

**ESTUDIO DE DETALLE PARA 31 VIVIENDAS
UNIFAMILIARES ADOSADAS Y PAREADAS EN
CALLE ALCAUCÍN 5 Y CALLE MOCLINEJO 52,
VÉLEZ-MÁLAGA, MÁLAGA**

INDICE DE PROYECTO:

1.- MEMORIA EXPOSITIVA

- 1.1. Objeto y Autor del Encargo
- 1.2. Ámbito de Actuación e Identificación de Parcelas
- 1.3. Conveniencia, Procedencia y Oportunidad de su formulación
- 1.4. Normativa, Planeamiento e Instrumentos de Gestión Urbanística
- 1.5. Prestaciones del Edificio

2.- MEMORIA INFORMATIVA

- 2.1. Definición y Delimitación del ámbito ordenado
- 2.2. Parcelario.
- 2.3. Estructura de la Propiedad
- 2.4. Parámetros Urbanísticos y Condicionantes Plan Parcial y PGOU

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 3.1. Descripción de la Solución Adoptada
- 3.2. Accesibilidad
- 3.3. Resumen Ejecutivo

4.- ANEXOS

- Anexo 01 Justificación Barreras Arquitectónicas
- Anexo 02 Ficha Catastral
- Anexo 03 Notas Simples Registrales
- Anexo 04 Resumen Ejecutivo

5._DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1. MEMORIA EXPOSITIVA

1.1_ Objeto y Autor del encargo

SITUACIÓN:	Calle Alcaucín 5 y Calle Monclinejo 52, Vélez-Málaga, Málaga.
PROPIEDAD:	BROSH DESARROLLOS INMOBILIARIOS SL CIF.: B86335981 Domicilio: C/ Serrano 51, 1º IZQ 28006 Madrid
PROMOTOR:	BROSH DESARROLLOS INMOBILIARIOS SL CIF.: B86335981 Domicilio: C/ Serrano 51, 1º IZQ 28006 Madrid
REDACTORES DEL ESTUDIO DE DETALLE:	VICENTE MURGA CAMACHO N.I.F.: 53038267-Z N.º Colegiado: 21.712 Domicilio: C/ Mártires 2, Boadilla del Monte, Madrid JAIME MILLÁN PADILLA N.I.F.: 52999252-F N.º Colegiado: 18.007 Domicilio: C/ Mártires 2, Boadilla del Monte, Madrid
ENCARGO:	BROSH DESARROLLOS INMOBILIARIOS SL CIF.: B86335981 Domicilio: C/ Serrano 51, 1º IZQ 28006 Madrid
OBJETO:	

Constituir el instrumento necesario y suficiente para ordenar los volúmenes, alineaciones, alturas y rasantes de las futuras edificaciones en el interior del ámbito definido, en la forma que la propiedad pretende y que serán objeto de sus correspondientes proyectos de obra.

Este documento se mantiene en sus determinaciones dentro de los límites establecidos para los Estudios de Detalle definidos por la legislación urbanística vigente en Andalucía, así como por el PGOU de Vélez-Málaga.

El ámbito del Estudio de Detalle son las parcelas 5, con una superficie de 4.519m² según registro y catastro (4.525,92m² según levantamiento topográfico), capacidad para veintidós viviendas y un coeficiente de edificabilidad de 0,60m²/m²; y parcela número 7/16, con una superficie de 2.602m² según registro, 2.636m² según catastro (2.604,22m² según levantamiento topográfico), capacidad para nueve viviendas y un techo edificable de 0,4484m²/m²s. Ambas integrantes del Proyecto de Compensación del Plan Parcial Los Puntales del Sector SUP-C3 de Caleta de Vélez.

Les son de aplicación los parámetros de la ordenanza UAD-3 vivienda unifamiliar adosada, pero se plantea el Estudio de Detalle para definir los viales interiores a los que se alinean las viviendas y que evitan el impacto que tendría dar acceso de vehículos a cada una desde vía pública.

1.2_Ámbito de actuación e Identificación de Parcelas

El presente Estudio de Detalle tiene como ámbito de actuación las parcelas anteriormente mencionadas. La parcela norte se delimita por la Calle Trapiche al norte, por la Calle Alarcón al este, Alcaucín al sur y por la parcela con referencia catastral 4181106VF0648S al oeste. La parcela sur está delimitada al norte por la parcela de la Calle Maro con referencia catastral 4181104VF0648S destinada a una dotación pública, al este y al sur por la Calle Moclinejo y al oeste por las parcelas de la Calle Borge con referencias catastrales 4181103VF0648S y 4181105VF0648S.

Se situará una promoción de 31 viviendas unifamiliares adosadas en la parcela norte y pareadas y adosadas en la sur. Ambos complejos cuentan con zonas comunes exteriores, acceso rodado y acceso peatonal.

REFERENCIA CATASTRAL DE CALLE ALCAUCÍN 5: 4181101VF0648S0001ZH



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 4181101VF0648S0001ZH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ALCAUCIN 5 Suelo
29751 VELEZ-MÁLAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 4.519 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

REFERENCIA CATASTRAL DE CALLE MOCLINEJO 52: 4181102VF0648S0001UH.



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 4181102VF0648S0001UH

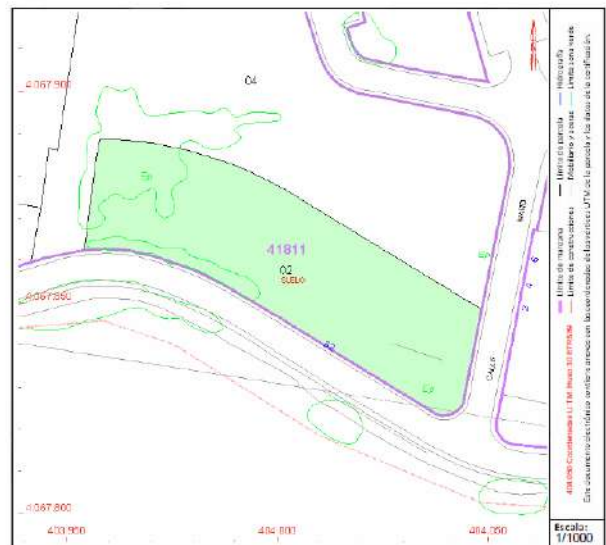
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MOCLINEJO 52 Suelo
29751 VELEZ-MÁLAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 2.636 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

1.3_Conveniencia, procedencia y oportunidad de su formulación

El Proyecto de Compensación del Plan Parcial Los Puntales del Sector SUP-C3 de Caleta de Vélez., asignó la ordenanza de aplicación UAD -3 a las parcelas y un número máximo de 31 viviendas en total.

Analizando las posibles disposiciones de las viviendas en las parcelas, se llega a la conclusión de que lo más óptimo es disponer viales interiores para darles acceso, minimizando así el impacto en el tráfico de la zona.

Para conseguir una ordenación lo más racional y adaptada a las condiciones del suelo posibles, justificando el cumplimiento de los parámetros urbanísticos, volumen edificable máximo, disposición, rasantes, etc., exigidos por las ordenanzas y normativas de aplicación, y poder disponer el acceso a viviendas mediante vial privado, se considera necesaria la tramitación de Estudio de Detalle como instrumento planificador y regulador dentro de su ámbito.

De conformidad con la legislación urbanística vigente en Andalucía y el PGOU de Vélez Málaga, la propiedad de las parcelas es competente para formular y proponer el Estudio de Detalle, para su aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Vélez Málaga, tramitándose según se determina en los siguientes artículos al anterior hasta su publicación.

1.4_Normativa, Planeamiento e Instrumentos de Gestión Urbanísticas vigentes

Estatul

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE 31/10/2015).
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo. (BOE 9/11/2011).
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. (BOE 23/07/1997).
- Decreto 635/1964, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación forzosa y Registro Municipal de Solares. (BOE 10/04/1964).

Con carácter supletorio en Andalucía

- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (BOE 16/06/1976).
- Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento. (BOE 15/09/1978).
- Real Decreto 3288/1978 de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística. (BOE 31/01/1979).
- Real Decreto 2187/1978 de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística. (BOE 18/09/1978).

Autonómica

- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA 22/01/1994). Modificada por:
 - Ley 12/1999, del Turismo (BOJA 30/12/1999).
 - Ley 3/2004, de medidas tributarias, administrativas y financieras (BOJA 31/12/2004).
 - Ley 2/2007, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética (BOJA 10/04/2007).
 - Ley 1/2008, de 27 de noviembre, de medidas tributarias y financieras de impulso a la actividad económica de Andalucía, y de agilización de procedimientos administrativos (BOJA 11/12/2008).
 - Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (BOJA 19/03/2010).
 - Ley 4/2010, de 8 de junio, de Aguas de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA 22/06/2010).
 - Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía (BOJA 9/08/2010).
 - Decreto-Ley 7/2010, de 28 de diciembre, de medidas para potenciar inversiones empresariales de interés estratégico para Andalucía y de simplificación, agilización administrativa y mejora de la regulación de actividades económicas en la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA 31/12/2010).
 - Ley 4/2011, de 6 de junio, de medidas para potenciar inversiones empresariales de interés estratégico para Andalucía y de simplificación, agilización administrativa y mejora de la regulación de actividades económicas en la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA 17/06/2011).
 - Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía (BOJA 31/12/2011).
 - Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía (BOJA 28/11/2012).
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo (BOJA 21/11/2005). Anulada parcialmente por:
 - Sentencia 154/2015, de 9 de julio, del T Constitucional (BOE 14/08/2015).

Modificada por:

- Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía, y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo (BOJA 24/05/2006).

- Ley 13/2007, de 26 de noviembre, de medidas de prevención y protección integral contra la violencia de género (BOJA 18/12/2007).
 - Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda (BOJA 11/04/2013).
 - Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda (BOJA 8/10/2013).
- Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía (BOJA 28/11/2012).

Modificado por:

- Decreto-Ley 15/2014, de 25 de noviembre, por el que se modifica el Decreto-ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía (BOJA 27/11/2014).
- Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable (BOJA 5/08/2016)
- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA 7/04/2010).
- Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA 30/01/2012).
- Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas (BOJA 7/02/2008).

Modificado por:

- Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo (BOJA 20/02/2014; CE BOJA 5/03/2014).
- Decreto 129/2006, de 27 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (BOJA 17/07/2006).

Modificado por:

- Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación (BOJA 29/12/2006).
- Decreto 147/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía de la provincia de Málaga y se crea su Comisión de Seguimiento (BOJA 192 -3/10/2006).

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

1. Quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango en lo que contradigan o se opongan a lo dispuesto en la presente Ley.

2. Quedan derogadas expresamente las siguientes normas:

a) Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

b) Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

c) Disposición Adicional Segunda de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.

d) Decreto Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía.

e) Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a efectos de lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

f) Norma 45.4.a del Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

g) Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

h) Orden de 13 de marzo de 2007, por la que se crea el Observatorio Territorial de Andalucía y se regula su organización y funcionamiento, y la Orden de 23 de febrero de 2009, que modifica la anterior.

• **Ley 7/2021, de 1 de diciembre (BOJA 3 de diciembre de 2021)**

• **Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. (BOJA 2 de diciembre de 2022)**

• **Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. (BOJA 2 de diciembre de 2022)**

• **Corrección de errata del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (BOJA 19 de diciembre de 2022).**

Planeamiento general:

- PGOU 96. T. R. definitivo (en adelante PGOU/96) aprobado por la Junta de Andalucía 25 de julio de 1996 y 9 de Octubre de 1996 (en cuanto a tres sectores que quedaron pendientes de subsanación de errores).

- Adaptación Parcial del PGOU 96 a la LOUA aprobada definitivamente, 29 de octubre de 2009 (BOPM 11/03/2010) y Modificaciones posteriores a este documento.

Planeamiento de Desarrollo y gestión urbanística:

- Plan Parcial del Sector SUP.C-3 (RT) "Los Puntales", al que le correspondía redactar para su desarrollo un Plan Parcial, Proyecto de urbanización y de Reparcelación, siendo la iniciativa privada, el sistema de actuación el de compensación y la etapa la de 1º cuatrienio. El Plan Parcial se aprobó definitivamente el 21 de julio de 1986, el Proyecto de Compensación aprobado definitivamente el 14 de julio de 1988 y el Proyecto de Normalización realizado por el Excmo Ayuntamiento de Vélez-Málaga con aprobación el 13 de diciembre de 1.999.
- Con fecha 10 de julio de 2.003 se aprobó una operación jurídica complementaria al Proyecto de Compensación, en la que las parcelas P-1, P-2 y la 7/16(P5R1) adecuaron las superficies reales medidas in situ resultantes de la urbanización y otros ajustes, a los parámetros urbanísticos aplicables.

Otras

Accesibilidad

- Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
- Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Ordenanza Reguladora de Accesibilidad del Municipio Vélez Málaga, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria de 22 de septiembre de 2008. Modificación aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de abril de 2018.

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1_Definición y Delimitación del ámbito ordenado

Las parcelas ordenadas por el presente Estudio de Detalle se encuentran en el ámbito del Plan Parcial del Sector SUP.C-3.

