$ m + ZT(1)	$\geq 5,00 \times 3,60$ m (2)	6,60 x 3,60 m (3)	CUMPLE
	Línea	$> 5,00 \times 2,20$ m + ZT(1)	$\geq 3,60 \times 6,50$ m (2)	6,60 x 3,60 m (3)	CUMPLE
	(1) ZT: Zona de transferencia.				
	(1) - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho $\geq 1,50$ m y longitud igual a la de la plaza. (2) - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud $\geq 1,50$ m (2) Se permite que la zona de transferencia –1,40 m ya incluida– se comparta entre dos plazas (3) Se permiten longitudes de 5,00 m. Se permiten anchos de 2,40 m cuando por el lado del conductor exista un espacio libre de 1,20 metros.				

MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		$> 2,20$ m	$\geq 2,20$ m	$\geq 2,10$ m (1)	CUMPLE
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		--	$\geq 1,60$ m	--	CUMPLE
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		$> 0,40$ m	--	--	CUMPLE
Kioscos y puestos	Altura de tramo de mostrador adaptado	De 0,70 m a 0,75 m	--	--	



comerciales	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	--		
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	--		
Cabinas telefónicas	Altura de diales		--	≤ 1,20 m	≤ 1,20 m,	
	Altura de repisas		--	≤ 0,80 m	≤ 0,80 m	
Boca de papeleras y buzones			De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m	0,90 m	CUMPLE
Contenedores	Altura de boca		≤ 1,40 m	--	--	CUMPLE
	Altura de elementos manipulables		< 0,90 m	--	--	CUMPLE
Bolardos (sin cadenas)	Separación		--	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	CUMPLE
	Diámetro		≥ 0,10 m	--	--	CUMPLE
	Altura	Planta del bolardo ≥ (0,50 mx 0,30 m)	De 0,75 m a 0,90 m	≥ 0,70 m	≥ 0,70 m	CUMPLE
		Planta del bolardo < (0,50 mx 0,30 m)	De 0,75 m a 0,90 m	≥ 0,70 m	≥ 0,85 m	CUMPLE
Asientos adaptados	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	--	CUMPLE
	Altura		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	De 0,45 m a 0,50 m	CUMPLE
	Fondo		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,45 m a 0,50 m	CUMPLE
	Respaldo		≥ 0,40 m	De 0,40 m a 0,50 m	--	CUMPLE
	Altura de reposabrazos respecto del asiento		--	De 0,18 m a 0,20 m	--	CUMPLE
	Espacio libre al lado del banco		Ø ≥ 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m	--	CUMPLE
	Espacio libre frente a todo el banco		≥ 0,60 m	--	--	CUMPLE
Grifos y caños en bebederos	Altura		De 0,80 m a 0,90 m	≤ 0,70 m	≤ 0,70 m	
	Espacio de utilización		Ø ≥ 1,50 m	--	--	
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	--	
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	--	--	
		Diámetro pulsador	> 0,04 m	--	--	

PARQUES Y JARDINES

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
Los caminos y sendas reunirán las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:						
Compactación de tierras		90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.	--	CUMPLE	
Rellanos en caminos con material indeformable (hormigón, asfalto...)	Anchura	--	--	= Ancho de camino	CUMPLE	
	Longitud	--	--	≥ 1,50 m	CUMPLE	
Altura libre de obstáculos		--	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m	CUMPLE	
Zonas de descanso	Distancia entre zonas		--	≤ 50,00 m	--	CUMPLE
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	--	CUMPLE
		Papelera	--	Existe	--	CUMPLE
		Espacio libre	--	0,90 m x 1,20 m	--	CUMPLE
Rejillas	Resalte máximo		--	Enrasadas	--	CUMPLE
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	Ø ≥ 0,02 m	--	CUMPLE
	Orificios en calzadas		Ø > 0,025 m	Ø ≥ 0,02 m	--	CUMPLE
	Distancia a paso de peatones		> 0,50 m	--	--	CUMPLE
Los itinerarios permiten el tránsito de peatones de forma estable y segura, con suelos antideslizantes e indeformables, sin ocasionar hundimientos ni estancamientos de aguas. No se utilizan tierras sueltas, gravas ni arenas. Se instalan puntos de información para la orientación y localización de los itinerarios peatonales accesibles que conecten accesos, instalaciones, servicios y actividades disponibles.						