Los linderos del ámbito de actuación son los siguientes:

La parcela norte se delimita por la Calle Trapiche al norte, por la Calle Alaucín al este, Alcaucín al sur y por la parcela con referencia catastral 4181106VF0648S al oeste. La parcela sur está delimitada al norte por la parcela de la Calle Maro con referencia catastral 4181104VF0648S destinada a una dotación pública, al este y al sur por la Calle Moclinejo y al oeste por las parcelas de la Calle Borge con referencias catastrales 4181103VF0648S y 4181105VF0648S.



2.1.1. Morfología

Las parcelas que conforman el presente Estudio de Detalle, en líneas generales, poseen una forma irregular, alargada, en sentido Norte-Sur la parcela norte y Este-Oeste la parcela sur.

Cada parcela posee un fondo aproximado de 25,00 m. (la parcela norte aumenta a unos 50m en su parte norte) y un ancho medio de 100m la parcela sur y unos 125m la parcela norte.

La parcela sur se alinea a la C/Moclinejo en su lindero sur y C/Maro en su lindero este, por la que se produce el acceso a la calle interior. La parcela norte se alinea a la C/Alaucín al este, C/Trapiche al norte (por donde se produce el acceso) y C/Alcaucín al oeste y sur, donde existe una salida de vehículos.

2.1.2. Topografía

La parcela norte tiene una pendiente descendente hacia el sur, desde los 14,50m de cota hasta los 11,50m. Prácticamente plana, teniendo en cuenta la longitud de dicha parcela.

La parcela sur es también prácticamente plana, con apenas 1m de desnivel descendente hacia el este.

2.1.3. Usos del suelo, Edificaciones e Infraestructuras Urbanísticas existentes

El sector SUP.C-3 tiene como uso global establecido por el planeamiento general el Uso Residencial, el Plan Parcial de dicho sector determinó detalladamente los usos permitidos en cada parcela.

Actualmente, en el ámbito del Estudio de Detalle no existe ninguna construcción, actividad o uso, estando ocupadas las parcelas por restos vegetales propios del desuso. Se encuentra libre de obstáculos e instalaciones interiores que condicionen su ordenación y edificación.

Ambas parcelas tienen garantizados todos los servicios urbanísticos necesarios para desarrollar el uso residencial al cual se destinan: acceso peatonal y rodado, agua potable, saneamiento, suministro eléctrico, de telecomunicaciones, etc... No existen servidumbres que deban ser modificadas o que condicionen las futuras edificaciones.

2.2_ Parcelario

Ambas parcelas están en zona de ordenanza UAD-3, y tienen sus edificabilidades ya predeterminadas.

En el presente Estudio de Detalle se plantean viales interiores en ambas parcelas, con objeto de permitir el acceso a cada vivienda desde los mismos, se establecen retranqueos (4m o 5m según planos a vía pública y linderos y 3m o 4m según plano a vial interior) manteniéndose el resto de parámetros exigidos por la UAD-3 (alineación, separación lindero, fondo máximo edificable, altura máxima, etc...)

2.3_ Estructura de la Propiedad

Ambas parcelas son propiedad, en pleno dominio, y según sus Notas Simples Registrales, de la sociedad SERVIHABITAT S.A.U., con C.I.F. número A-63379135. Recientemente, dichas parcelas han sido adquiridas por el solicitante del presente Estudio de Detalle, esto es, por BROSH DESARROLLOS INMOBILIARIOS SL con CIF B86335981 y domicilio en Calle Serrano 51, 1ºIZQ, Madrid (28006).

2.4_ Parámetros Urbanísticos y Condicionantes determinados por el Plan Parcial y General en el ámbito de Actuación

El Plan Parcial que desarrolló el Sector SUP.C-3, asignó la ordenanza de aplicación UAD-3 a las parcelas, pero la ordenación prevista (sin parcelación) se propicia mediante la edificación conjunta de parcelas a través de la aplicación del art. 287 modificado por innovación aprobada definitivamente en 29 de agosto de 2018.

En este art.287 se recoge:

c) Las condiciones de separación de la edificación de la parcela, a linderos públicos vendrá fijada en el Estudio de Detalle. El conjunto definirá una separación a linderos privados de:

- 4 m. como mínimo, en caso de tener que separarse.
- si las parcelas colindantes presentan o presentarían medianeras a la parcela del conjunto, la edificación en ese lindero estará obligada a adosarse al mismo, no dando lugar en ningún caso a una hilera de adosados de más de 50m de fachada continua.

En el presente Estudio de Detalle se establecen 4m de separación a linderos privados y 4m o 5m (según plano) a linderos públicos.

No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máximas por cada una de las parcelas que integran el conjunto. Sin embargo, la edificabilidad y la ocupación de suelo totales, resultantes del conjunto de la ordenación, no podrá superar los valores suma de las que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes. No se fija profundidad máxima edificable. El Plan Parcial del Sector otorga a cada parcela el siguiente techo máximo edificable: Parcela norte 0,6 m²t/m²s; parcela sur 0,4484 m²t/m²s.

e) Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de ordenación y edificación regulados en los artículos anteriores de este capítulo que no hayan sido expresamente excepcionados en este artículo. Longitud máxima: la ordenanza UAD establece para todas las subzonas que las agrupaciones resultantes de edificaciones no podrán superar la longitud de 50 m., separándose entre ellas un mínimo de 7,00 m. **Esta separación será de 5 metros cuando las edificaciones se dispongan mediante la tipología de pareadas.** Según la modificación puntual del art. 287, se hace una excepción cuando se trata de **agrupaciones interiores** del conjunto entre sí y respecto a las exteriores del conjunto, estableciendo como mínimo la mayor dimensión entre los 10,5 m o de vez y media la altura de la mayor; por lo que las agrupaciones de más de dos viviendas cumplirán este parámetro.

f) El espacio libre de edificación interior de parcela que sirva como espacio a las viviendas interiores del conjunto deberá propiciar condiciones ambientales adecuadas a dicha condición y por ello, deberán ser obligatoriamente espacios ajardinados, con un círculo inscribible mínimo de 12 m, debiendo obligatoriamente tener fachada a dicho espacio todas las viviendas interiores.

g) A los espacios libres de edificación resultantes de la ordenación del conjunto, se les deberá conferir la condición de mancomunados, que se establecerá en Escritura Pública inscrita en el registro de la propiedad.

En el caso de que se pretenda segregar del conjunto de la ordenación alguna de las fases previstas en el Estudio de Detalle, deberá aportarse escritura pública donde la referida zona mancomunada quede constituida como proindiviso, cuya titularidad la ostentarán los propietarios de la totalidad de viviendas que componen el conjunto de la ordenación.

Ordenanza de valla: Se aplicará la ordenanza general definida en el artículo 226 del P.G.O.U. de Vélez-Málaga. En cuanto a vallado interior, **se prohíbe expresamente la colocación de vallado entre la zona de aparcamiento y accesos y el vial.**

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1_ Descripción de la solución adoptada

Mediante el presente Estudio de Detalle se propone la ordenación de las futuras 31 edificaciones en la tipología de pareadas y adosadas, conforme a la ordenanza UAD-3, disponiendo viales interiores para el acceso a las mismas.

En la parcela norte se proponen tres pastillas de viviendas, estableciendo 5,00m de retranqueo a calle y los 50m máximos de agrupación, y un retranqueo mínimo de 3,00m o 4,00m (según plano) al vial interior. La distancia mínima entre agrupaciones de viviendas será de 10,5 m o de vez y media la altura de la mayor, tal y como establece la normativa.

El espacio libre de edificación interior de parcela que sirve como espacio a las viviendas interiores del conjunto será espacio ajardinado, con un círculo inscribible de 12 m, al que tendrá fachada dichas viviendas.

En la parcela sur se cumplen los mismos parámetros, pero en una única línea de edificaciones, exceptuando que se cuenta con tres grupos de viviendas pareadas, que se separarán entre sí un mínimo de 5,00m, de acuerdo a normativa. **En el lindero este, se establece un retranqueo de 4m, aunque se marca la huella de la vivienda, que se irá abriendo, dejando una distancia a calle real de más de 5m en prácticamente toda su longitud.**

En ambas se mantiene un fondo máximo edificable de 20,00 m. desde el vial interior de acceso.

La altura máxima se limita a PB+1 con un total de 7,00 m., que para edificaciones alineadas en terrenos llanos o con pendiente < al 20% (parcelas 1 a 8), se regulará según el artículo 208 del PGOU, apartado 1.

Analizamos los parámetros para este Estudio de Detalle:

- a) Edificabilidad neta: Se mantienen las establecidas por el Plan Parcial.
- b) Longitud máxima: la ordenanza UAD establece para todas las subzonas que las agrupaciones resultantes de edificaciones no podrán superar la longitud de 50 m., separándose entre ellas un mínimo de 7,00 m. **Esta separación será de 5 metros cuando las edificaciones se dispongan mediante la tipología de pareadas.**
Según la modificación puntual del art. 287, se hace una excepción cuando se trata de **agrupaciones interiores** del conjunto entre sí y respecto a las exteriores del conjunto, estableciendo como mínimo la mayor dimensión entre los 10,5 m o de vez y media la altura de la mayor.
El espacio libre de edificación interior de parcela deberá ser obligatoriamente espacio ajardinado, con un círculo inscribible mínimo de 12 m, debiendo obligatoriamente tener fachada a dicho espacio todas las viviendas interiores.
Se cumple.
- c) Ordenanza de valla: Se aplicará la ordenanza general definida en el artículo 226 del P.G.O.U. de Vélez-Málaga. En cuanto a vallado interior, **se prohíbe expresamente la colocación de vallado entre la zona de aparcamiento y accesos y el vial.**
- d) Retranqueo de fachada: para la subzona UAD-3 se establece una separación de la calle de 5,00 m. no obstante, la modificación puntual del art.287 establece que **vendrá fijada en el Estudio de Detalle.**
Se establecen 4m de separación a linderos privados y 4m o 5m (según plano) a linderos públicos y se añade una separación mínima a vial interior de 3,00m o 4,00m según plano.
- e) Separación al lindero de fondo de parcela: Para la UAD-3 se establece una separación de la edificación con respecto al lindero del fondo de la parcela de 5,00 m. (se establecen 4m conforme a mod. Art.287).

3.2_ Accesibilidad

Se aporta anexo justificativo de las exigencias en cuanto a accesibilidad (Decreto 293/2009, de 7 de julio, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía y de las ordenanzas de accesibilidad del municipio de Vélez-Málaga).

3.3_ Resumen Ejecutivo

Se aporta Resumen Ejecutivo en cumplimiento con el art. 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

MADRID, FEBRERO 2024



Jaime Millán Padilla
Arquitecto



Vicente Murga Camacho
Arquitecto

ANEXOS

1. JUSTIFICACIÓN BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
Estudio de Detalle parcelas 5 y 7/16. del Sector SUP.C-3 "Los Puntales" de Caleta de Vélez.	
ACTUACIÓN	
Estudio de Detalle	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
Residencial	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	120
Número de asientos	-
Superficie	7.130,14
Accesos	2
Ascensores	-
Rampas	-
Alojamientos	-
Núcleos de aseos	-
Aseos aislados	1
Núcleos de duchas	-
Duchas aisladas	2
Núcleos de vestuarios	-
Vestuarios aislados	-
Probadores	-
Plazas de aparcamientos	-
Plantas	1
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	-
LOCALIZACIÓN	
Calle Alcaucín 5 y Moclinejo 52 en Vélez-Málaga, Málaga.	
TITULARIDAD	
BROSH DESARROLLOS INMOBILIARIOS SL	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
BROSH DESARROLLOS INMOBILIARIOS SL	
PROYECTISTA/S	
D. JAIME MILLÁN PADILLA Y D. VICENTE MURGA CAMACHO	

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- ☐ FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
- ☐ FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
- ☒ FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
- ☐ FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
- ☐ TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
- ☐ TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
- ☐ TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
- ☐ TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
- ☐ TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
- ☐ TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
- ☐ TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
- ☐ TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
- ☐ TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
- ☐ TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
- ☐ TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
- ☐ TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
- ☐ TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES

Estudio de detalle de complejo de viviendas unifamiliares adosadas y pareadas con zonas comunes exteriores, formado por dos parcelas.

En Madrid a 18 de Septiembre de 2023

Fdo.:

FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS*

(Aplicable a zonas de uso comunitario)

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: Hormigón impreso

Color: Gris

Resbaladicidad: Rd > 45

Pavimentos de rampas

Material: -

Color: -

Resbaladicidad: -

Pavimentos de escaleras

Material: -

Color: -

Resbaladicidad: -

Franja señalizadora:

Tipo: -

Textura: -

Color: -

☒ Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios accesibles en el edificio. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones del edificio (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

☐ No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS					
ESPACIOS, INSTALACIONES Y EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS DE USO COMUNITARIO					
ESPACIOS EXTERIORES. Se deberán cumplimentar la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones y, en su caso, la Ficha justificativa I. Infraestructuras y urbanismo.					
ESPACIOS, INSTALACIONES Y EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS DE USO COMUNITARIO (piscinas, gimnasios, juegos infantiles, etc) Se deberá cumplimentar la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones.					
NORMATIVA	DB -SUA	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
ACCESO DESDE EL EXTERIOR (Rgto. Art. 105, DB-SUA Anejo A)					
☒ No hay desnivel					
☐ Desnivel	☐ Salvado con una rampa (Ver apartado "Rampas")				
	☐ Salvado por un ascensor (Ver apartado "Ascensores")				
VESTÍBULOS (Rgto. art. 108, DB-SUA Anejo A)					
Circunferencia libre no barrida por las puertas.		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	-	-
Circunferencia libre frente ascensor accesible (o espacio previsto para futura instalación de ascensor accesible)		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--	-	-
PASILLOS (Rgto. art. 108, DB-SUA Anejo A)					
Anchura libre		$\geq 1,10 \text{ m}$	$\geq 1,20 \text{ m}$	-	-
Estrechamientos puntuales	Longitud del estrechamiento	$\leq 0,50 \text{ m}$	$\leq 0,50 \text{ m}$	-	-
	Ancho libre resultante	$\geq 1,00 \text{ m}$	$\geq 0,90 \text{ m}$	-	-
	Separación a puertas o cambios de dirección	$\geq 0,65$	--	-	-
☐ Espacio de giro libre al fondo de pasillos mayores de 10 m		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--	-	-
HUECOS DE PASO (Rgto. art. 108, DB-SUA Anejo A)					
Anchura libre de paso de las puertas de entrada y huecos		$\geq 0,80 \text{ m}$	$\geq 0,80 \text{ m}$	-	-
☐ En el ángulo de máxima apertura de la puerta, la anchura libre de paso reducida por el grosor de la hoja de la puerta es $\geq 0,78 \text{ m}$					
Espacio libre horizontal a ambas caras de las puertas		$\varnothing \geq 1,20 \text{ m}$	$\varnothing \geq 1,20 \text{ m}$	-	-
Ángulo de apertura de las puertas (incluso exteriores)		--	$\geq 90^\circ$	-	$>90^\circ$
Sistema de apertura o cierre	Altura de la manivela	De 0,80 m y 1,20 m	De 0,80 m y 1,00 m	-	1,00 m
	Separación del picaporte al plano de la puerta	--	0,04 m	-	0,04 m
	Distancia desde el mecanismo hasta el encuentro en rincón	$\geq 0,30 \text{ m}$	--	-	$>0,30 \text{ m}$
☐ Puertas transparentes o acristaladas	Son de policarbonatos o metacrilatos, luna pulida templada de espesor mínimo 6 milímetros o acristalamientos laminares de seguridad.				
	Señalización horizontal en toda su longitud	De 0,85 m a 1,10 m De 1,50 m a 1,70 m	De 0,85 m a 1,10 m De 1,50 m a 1,70 m	-	-
	☐ Ancho franja señalizadora perimetral (1)	--	0,05 m	-	-
(1) Puertas totalmente transparentes con apertura automática o que no disponen de mecanismo de accionamiento.					
☐ Puertas de dos hojas	Sin mecanismo de automatismo y coordinación, anchura de paso mínimo en una de ellas	$\geq 0,80 \text{ m}$	$\geq 0,80 \text{ m}$	-	-
☐ Puertas automáticas	Anchura libre de paso	$\geq 0,80 \text{ m}$	$\geq 0,80 \text{ m}$	-	-
	Mecanismo de minoración de velocidad	--	$\leq 0,5 \text{ m/s}$	-	-
VENTANAS					
☐ No invaden el pasillo a una altura inferior a 2,20 m					
ESCALERAS (Rgto. art. 107, DB-SUA Anejo A)					
Directriz	☐ Recta ☐ Curva o mixta	☐ Recta ☐ Curva o mixta	-	-	
Altura salvada por el tramo	☐ Con ascensor como alternativa	$\leq 3,20 \text{ m}$	--	-	-
	☐ Sin ascensor como alternativa	$\leq 2,25 \text{ m}$	--	-	-
Número mínimo de peldaños por tramo		3	Según DB-SUA	-	-
Huella		$\geq 0,28 \text{ m}$	Según DB-SUA	-	-
Contrahuella (con tabica y sin bocol)	☐ Con ascensor como alternativa	De 0,13 m a 0,185 m	Según DB-SUA	-	-
	☐ Sin ascensor como alternativa	De 0,13 m a 0,175 m	Según DB-SUA	-	-

Relación huella / contrahuella			$0,54 \text{ m} \leq 2C+H \leq 0,70 \text{ m}$	Según DB-SUA	-	-
Ancho libre (En tramos curvos, se debe excluir la zona donde la huella $< 0,17 \text{ m}$)			$\geq 1,00 \text{ m}$	$\geq 1,00 \text{ m}$	-	-
Ángulo máximo de la tabica con el plano vertical			$\leq 15^\circ$	$\leq 15^\circ$	-	-
Mesetas	Intermedias	Con puertas de acceso a viviendas. Ancho	$\geq$ Ancho de escalera	$\varnothing \geq 1,20 \text{ m}$ libre	-	-
		Sin puertas de acceso a viviendas. Ancho	$\geq$ Ancho de escalera	$\varnothing \geq 1,00 \text{ m}$ libre	-	-
		Fondo	$\geq 1,00 \text{ m}$	--	-	-
	De arranque y desembarco	Ancho	$\geq$ Ancho de escalera	$\geq$ Ancho de escalera	-	-
		Fondo	$\geq 1,00 \text{ m}$	$\geq 1,20 \text{ m}$	-	-
Distancia de la arista de peldaños a puertas			$\geq 0,40 \text{ m}$	$\geq 0,40 \text{ m}$	-	-
Pasamanos	Dimensión mayor del sólido capaz		--	De 0,045 m a 0,05 m	-	-
	Altura		De 0,90 m a 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m	-	-

En escaleras de ancho $\geq 4,00 \text{ m}$ se disponen barandillas centrales con pasamanos. En el caso de escaleras de gran anchura, la separación máxima de pasamanos será de 4,00 m.
 En escaleras que salvan una altura $\geq 0,55 \text{ m}$, con ancho mayor que 1,20 m pasamanos a ambos lados de la escalera y continuo, incluyendo mesetas.
 Entre dos plantas consecutivas de una misma escalera, todos los peldaños tienen la misma contrahuella y todos los peldaños de los tramos rectos tienen la misma huella.
 Entre dos tramos consecutivos de plantas diferentes, la contrahuella no varía más de $\pm 1,00 \text{ cm}$.
 El pasamanos es firme y fácil de asir, separado del paramento al menos 0,04 m y su sistema de sujeción no interfiere el paso continuo de la mano.

RAMPAS FIJAS ACCESIBLES (Rgto. art. 109, DB-SUA)

Directriz		Recta o curva de Radio $\geq 30,00 \text{ m}$	Recta	-	-
Anchura		$\geq 1,20 \text{ m}$	$\geq 1,20 \text{ m}$	-	-
Pendiente longitudinal (proyección horizontal)	Tramos de longitud $< 3,00 \text{ m}$	10,00 %	10,00 %	-	-
	Tramos de longitud $\geq 3,00 \text{ m}$ y $< 6,00 \text{ m}$	8,00 %	8,00 %	-	-
	Tramos de longitud $\geq 6,00 \text{ m}$	6,00 %	6,00 %	-	-
Pendiente transversal		$\leq 2 \%$	$\leq 2 \%$	-	-
Longitud máxima de tramo (proyección horizontal)		$\leq 9,00 \text{ m}$	$\leq 9,00 \text{ m}$	-	-
Mesetas	Ancho	$\geq$ Ancho de la rampa	$\geq$ Ancho de rampa	-	-
	Fondo	$\geq 1,50 \text{ m}$	$\geq 1,50 \text{ m}$	-	-
	☐ Rampa acceso edificio. Fondo	--	$\geq 1,20 \text{ m}$	-	-
Distancia desde la arista de la rampa a una puerta o a pasillos de anchura inferior a 1,20 m		$\geq 1,50 \text{ m}$	$\geq 1,50 \text{ m}$	-	-
Pasamanos	Dimensión sólido capaz	--	De 0,045 m a 0,05 m	-	-
	Altura	De 0,90 m a 1,10 m De 0,65 m a 0,75 m	De 0,90 m a 1,10 m	-	-
	Prolongación en los extremos a ambos lados (tramos $\geq 3 \text{ m}$)	$\geq 0,30 \text{ m}$	$\geq 0,30 \text{ m}$	-	-
Barandilla	Desnivel $> 0,55 \text{ m}$	Entre 0,90 m y 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m	-	-
	Desnivel $> 0,15 \text{ m}$	--	De 0,90 m a 1,10 m	-	-
Altura de zócalo o elemento protector lateral en bordes libres, en rampas que salven una diferencia de cota máxima de 0,55 m		$\geq 0,10 \text{ m}$	$\geq 0,10 \text{ m}$	-	-

En rampas que salvan una altura mayor que 0,185 m con una pendiente $\geq 6\%$, pasamanos a ambos lados y continuo incluyendo mesetas.

COMUNICACION VERTICAL (Rgto. art. 106, DB-SUA9, Anejo A)

☒ No es necesaria la instalación de ascensor ni la previsión estructural para hueco.

☐ Previsión estructural para hueco de ascensor

☐ Edificios de viviendas con PB+1 que cuenta con 6 viviendas o menos. (Rgto)

☐ Edificios en los que hay que salvar hasta dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio o hasta alguna vivienda o zona comunitaria o que dispongan de 12 o menos viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio. (DB- SUA9)

☐ Instalación de ascensor accesible

☐ Edificios con más de 6 viviendas que se desarrollen como máximo en PB+1 o con cualquier número de viviendas a partir de PB+2 . (Rgto)

☐ Edificios en los que hay que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna vivienda o zona comunitaria, o que dispongan de más de 12 viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio. (DB- SUA9)

Ascensor accesible	Espacio libre previo al ascensor		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--	-	-	
	Anchura de paso puertas		UNE EN 8170:2004	$\geq 0,80 \text{ m}$	-	-	
	Medidas interiores (Dimensiones mínimas)	Sin viviendas accesibles	☐ Una o dos puertas enfrentadas	1,00 X 1,25 m	1,00 X 1,25 m	-	-
			☐ Dos puertas en ángulo	1,40 X 1,40 m			
		Con viviendas accesibles	☐ Una o dos puertas enfrentadas	1,00 X 1,40 m			
			☐ Dos puertas en ángulo	1,40 X 1,40 m			
	El modelo de ascensor accesible elegido y su instalación por persona autorizada cumplirán las condiciones de diseño establecidas en el Reglamento, entre las que destacan:						
	Rellano y suelo de la cabina enrasados. Puertas de apertura telescópica. Botoneras situadas: H interior $\leq 1,20 \text{ m}$. H exterior $\leq 1,10 \text{ m}$. Números en altorrelieve y sistema Braille.			Precisión de nivelación $\leq 0,02 \text{ m}$. Pasamanos a una altura entre 0,80-0,90 m.			
En cada acceso se colocarán: indicadores luminosos y acústicos de la llegada, indicadores luminosos que señalen el sentido de desplazamiento, en las jambas el número de la planta en braille y arábigo en relieve a una altura $\leq 1,20 \text{ m}$, esto último se podrá sustituir por un sintetizador de voz.							
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO DE VESTÍBULOS, ESCALERAS, PUERTAS Y SALIDAS							
Las puertas son fácilmente identificables, con una fuerza necesaria para la apertura de las puertas de salida $\leq 25 \text{ N}$ ($\leq 65 \text{ N}$ cuando sean resistentes al fuego). La apertura de las salidas de emergencia es por presión simple y cuentan con doble barra plana a 0,20 m. y 0,90 m. La puerta de acceso al edificio, destaca del resto de la fachada y cuenta con una buena iluminación. Las puertas correderas no pueden disponer de resaltes en el pavimento. La iluminación permanente presenta intensidad mínima de 300 lux. y los interruptores son fácilmente localizables, dotados de piloto luminoso. ☐ Existen puertas de apertura automática con dispositivos sensibles de barrido vertical, disponiendo de una banda indicativa a color a una altura de 0,60 a 1,20 m. con las siguientes características:							
- Mecanismo de disminución de velocidad 0,50 m/s - Dispositivos sensibles que abran las puertas en caso de aprisionamiento.			- Dispositivos que impidan el cierre automático mientras el umbral esté ocupado. - Mecanismo manual de parada del automatismo.				
APARCAMIENTOS (Rgto. Art. 103, DB-SUA9, Anejo A)							
Los aparcamientos tendrán consideración de "espacios de utilización colectiva" por lo que serán accesibles bien con rampa o con ascensor.							
Dotación	Uso exclusivo de cada vivienda	1 x vivienda reservada	--	-	-	-	
	Uso y utilización colectiva	1 x cada 40 o fracción	--	-	-	-	
Zona de transferencia (1)	Batería	Esp.libre lateral $\geq 1,20 \text{ m}$	--	-	-	-	
	Línea	Esp.libre trasero $\geq 3,00 \text{ m}$	--	-	-	-	
	(1) Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas si tiene una anchura mínima de 1,40 m						
MECANISMOS ELECTRICOS							
Altura de los interruptores		--	De 0,90 m a 1,20 m	-	-	-	
Altura de los enchufes		--	0,30 m	-	-	-	

CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO**ACCESO AL EDIFICIO**

Los carteles informativos (número, letra y uso del edificio) se colocan en la entrada principal del edificio a una altura entre 1,50 y 1,60 m.
Los sistemas de comunicación (llamada o apertura), se sitúan junto a la puerta en la parte izquierda y a una altura entre 0,90 y 1,20 m.