SECTORES DE JUEGOS

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
Los sectores de juegos estarán conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y además:					

28 DIC. 2012
Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

Mesas de juegos	Anchura del plano de trabajo		≥ 0.80 m	--		
	Altura		≤ 0.85 m	--		
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0.70 m	--		
		Ancho	≥ 0.80 m	--		
		Fondo	≥ 0.50 m	--		
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			$0 \geq 1.50$ m	--	Edo.: Luis de S.	CUMPLE

Se introducirán contrastes cromáticos y de texturas entre los juegos y el entorno para favorecer la orientación espacial y la percepción de los usuarios.

Los elementos de juego, ya sean fijos o móviles, de carácter temporal o permanente, permitirán la participación, interacción y desarrollo de habilidades por parte de todas las personas, considerándose las franjas de edades a que estén destinados.

PAVIMENTOS. En los itinerarios peatonales y en las rampas, los pavimentos son duros y antideslizantes en seco y mojado variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo, sin que existan resaltes. Se utilizarán franjas de pavimento táctil indicador de dirección y de advertencia, de ancho coincidente con el de la rampa o escalera y fondo de 1,20 m.

Todos los registros y alcorques se encuentran en el mismo plano del nivel del pavimento, enrasados. La evacuación de aguas se realiza, en general, con pendiente máxima del 2% (completar la información con la documentación gráfica). Cuando existe peligrosidad, se han dispuesto pasamanos laterales.

Todos los desniveles resueltos con escalones se salvan de forma complementaria con rampas.

VADOS Y PASOS DE PEATONES. Los vados están centrados con los pasos para peatones y situados lo más cerca posible de cada cruce de calle o vía de circulación. En los vados peatonales formados por tres planos inclinados tanto el principal, longitudinal al sentido de la marcha en el punto de cruce, como los dos laterales, tendrán la misma pendiente. Los pasos de peatones, que están señalizados en la calzada y son visibles, disponen de elementos complementarios (rampas, tapices rodantes...) a los escalones cuando estos existen. El pavimento en todo el vado, ampliado en una anchura de 1,00 m, es igual al de la franja señalizadora y no cuentan con obstáculos verticales. No existen obstáculos verticales en los pasos peatonales.

FRANJAS SEÑALIZADORAS. Delante de cada rampa se ha proyectado una franja señalizadora de 0,60 m. En el arranque y desembarque se dispondrán mesetas de las mismas características descritas en el cuadro justificativo. En frentes de vados peatonales se disponen franjas de pavimento de 1,00 m de ancho en todo su largo, con losetas especiales con distinto color, grafiado, textura o materia.

En todos los casos, las baandillas no son escalables, por lo que no disponen de puntos de apoyo entre los 0,20 m y 0,70 m de altura. Las aberturas y espacios libres entre elementos verticales no superan los 10,00 cm. Son estables, rígidas y estarán fuertemente fijadas. Las pasarelas y puentes disponen de barandillas (ver "Elementos de protección")

ESCALERAS. Las huellas de las escaleras son de material antideslizante, sin bocel, disponiendo en el borde horizontal de cada escalón una tira longitudinal antideslizante de 0,05 m de anchura a 0,03 m. del borde, de diferente material, textura y color y enrasada con la huella. Cualquier tramo de escalera está complementado con una rampa, tapiz rodante o ascensor.

ASEOS. Los aseos presentan una dotación mínima de lavabo e inodoro, con un equipamiento adicional de dos barras, una de ellas abatible para acceso lateral al inodoro y avisador de emergencia lumínico y acústico.

APARCAMIENTOS. Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el Símbolo Internacional de Accesibilidad con ubicación próxima a los accesos peatonales.

CARRILES PARA BICICLETAS ☐ No se proyectan carriles para bicicletas. ☐ Se proyectan carriles para bicicletas, con las siguientes características:

Pavimento diferenciado en textura y color de itinerarios peatonales.

- Disponen de pasos específicos de peatones.
- El carril para bicicletas discurre entre la calle o vial y el itinerario peatonal cuando coexisten ambos elementos de circulación.
- Los carriles reservados al tránsito de bicicletas que discurran sobre la acera no invadirán en ningún momento el itinerario peatonal accesible ni interrumpirán la conexión de acceso desde este a los elementos de mobiliario urbano o instalaciones a disposición de las personas.