OBSERVACIONES

Este proyecto se compone por dos parcelas. Las zonas comunes que contienen el itinerario accesible hasta la entrada de cada vivienda son exteriores. Por lo tanto no se tendrán en cuenta las características de vestíbulos, altura libre, ascensores etc. Ambos itinerarios se componen por zonas con inclinación de un 1%, 2%, 3% y 4% por lo que no se consideran rampas. Los únicos accesos con puerta a considerar se ubican en la parcela norte separando la zonas comunes de tránsito peatonal y rodado con zonas comunes de piscina y parque infantil. No existe aparcamiento común en los proyectos ya que los aparcamientos se encuentran en cada parcela privada y no pertenecen a ninguno de los itinerarios accesibles.

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

☒ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

☐ Se trata de una actuación a realizar en un edificio de viviendas existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.

☐ En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

☐ En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.
No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

2. FICHAS CATASTRALES



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4181102VF0648S0001UH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL MOCLINEJO 52 Suelo
29751 VELEZ-MÁLAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

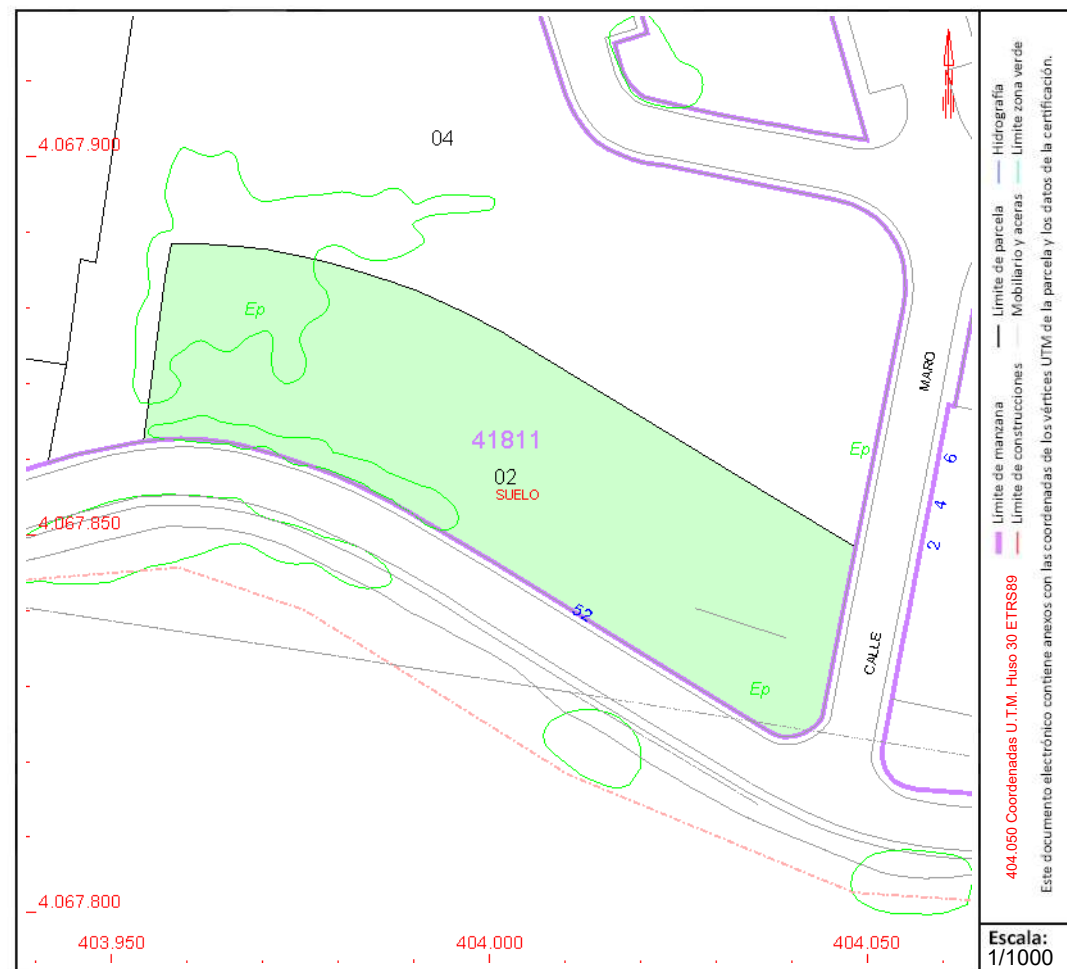
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 2.636 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4181101VF0648S0001ZH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL ALCAUCIN 5 Suelo

29751 VELEZ-MÁLAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

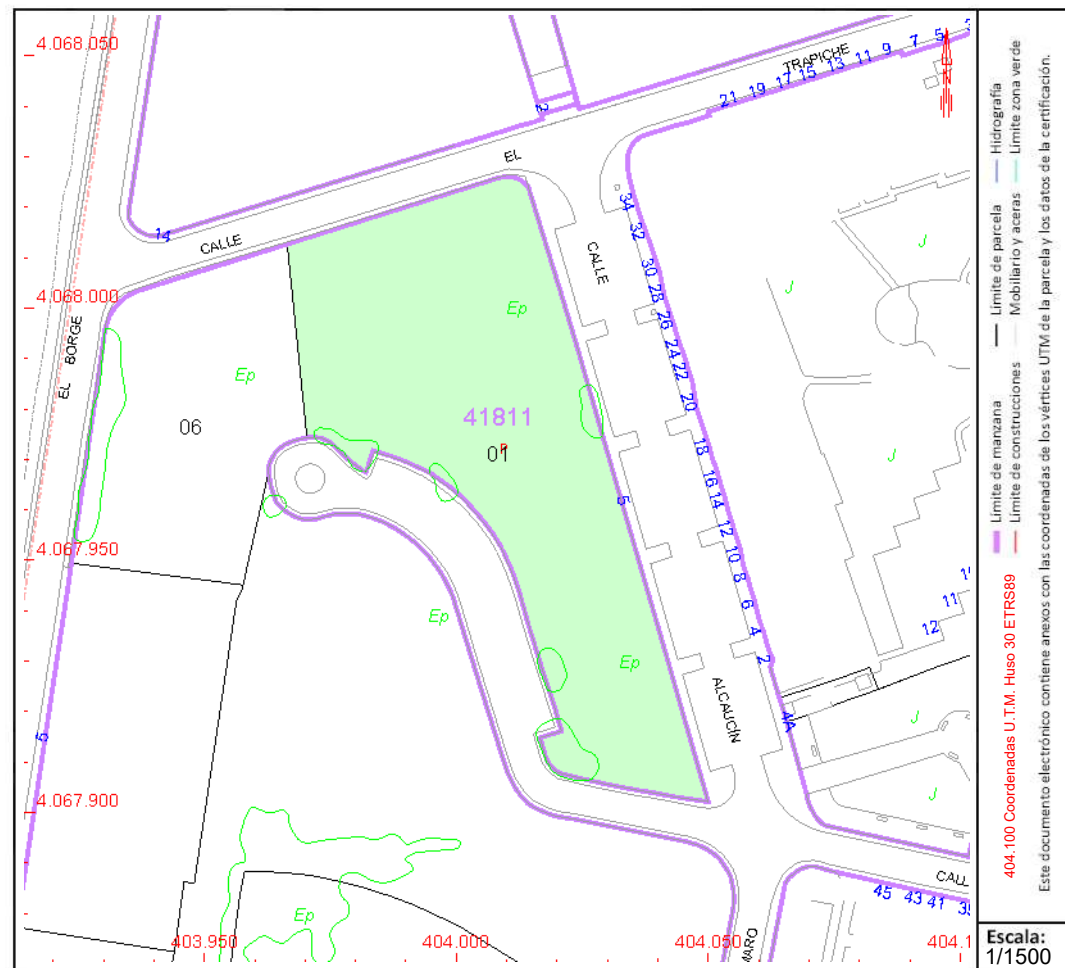
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 4.519 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

3. NOTAS SIMPLES REGISTRALES

Información Registral expedida por:

M JESUS GILABERT ALVAREZ

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE VÉLEZ-
MÁLAGA

Calle Camino de Enmedio s/n, bajo.
29700 - VÉLEZ - MÁLAGA (MÁLAGA)
Teléfono: 952500275
Fax: 952506889

Correo electrónico: velezmalaga2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

GESBRO VIVIENDAS SL.

con DNI/CIF: B87886842

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: F62HN32T

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:*

FECHA DE EMISIÓN: VEINTICUATRO DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA NÚMERO 13206 DE VÉLEZ-MÁLAGA 02
29033000144462

CODIGO REGISTRAL UNICO:

URBANA: Parcela Cinco, edificable de titularidad privada, con una superficie de cuatro mil quinientos diecinueve metros cuadrados, capacidad para veintidós viviendas y un coeficiente de edificabilidad de cero coma sesenta metros cuadrados por metro cuadrado. Linda al Norte, con vial interior 4 C-7; al Sur, con vial interior 3 C-10; al Este, con vial interior 3 C-6; y al Oeste, con parcela 5b, R-2.1, en una longitud de veintiún metros sesenta y siete centímetros, y con parcela 5b,R-2.2, en una longitud de dieciséis metros noventa y dos centímetros, ambas provenientes de la parcela 5' de aprovechamiento medio.

Dicha finca NO se encuentra coordinada gráficamente con el catastro.

TITULARIDADES

TITULARES

DNI TOMO LIBRO FOLIO ALTA

BROSH DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L. B86335981 1044 141 120 4
100,000000% del pleno dominio por título de **COMPRAVENTA**.

Título de la INSCRIPCIÓN **4ª** el de Compra según escritura otorgada el día 26 de octubre de 2022 ante el Notario de MADRID DON JOSÉ MARÍA RIVAS DÍAZ.

CARGAS

CARGA PROPIA: AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Esta finca queda **AFECTA** durante el plazo de **CINCO AÑOS**, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. De dicha afección, esta finca queda liberada por la cantidad que consta en los modelos C10 y 600 de autoliquidación telemática, de los que se archiva copia. Vélez-Málaga, Según nota marginal de fecha trece de diciembre del año dos mil veintidós.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

OBSERVACIONES

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTICUATRO DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS antes de la apertura del diario.

-ADVERTENCIAS-

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE VELEZ - MALAGA 2 a día veinticuatro de noviembre del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 22903328CF6FD8C6

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

Información Registral expedida por:

M JESUS GILABERT ALVAREZ

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE VÉLEZ-
MÁLAGA

Calle Camino de Enmedio s/n, bajo.
29700 - VÉLEZ - MÁLAGA (MÁLAGA)
Teléfono: 952500275
Fax: 952506889

Correo electrónico: velezmalaga2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

GESBRO VIVIENDAS SL.

con DNI/CIF: B87886842

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: F62HN34T

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:*

FECHA DE EMISIÓN: VEINTICUATRO DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA NÚMERO 13208 DE VÉLEZ-MÁLAGA 02
29033000144486

CODIGO REGISTRAL UNICO:

URBANA: Parcela número Siete/Dieciséis, integrante del Proyecto de Compensación del Plan Parcial Los Puntales del Sector SUP-C3 de Caleta de Vélez, en este término municipal. Con una superficie de dos mil seiscientos dos metros cuadrados, capacidad para nueve viviendas y un techo edificable de cero con cuatro mil cuatrocientos ochenta y cuatro m2t/m2s. Linda al Norte, con parcela A de áreas libres públicas; al Sur, con vial perimetral Sur C.2; al Este, con vial interior C.4, y al Oeste con parcela A de áreas libres públicas.

Dicha finca NO se encuentra coordinada gráficamente con el catastro.

TITULARIDADES

TITULARES

DNI TOMO LIBRO FOLIO ALTA

BROSH DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L B86335981 1044 141 124 5
100,000000% del pleno dominio por título de **COMPRVENTA**.

Título de la INSCRIPCIÓN **5ª** el de Compra según escritura otorgada el día 26 de octubre de 2022 ante el Notario de MADRID DON JOSÉ MARÍA RIVAS DÍAZ.

CARGAS

CARGA PROPIA: AFECCIÓN: AUTOLIQUIDAD DE TRANSMISIONES.

Esta finca queda **AFECTA** durante el plazo de **CINCO AÑOS**, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. De dicha afección, esta finca queda liberada por la cantidad que consta en los modelos C10 y 600 de autoliquidación telemática, de los que se archiva copia. Vélez-Málaga, Según nota marginal de fecha trece de diciembre del año dos mil veintidós.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

OBSERVACIONES

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTICUATRO DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS antes de la apertura del diario.

-ADVERTENCIAS-

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación,

supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE VELEZ - MALAGA 2 a día veinticuatro de noviembre del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 229033286A27788D

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

4. RESUMEN EJECUTIVO

**RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LAS PARCELAS 5 Y 7/16 DEL
PLAN PARCIAL LOS PUNTALES DEL SECTOR SUP-C3 DE "CALETA DE VÉLEZ".****VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)****(Art. 25 R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre)****1. DELIMITACION DEL AMBITO EN EL QUE LA ORDENACION PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE.****1.1. Ámbito de la actuación.**

El ámbito del Estudio de Detalle son las parcelas 5, con una superficie de 4.519m² según registro y catastro (4.525,92m² según levantamiento topográfico), capacidad para veintidós viviendas y un coeficiente de edificabilidad de 0,60m²/m²; y parcela número 7/16, con una superficie de 2.602m² según registro, 2.636m² según catastro (2.604,22m² según levantamiento topográfico), capacidad para nueve viviendas y un techo edificable de 0,4484m²/m²s. Ambas integrantes del Proyecto de Compensación del Plan Parcial Los Puntales del Sector SUP-C3 de Caleta de Vélez.

Les son de aplicación los parámetros de la ordenanza UAD-3 vivienda unifamiliar adosada, pero la ordenación prevista (sin parcelación) se propicia mediante la edificación conjunta de parcelas a través de la aplicación del art. 287 y no por aplicación directa de los parámetros de la UAD-3. Se plantea el Estudio de Detalle para definir los viales interiores a los que se alinean las viviendas y que evitan el impacto que tendría dar acceso de vehículos a cada una desde vía pública.

2. ALCANCE DE LA ALTERACIÓN.**2.1. Planeamiento actual de aplicación y planeamiento que se modifica**

Como planeamiento de aplicación exclusivamente en su ámbito, este Estudio de Detalle está sometido a las limitaciones que para este instrumento establece la legislación urbanística en Andalucía, así como a las determinaciones y normativas del planeamiento general vigente en el término municipal de Vélez-Málaga (PGOU) y el Plan Parcial del Sector SUP.C-3. El presente Estudio de Detalle no modifica la ordenanza de aplicación UAD-3.

2.2. Alcance de las determinaciones del Estudio de Detalle.

Mediante el presente Estudio de Detalle se propone el acceso a las viviendas de ambas parcelas desde un vial privado interior, desde el que se establece un retranqueo mínimo de 3,00-4,00m (según plano) y retranqueos de 4m/5m (según planos) a vía pública y linderos; manteniendo el resto de parámetros urbanísticos que establece la UAD-3. En cuanto a vallado interior, **se prohíbe expresamente la colocación de vallado entre la zona de aparcamiento y accesos y el vial.**

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN UAD-3 (PARCELA 5)

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE (UAD 3)	ESTUDIO DETALLE (SEGUN MOD ART287)	DOCUMENTACION TECNICA
Estudios previos requeridos	-		-
Parcela mínima	200 m ²		>200 m ²
Parcela máxima	-		-
Longitud mínima de fachada	10 m		>10 m
Diámetro mínimo inscrito	10 m		>10 m
Nº máx. viviendas	22		22
Nº mín.viviendas protegidas	-		-
Tipología edificatoria	UAD-3		UAD-3
Altura máxima, nº de plantas	PB+I		PB+I
Altura máxima, metros	7 m		5,89 m
Altura mínima	-		-
Edificabilidad neta	0,6 m ² /m ² s (2715,55 m ²)		0,599936 m ² /m ² s (2712,66 m ²)
Ocupación planta baja	50 %		29,96% (1356,08 m ²)
Ocupación planta primera	50 %		33% (1498,34 m ²)
Ocupación otras plantas	50 %		33% (1498,34 m ²)
Separación a lindero público	5 m	5m	5 m
Separación a lindero privado	5 m	4m	4 m
Separación entre edificios	7 m/5m pareados	10,5 o 1,5Hmayor/5m pareados	10,5 o 1,5Hmayor/5m pareados
Profundidad máxima edificable	20 m		-
Retranqueos de alineaciones	5 m	4m(medianeros)/5m(calle)	4m(medianeros)/5m(calle)
Retranqueo a vial interior	3 m/4m		3 m/4m
Condiciones de patio mínimo	3 m		-
Cuerpos salientes	0,45-0,90 m		-
Elementos salientes	0,45-0,90 m		-
Usos predominantes	Vivienda unifamiliar adosada		Vivienda unifamiliar adosada
Usos compatibles	Uso viario, oficinas, comercial, hotelero, hostelería, alojamiento comunitario, recreativo, asistencia sanitaria, educativo, cultural, religioso, zonas verdes y deportivo.		Uso viario, oficinas, comercial, hotelero, hostelería, alojamiento comunitario, recreativo, asistencia sanitaria, educativo, cultural, religioso, zonas verdes y deportivo.
Usos prohibidos	Industrial		Industrial
Plazas mínimas de aparcamiento	22		22
Nivel protección edificio existente	-		-

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN UAD-3 (PARCELA 7/16)

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE (UAD 3)	ESTUDIO DETALLE (SEGÚN MOD ART287)	DOCUMENTACION TECNICA
Estudios previos requeridos	-		-
Parcela mínima	200 m ²		>200 m ²
Parcela máxima	-		-
Longitud mínima de fachada	10 m		>10 m
Diámetro mínimo inscrito	10 m		>10 m
Nº máx. viviendas	9		9
Nº mín.viviendas protegidas	-		-
Tipología edificatoria	UAD-3		UAD-3
Altura máxima, nº de plantas	PB+I		PB+I
Altura máxima, metros	7 m		5,89 m
Altura mínima	-		-
Edificabilidad neta	0,4484		0,4441 m ² /m ² s (1156,59 m ²)
Ocupación planta baja	50 %		21,78% (567,40 m ²)
Ocupación planta primera	50 %		23% (610,67 m ²)
Ocupación otras plantas	50 %		23% (610,67 m ²)
Separación a lindero público	5 m	5m(sur)/4m(este)	5m(sur)/4m(este)
Separación a lindero privado	5 m	4m	4 m
Separación entre edificios	7 m/5m pareados	10,5 o 1,5Hmayor/5m pareados	10,5 o 1,5Hmayor/5m pareados
Profundidad máxima edificable	20 m		-
Retranqueos de alineaciones	5 m	4m/5m	4m/5m
Retranqueo a vial interior	3 m/4m		3 m/4m
Condiciones de patio mínimo	3 m		-
Cuerpos salientes	0,45-0,90 m		-
Elementos salientes	0,45-0,90 m		-
Usos predominantes	Vivienda unifamiliar adosada		Vivienda unifamiliar adosada
Usos compatibles	Uso viario, oficinas, comercial, hotelero, hostelería, alojamiento comunitario, recreativo, asistencia sanitaria, educativo, cultural, religioso, zonas verdes y deportivo.		Uso viario, oficinas, comercial, hotelero, hostelería, alojamiento comunitario, recreativo, asistencia sanitaria, educativo, cultural, religioso, zonas verdes y deportivo.
Usos prohibidos	Industrial		Industrial
Plazas mínimas de aparcamiento	9		9
Nivel protección edificio existente	-		-

MADRID, FEBRERO 2024



Jaime Millán Padilla
Arquitecto



Vicente Murga Camacho
Arquitecto

5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- SIGNOS CONVENCIONALES**
- CARRETERA - VÍO KILOMÉTRICO
 - CAMBIO CARRETERA
 - SEÑAL
 - PERICULOSIDAD
 - MURO, PARED O TALLA
 - MURO DE CONTENCIÓN
 - ALUMBRADO, LÍNEA METÉLICA
 - VERTICE GEODÉSICO 1^o, 2^o Y 3^o ORDEN
 - VERTICE TOPOGRÁFICO - PUNTO DE APoyo
 - LÍMITE DE PROVINCIA
 - LÍMITE DE MUNICIPIO
 - LÍMITE DE PARCELA
 - LÍMITE DE CALLE
 - EDIFICIO PÚBLICO O SEMIPÚBLICO
 - EDIFICIO PRIVADO
 - EDIFICIO EN CONSTRUCCIÓN
 - SEÑAL - ARROYO
 - ACERCA
 - CAÑAL
 - MANANTIAL - FUENTE - POZO
 - PUENTE - ESTANQUE - TRANSFORMADOR
 - TORRE METÉLICA - POSTE - PÁNDULO
 - CUERPO DE ÁNFO - COTA
 - CURVA DE DESVIACIÓN
 - SEÑAL
 - SEÑAL DE AVISIO
 - LÍNEA ELÉCTRICA, ALTA TENSÓN
 - LÍNEA ELÉCTRICA, MEDIA TENSÓN
 - LÍNEA ELÉCTRICA, BAJA TENSÓN
 - LÍNEA TELEFÓNICA

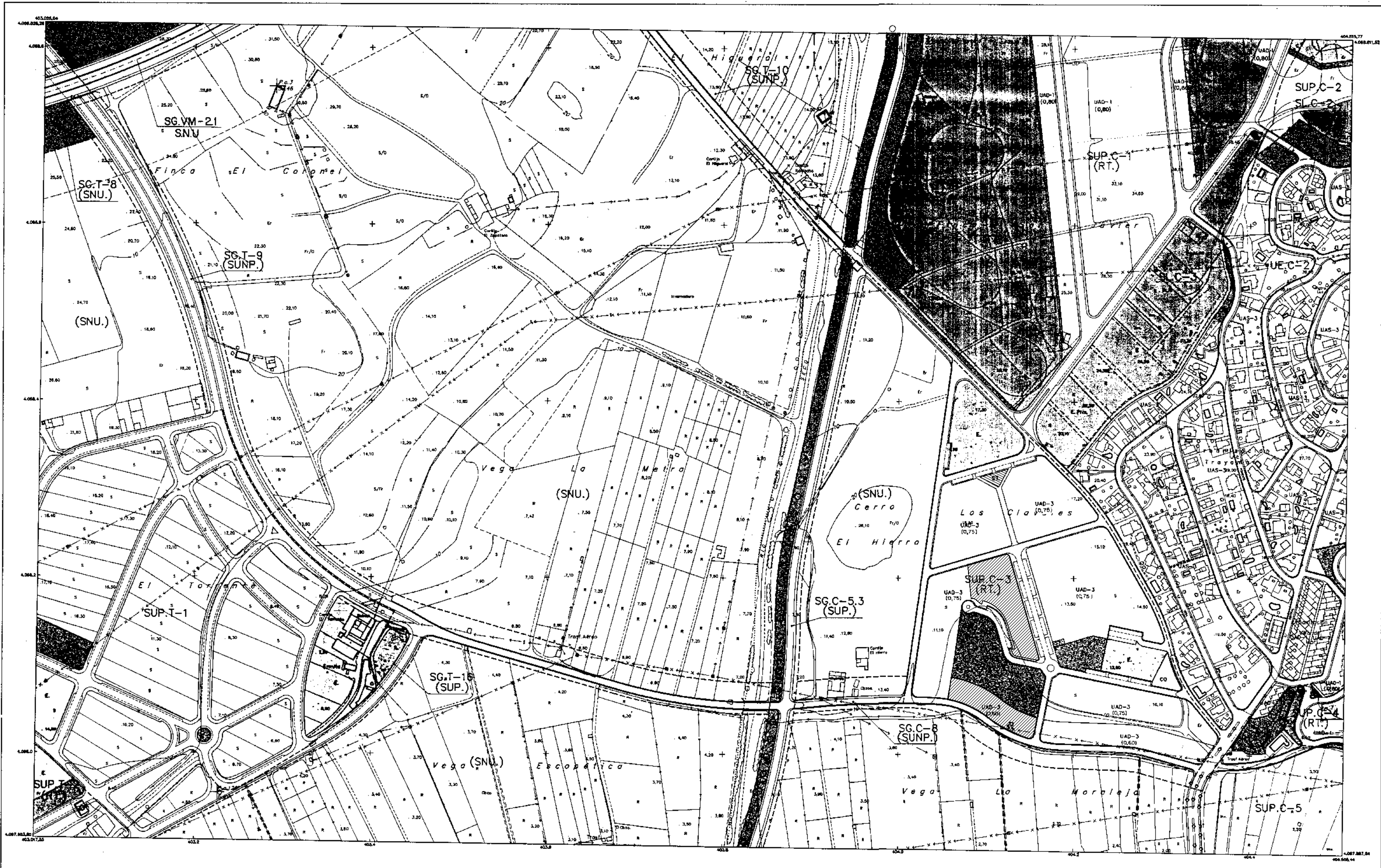
- USOS DEL SUELO**
- S. SECANO
 - R. REGADO
 - N. NUERTA
 - V. VÍEDRO
 - P. PRATALES
 - O. OLIVAR
 - E. ERAL
 - P. PRADOS Y ZONEDAS
 - M. MONTE BAJO
 - M. MONTE ALTO