ELEMENTOS DE MOBILIARIO URBANO. Los elementos de mobiliario urbano, así como kioscos, terrazas, contenedores de basura... se ubican sin interrumpir el paso peatonal, permitiendo un ancho mínimo según normativa. Los bancos y asientos adaptados cuentan con reposabrazos en ambos extremos. En los contenedores enterrados no habrá cambios de nivel en el pavimento circundante.

Existe espacio previsto para guardar los contenedores de basura fuera de la franja horaria de recogida.

El contenedor situado en la calzada, fuera de los itinerarios peatonales, se dispone sobre los tramos en que exista zona de aparcamiento y nunca sobre zonas destinadas a vehículos.

Los elementos de urbanización garantizan la seguridad, la accesibilidad, la autonomía y la no discriminación de todas las personas. No presentan cejas, ondulaciones, huecos, salientes, ni ángulos vivos que puedan provocar el tropiezo de las personas, ni superficies que puedan producir deslumbramientos.

ELEMENTOS VERTICALES. Se han proyectado en el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es $\geq 0,90$ m, con el siguiente criterio:

- En el borde exterior a la acera si la anchura libre restante es $\geq 1,20$ m (0,90 m en caso crítico).

28 DIC. 2012

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

- Adosados a la fachada si la anchura libre restante es $< 1,20$ m (0,40 m en caso crítico).

SEMAFOROS. Los semáforos peatonales dispondrán de señalización sonora para facilitar el cruce.

Los semáforos peatonales de los puntos de cruce se ubican lo más cercanos posible a la línea de detención del vehículo para facilitar su visibilidad tanto desde la acera como desde la calzada.

Junto al pulsador o grabado en éste, se dispondrá de una flecha en sobre relieve y alto contraste, de 4 cm de longitud mínima, que permita a todas las personas identificar la ubicación correcta del cruce.

Los pasos de peatones que se regulen por semáforo, dispondrán de dispositivos sonoros regulados según la intensidad del ruido ambiental, al menos en los siguientes casos:

- Calles de uno o dos sentidos de circulación, que admitan la incorporación de vehículos y se encuentren reguladas por luces en ámbar intermitente en todo o en parte del ciclo correspondiente al paso de peatones.
- Calles en las que el semáforo cuente con un elemento cuya señal luminosa permita el giro de los vehículos de un carril cuando está detenida la circulación de los vehículos correspondientes al resto de carriles.
- Calles de doble sentido de circulación que presenten semáforos con ciclos diferidos en los carriles de la calzada correspondientes a la incorporación y la salida de vehículos, independientemente de que cuenten o no con isleta central.

Las señales permitirán la localización del paso peatonal e indicarán el momento y duración de la fase de cruce para peatones. Dentro de esta fase se incluirá una señal sonora diferenciada para avisar del fin de ciclo del paso con tiempo suficiente para alcanzar la acera o isleta con seguridad.

La fase de intermitencia de los semáforos tendrá una duración que, como mínimo, permita a una persona situada en el centro de la calzada en el momento de su inicio alcanzar una acera o isleta antes de su final. En todo caso, el semáforo podrá disponer de pantalla indicadora de los segundos restantes para el fin del ciclo de paso.

Los cálculos precisos para establecer los ciclos de paso se realizarán desde el supuesto de una velocidad de paso peatonal de 0,50 m/seg.

ANEXO II: JUSTIFICACION DE LA ORDENANZA DE APLICACIÓN

Como se ha mencionado anteriormente, la ordenanza de aplicación prevista en la Ficha del PEPRI para todo el ámbito es la ordenanza de Arrabal, que corresponde con la zona.

A continuación, se indican de forma resumida Y A TÍTULO MERAMENTE INDICATIVO, los parámetros de las ordenanzas de aplicación:

EXTRACTO DE ORDENANZA ARRABAL (PEPRI)

Usos admitidos	Vivienda Usos permitidos según artículo 77.2, apartados desde el a al o
Parcela mínima	70 m ²
Longitud mínima de fachada	5 m.
Edificabilidad neta	Fijada en la ordenación
Alineaciones	Las marcadas en el Estudio de Detalle
Profundidad mínima	4 m.
Diámetro círculo inscrito	4 m.
Ocupación máxima	85,00%
Altura edificable:	6,00 m (PB+1)
Condiciones de edificación	Según artículo 85 del PEPRI
Tratamiento de áticos:	Sobre la última planta no podrá disponerse planta ático ni aprovechamiento bajo cubierta
Retranqueos	Prohibidos en la alineación a fachada, tanto en planta baja como alta
Cuerpos salientes	Se permiten únicamente balcones y miradores acristalados, con las siguientes condiciones: Calles menores de 9 m. vuelo máximo de 0,35 m. con longitud máxima de 1/3 de longitud de fachada. Calles mayores de 9 m. vuelo máximo 0,50 m. con longitud máxima de 1/3 de longitud de fachada.
Elementos salientes	Cornisas y aleros con vuelo máximo de 0,3 m. Zócalos y recercado de puerta de acceso 0,05 m. máximo