INFORMACION CARTOGRAFICA

PROYECCION UTM, HUSO 30-E
EIPUSO INTERNACIONAL, DATUM POSTUM
ALTIMETRIA REFERENCIAL AL NIVEL
MEDIO DEL MAR EN ALICANTE
COORDENADAS RECTANGULARES UTM
VALOR FOTOGRAMETRICO REALIZADO POR IGN/IGN S.A.
EN AÑO DE 1986
APOYO DE CAMPO REALIZADO POR TOPGRAF S.L.
EN AÑO DE 1986
REDUCCION Y DIBUJO REALIZADO POR TOPGRAF S.L.
EN AÑO DE 1986
SUPERVISOR TECNICA DE LA CARTOGRAFIA

NOTA

ESTA HOJA NO TIENE DIFUSION DE LA
DE CLASIFICACION DEL PUNTO CORRESPONDIENTE
DE LA CARTOGRAFIA DE LA JUNTA DE
ANDALUZA



ZONIFICACION DEL SUELO

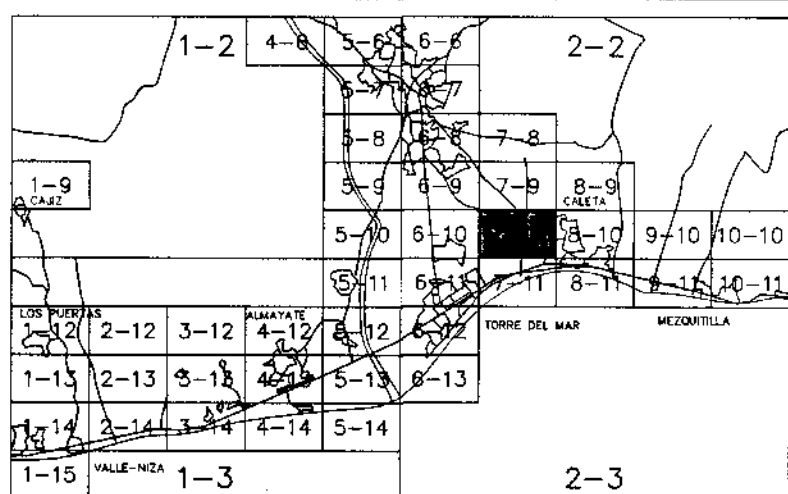
CENTRO	C
MANZANA CERRADA	MC
ORDENACION ABIERTA	OA
CIUDAD JARDIN	CJ
UNIFAMILIAR AISLADA	UAS
UNIFAMILIAR ADOSADA	UAD
COLOMA Y TRADICIONAL POPULAR	CIP
INDUSTRIA	IND
COMERCIO	CO
PROTECCION INTEGRAL	PI
PROTECCION ARQUITECTONICA	PA
EQUIPAMIENTO PRIVADO	EP

GESTION DEL SUELO

UNIDAD DE EJECUCION	UE
REGIMEN TRANSITORIO	RT
PLAN ESPECIAL	PE
PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR	PERI
SISTEMA LOCAL	SL
SISTEMA GENERAL PROGRAMADO	SGP
SISTEMA GENERAL NO PROGRAMADO	SGNP
SISTEMA GENERAL NO URBANIZABLE	SGNU

SISTEMAS

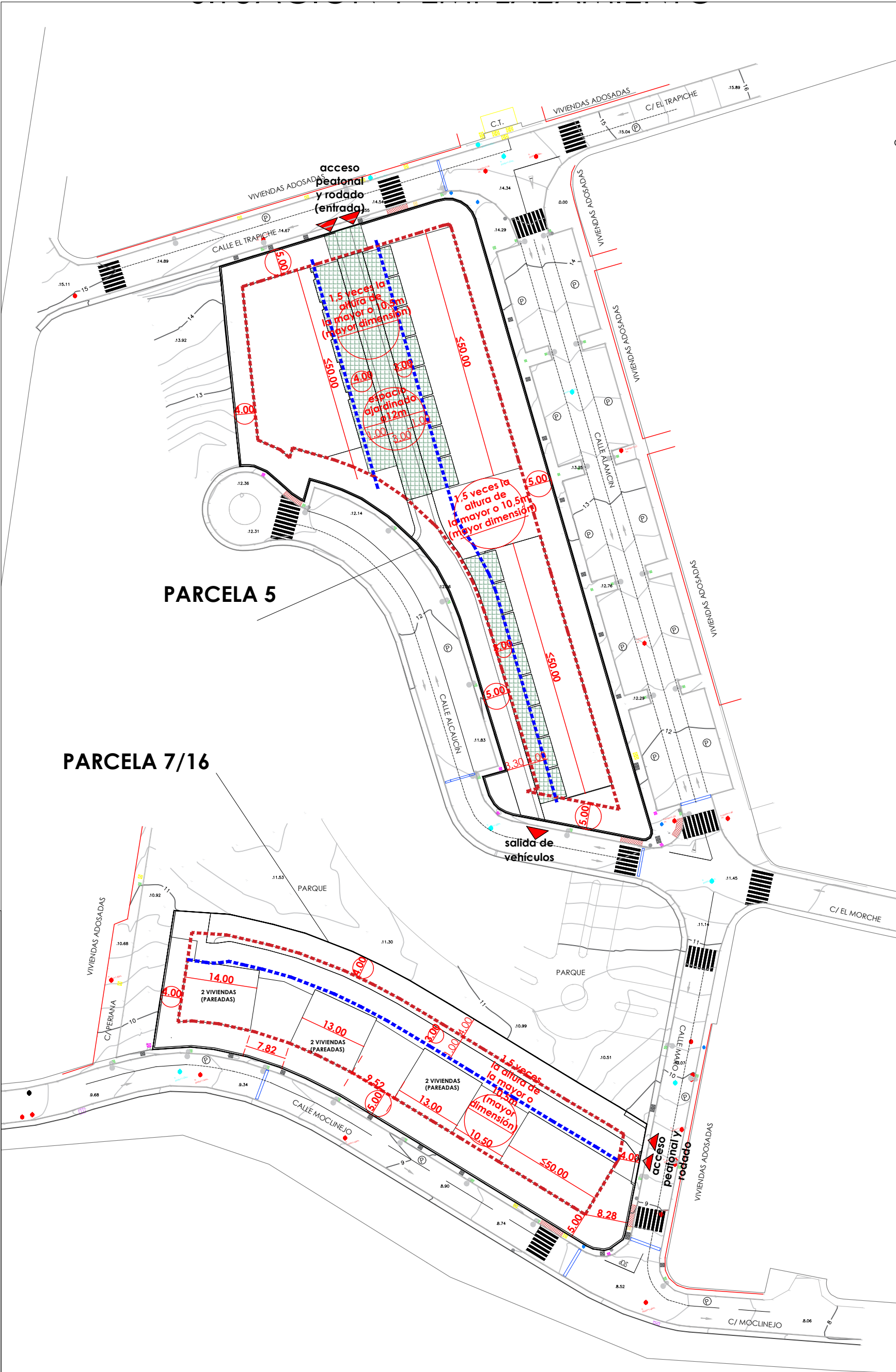
ESPACIOS LIBRES	EL
ESPACIOS LIBRES DE PLAYA	ELP
TECNICOS	TE
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	EC
EQUIPAMIENTO	E
DEPORTIVO	ED
CEMENTERIO	CE
COMUNICACIONES	CO
VIAJERO	VI
AEROPORTUARIO	AE
PORTUARIO	PO
VIAS PECUARIAS	VP
PROTECCIONES	PR
CAUCES PUBLICOS	CP
LITORAL	LI
ARQUEOLOGICAS	AR



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VELEZ-MÁLAGA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

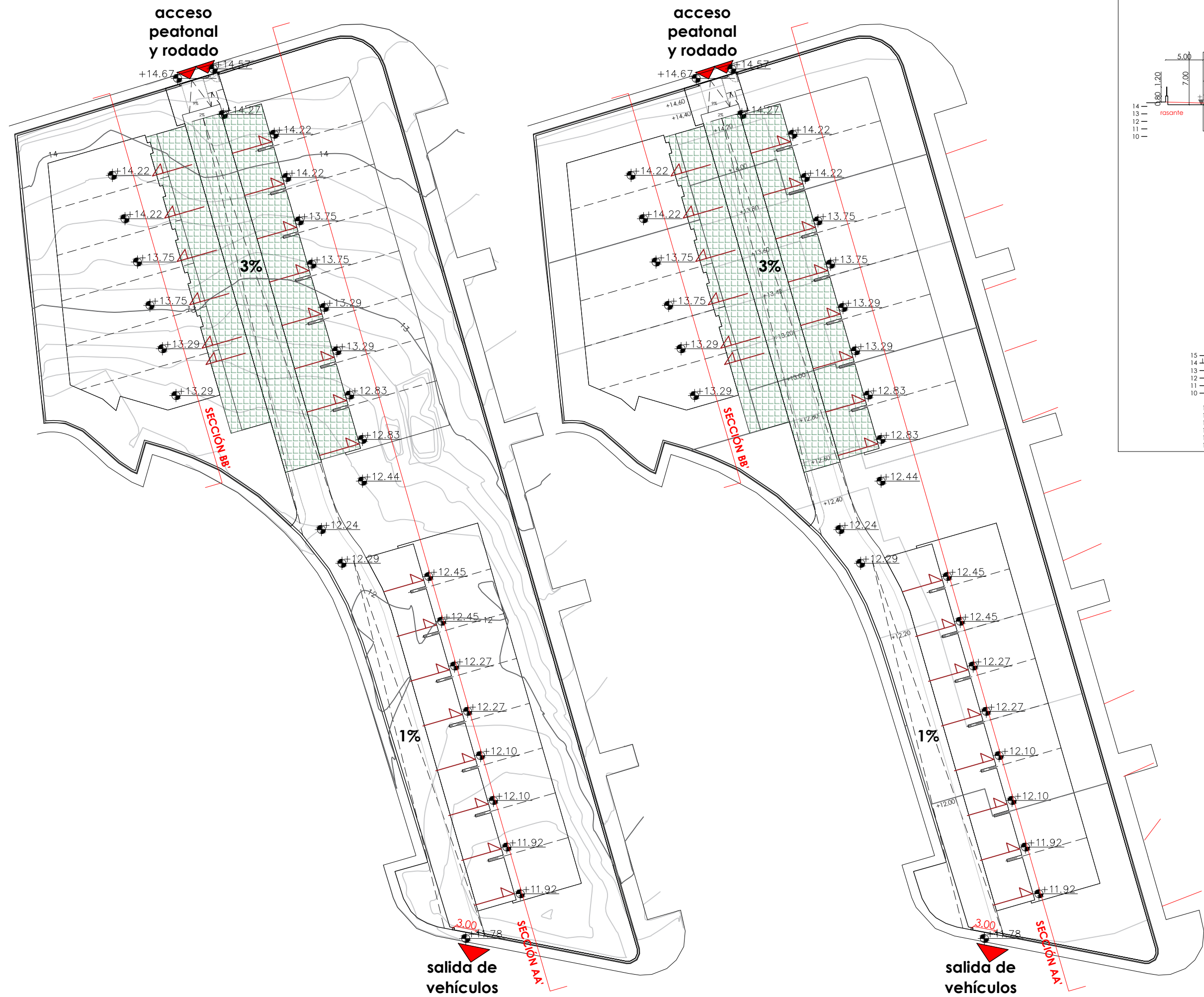
TEXTO REFUNDIDO

Denominación:	Calificación:	Plano:
	D	
Escala:	1:2.000	Fecha: FEBRERO - 96
Arquitecto Director:		Hoja nº:
Salvador Morán Peralta		7-10



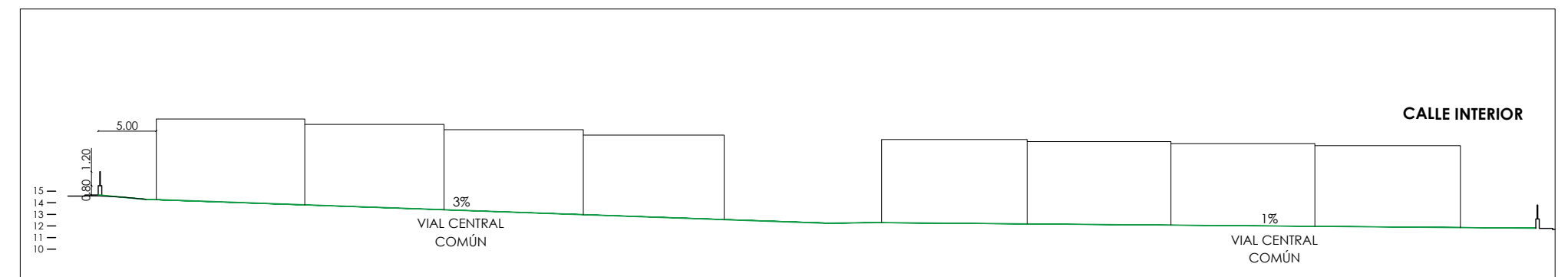
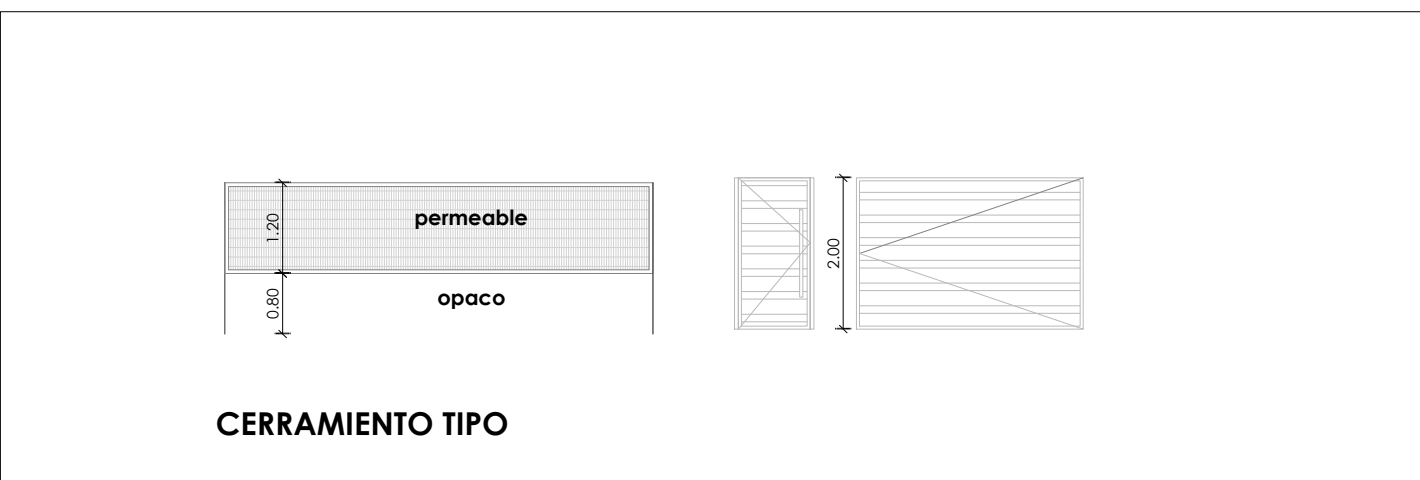
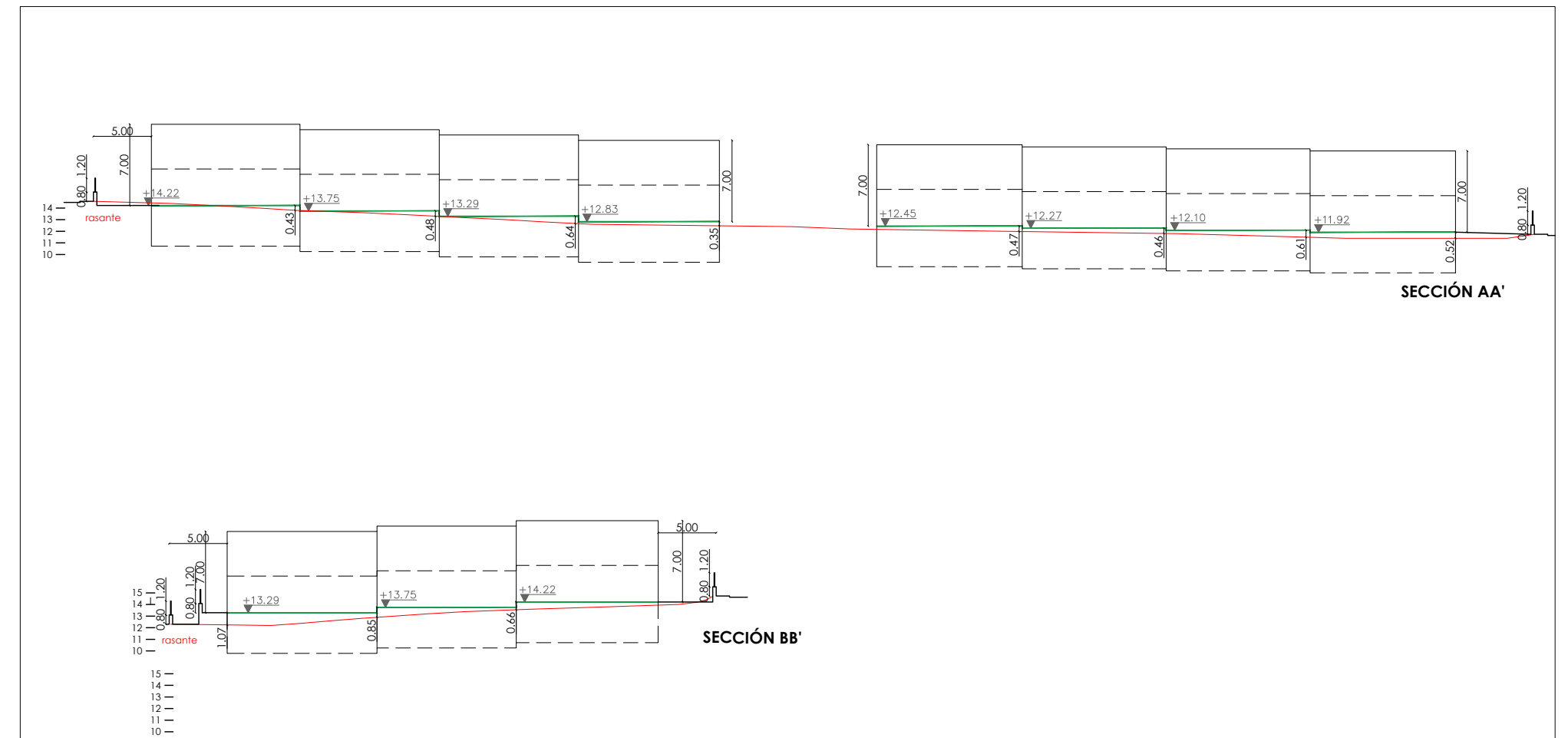
ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN UAD-3 (PARCELA 5)			
CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE (UAD 3)	ESTUDIO DETALLE (SEGUN MOD ART287)	DOCUMENTACION TECNICA
Estudios previos requeridos	-		-
Parcela mínima	200 m ²		>200 m ²
Parcela máxima	-		-
Longitud mínima de fachada	10 m		>10 m
Diámetro mínimo inscrito	10 m		>10 m
Nº máx. viviendas	22		22
Nº mín.viviendas protegidas	-		-
Tipología edificatoria	UAD-3		UAD-3
Altura máxima, nº de plantas	PB+I		PB+I
Altura máxima, metros	7 m		5,89 m
Altura mínima	-		-
Edificabilidad neta	0,6 m ² /m ² s (2715,55 m ²)		0,599936 m ² /m ² s (2712,66 m ²)
Ocupación planta baja	50 %		29,96% (1356,08 m ²)
Ocupación planta primera	50 %		33% (1498,34 m ²)
Ocupación otras plantas	50 %		33% (1498,34 m ²)
Separación a lindero público	5 m	5m	5 m
Separación a lindero privado	5 m	4m	4 m
Separación entre edificios	7 m/5m pareados	10,5 o 1,5Hmayor/5m pareados	10,5 o 1,5Hmayor/5m pareados
Profundidad máxima edificable	20 m		-
Retranqueos de alineaciones	5 m	4m(medianeros)/5m(calle)	4m(medianeros)/5m(calle)
Retranqueo a vial interior	3 m/4m		3 m/4m
Condiciones de patio mínimo	3 m		-
Cuerpos salientes	0,45-0,90 m		-
Elementos salientes	0,45-0,90 m		-
Usos predominantes	Vivienda unifamiliar adosada		Vivienda unifamiliar adosada
Usos compatibles	Uso viario, oficinas, comercial, hotelero, hostelería, alojamiento comunitario, recreativo, asistencia sanitaria, educativo, cultural, religioso, zonas verdes y deportivo.		Uso viario, oficinas, comercial, hotelero, hostelería, alojamiento comunitario, recreativo, asistencia sanitaria, educativo, cultural, religioso, zonas verdes y deportivo.
Usos prohibidos	Industrial		Industrial
Plazas mínimas de aparcamiento	22		22
Nivel protección edificio existente	-		-

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN UAD-3 (PARCELA 7/16)			
CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE (UAD 3)	ESTUDIO DETALLE (SEGUN MOD ART287)	DOCUMENTACION TECNICA
Estudios previos requeridos	-		-
Parcela mínima	200 m ²		>200 m ²
Parcela máxima	-		-
Longitud mínima de fachada	10 m		>10 m
Diámetro mínimo inscrito	10 m		>10 m
Nº máx. viviendas	9		9
Nº mín.viviendas protegidas	-		-
Tipología edificatoria	UAD-3		UAD-3
Altura máxima, nº de plantas	PB+I		PB+I
Altura máxima, metros	7 m		5,89 m
Altura mínima	-		-
Edificabilidad neta	0,4484		0,4441 m ² /m ² s (1156,59 m ²)
Ocupación planta baja	50 %		21,78% (567,40 m ²)
Ocupación planta primera	50 %		23% (610,67 m ²)
Ocupación otras plantas	50 %		23% (610,67 m ²)
Separación a lindero público	5 m	5m(sur)/4m(este)	5m(sur)/4m(este)
Separación a lindero privado	5 m	4m	4 m
Separación entre edificios	7 m/5m pareados	10,5 o 1,5Hmayor/5m pareados	10,5 o 1,5Hmayor/5m pareados
Profundidad máxima edificable	20 m		-
Retranqueos de alineaciones	5 m	4m/5m	4m/5m
Retranqueo a vial interior	3 m/4m		3 m/4m
Condiciones de patio mínimo	3 m		-
Cuerpos salientes	0,45-0,90 m		-
Elementos salientes	0,45-0,90 m		-
Usos predominantes	Vivienda unifamiliar adosada		Vivienda unifamiliar adosada
Usos compatibles	Uso viario, oficinas, comercial, hotelero, hostelería, alojamiento comunitario, recreativo, asistencia sanitaria, educativo, cultural, religioso, zonas verdes y deportivo.		Uso viario, oficinas, comercial, hotelero, hostelería, alojamiento comunitario, recreativo, asistencia sanitaria, educativo, cultural, religioso, zonas verdes y deportivo.
Usos prohibidos	Industrial		Industrial
Plazas mínimas de aparcamiento	9		9
Nivel protección edificio existente	-		-



TOPOGRAFÍA INICIAL

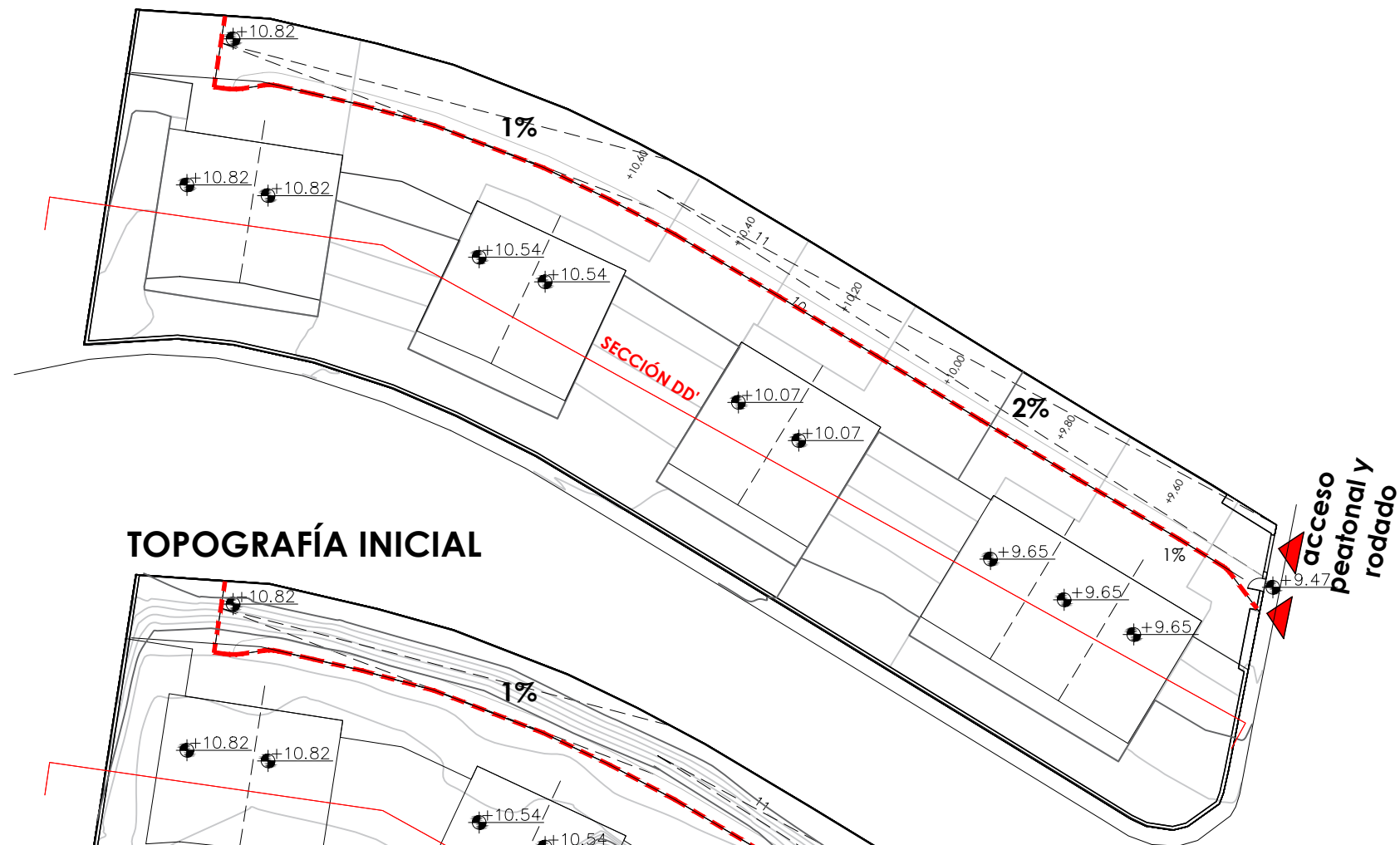
TOPOGRAFÍA MODIFICADA



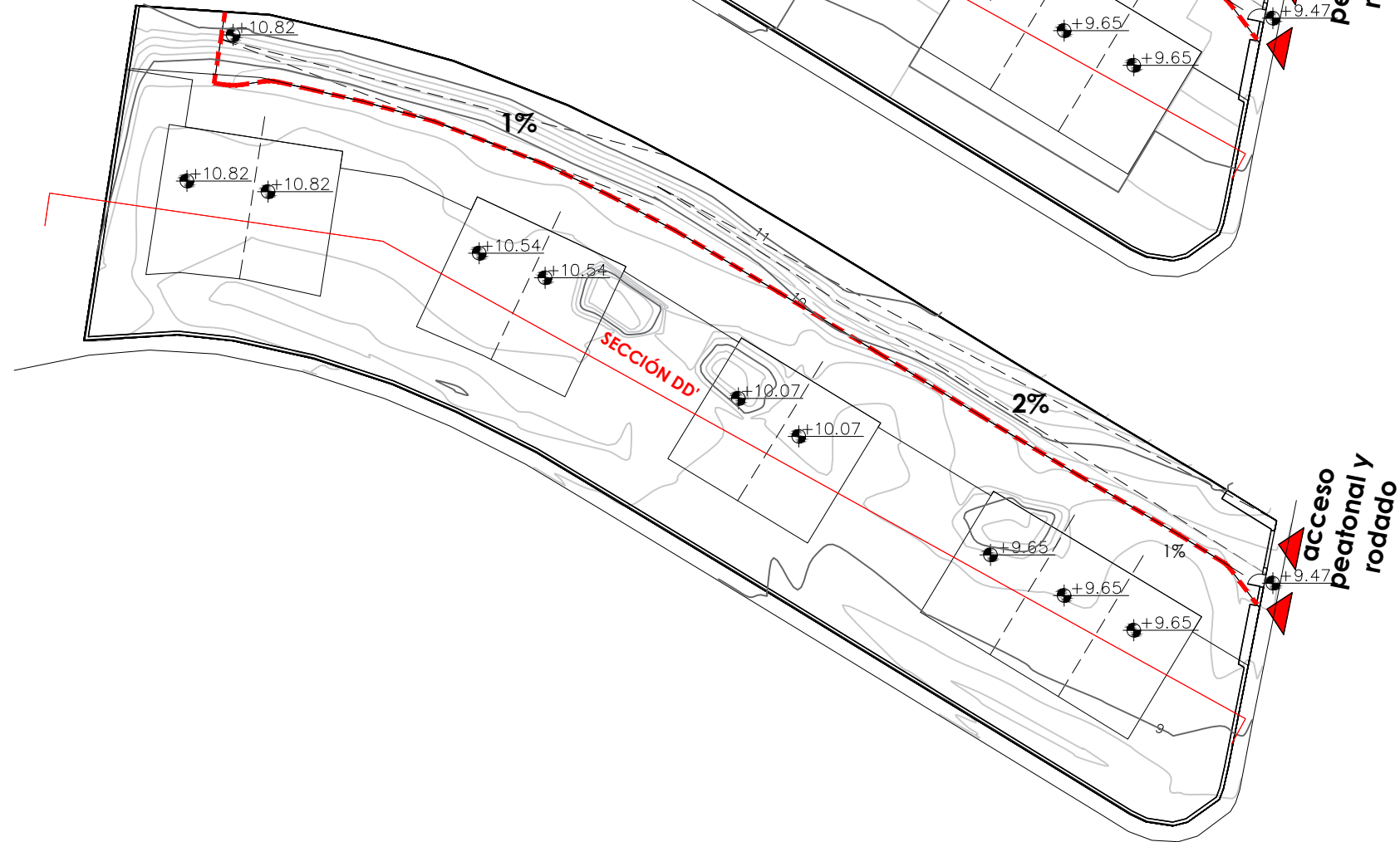
ESTUDIO DE DETALLE PARA 31 VIVIENDAS
UNIFAMILIARES ADOSADAS Y PAREADAS
Calle Alcaucín 5 y Calle Mocinejo 52, Vélez-Málaga, Málaga
PLATAFORMAS Y SECCIONES (NORTE)

03

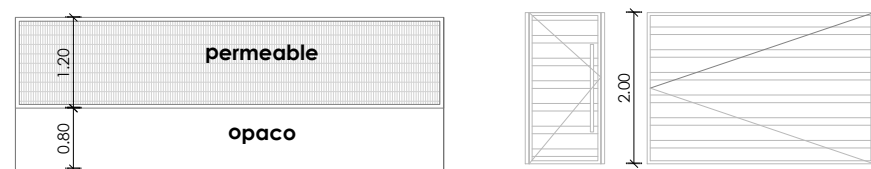
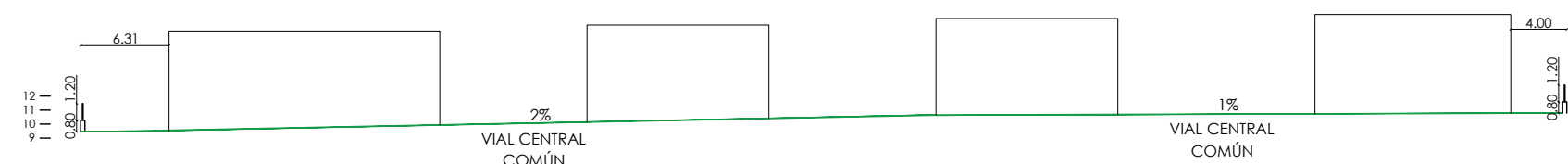
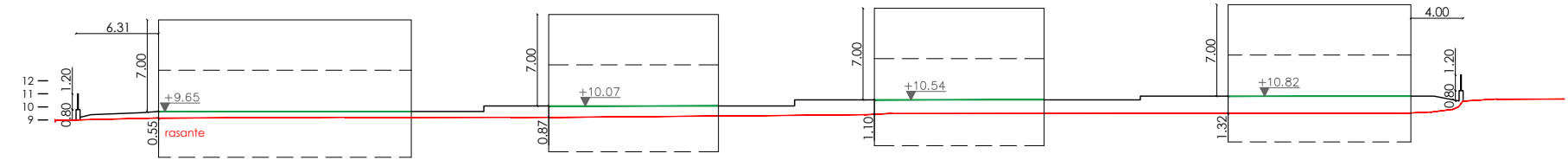
TOPOGRAFÍA MODIFICADA



TOPOGRAFÍA INICIAL



SECCIÓN DD'

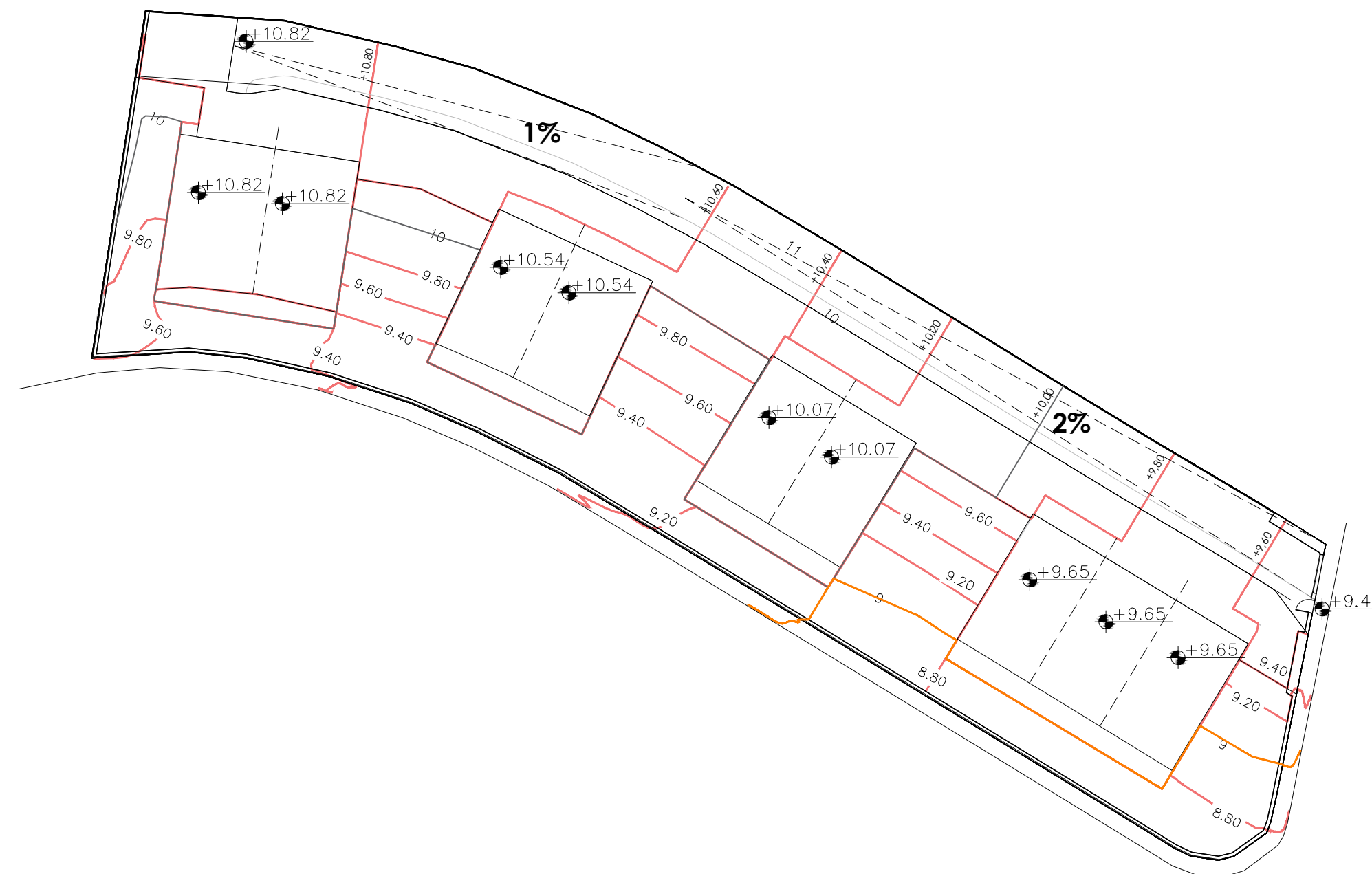


CERRAMIENTO TIPO

ESTUDIO DE DETALLE PARA 31 VIVIENDAS
UNIFAMILIARES ADOSADAS Y PAREADAS
Calle Alcaucín 5 y Calle Mocinejo 52, Vélez-Málaga, Málaga
PLATAFORMAS Y SECCIONES (SUR)

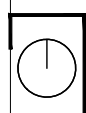
2M-arquitectos

info@2m-arquitectos.com



ESTUDIO DE DETALLE PARA 31 VIVIENDAS
UNIFAMILIARES ADOSADAS Y PAREADAS
Calle Alcaucín 5 y Calle Mocinejo 52, Vélez-Málaga, Málaga
PLATAFORMAS Y TERRENO

05



Escala 1:500

Proyecto 032/22

PROMOTOR

MARZO 2024

BROSH DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.L.

ARQUITECTOS

VICENTE MURGA CAMACHO
Nº 21.712 C.O.A.M.

Arquitectos

JAIME MILLÁN PADILLA
Nº 18.007 C.O.A.M.

Arquitectos

2M-arquitectos

info@2m-arquitectos.com