ANEXO III: RESUMEN EJECUTIVO (ART. 11.3 TRLS/08 y LOS ARTS. 19 Y 39 DE LA LOUA)

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

28 DIC. 2012

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.

Expediente de planeamiento nº 2/12 :

"Estudio de Detalle de la UE.VM-23 del PGOU/96 (UE.ED-3 del PEPR) promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga (Expte. 2/12)".



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Delimitación de ámbitos que se alteran en la ordenación urbanística que se tramita:

El ámbito de planeamiento es la denominada Unidad de Ejecución VM-23 del PGOU/96, también denominada UE.ED-3 por el PEPR aprobado con posterioridad al PGOU.

Alcance de la alteración: Ordenación pormenorizada a través del Estudio de Detalle del ámbito. Determinación de parcelas residenciales con su ordenanza de Arrabal, viarios y dotaciones, así como zonas verdes.

ANEXO IV: ANEXO EXPLICATIVO:

En referencia a los caminos, miradores y escaleras en ladera, los cuales ya se incluían en el Estudio de Detalle anterior, aprobado definitivamente, cabe destacar que no alterarán la percepción actual del Cerro como accidente geográfico, puesto que la potenciación de la jardinería que se prevé, junto con la poca entidad de los muros necesarios para su implantación, garantizan que la adecuación a la topografía suficientemente sin variar significativamente la percepción global del Cerro.

En ese sentido, se adjuntan secciones representativas del aspecto final que presentarán las laderas del Cerro una vez terminadas las obras previstas.

En referencia a los muros de mayor tamaño, cuyo porcentaje respecto al total de muros proyectados es muy pequeño, hay que destacar que se sitúan en dos puntos localizados, en el pie de la ladera para soportar el vial perimetral, con lo que quedan ocultos por el propio perfil de la ciudad, o en la zona del columbario, en la parte trasera de la ermita, cuya identificación en la distancia no representará impacto paisajístico alguno, dada la preponderancia visual indiscutible que sigue correspondiendo a la ermita.

En el diseño como parque urbano se ha tenido muy en cuenta el carácter de accidente geográfico del Cerro y su repercusión en el perfil actual de la ciudad; de hecho, éste ha sido el motivo principal de la modificación de la ordenación respecto a la aprobada definitivamente en el estudio de detalle anterior. En el citado estudio de detalle se definía un uso social de dimensiones considerables en la ladera noroeste, precisamente la más visible desde la Fortaleza. Por ello, se ha reconsiderado su ubicación y ello ha producido la pieza edificatoria de columbario en la parte trasera de la ermita, bajo rasante, con lo que se reduce el impacto visual de la misma.

Con ese mismo objetivo, también se ha reducido ostensiblemente la superficie de la cafetería prevista en la plaza de la ermita, bajo la rasante de la misma y con su fachada orientada al sur.

Asimismo, en esta misma ladera sur se preveía una escalera que ascendía desde el pie de la ladera hasta la plaza superior, de forma perpendicular a la ladera y que, una vez ejecutada, podía presentar un aspecto de fisura en la propia ladera. En la corrección que proponemos se adapta la escalera a la altimetría de la ladera, quedando integrada con el resto de pasajes peatonales y, por tanto, con un menor impacto visual.

En definitiva, la nueva ordenación mejora notablemente la anterior ordenación, ya que respeta el carácter de accidente natural de Cerro a la vez que optimiza su uso con la creación de zonas de esparcimiento, y mejora su percepción exterior con un incremento de la vegetación, que, tal y como está definida, con especies de mayor altura en el pie de la ladera y especies de menor porte en su parte superior, no resta protagonismo a la ermita, que seguirá siendo perfectamente visible.

Vélez-Málaga a NOVIEMBRE de 2.012

EL JEFE DEL SERVICIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO



Fdo.: María Arias González. Arquitecta

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

Vélez-Málaga 28 DIC. 2012
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquero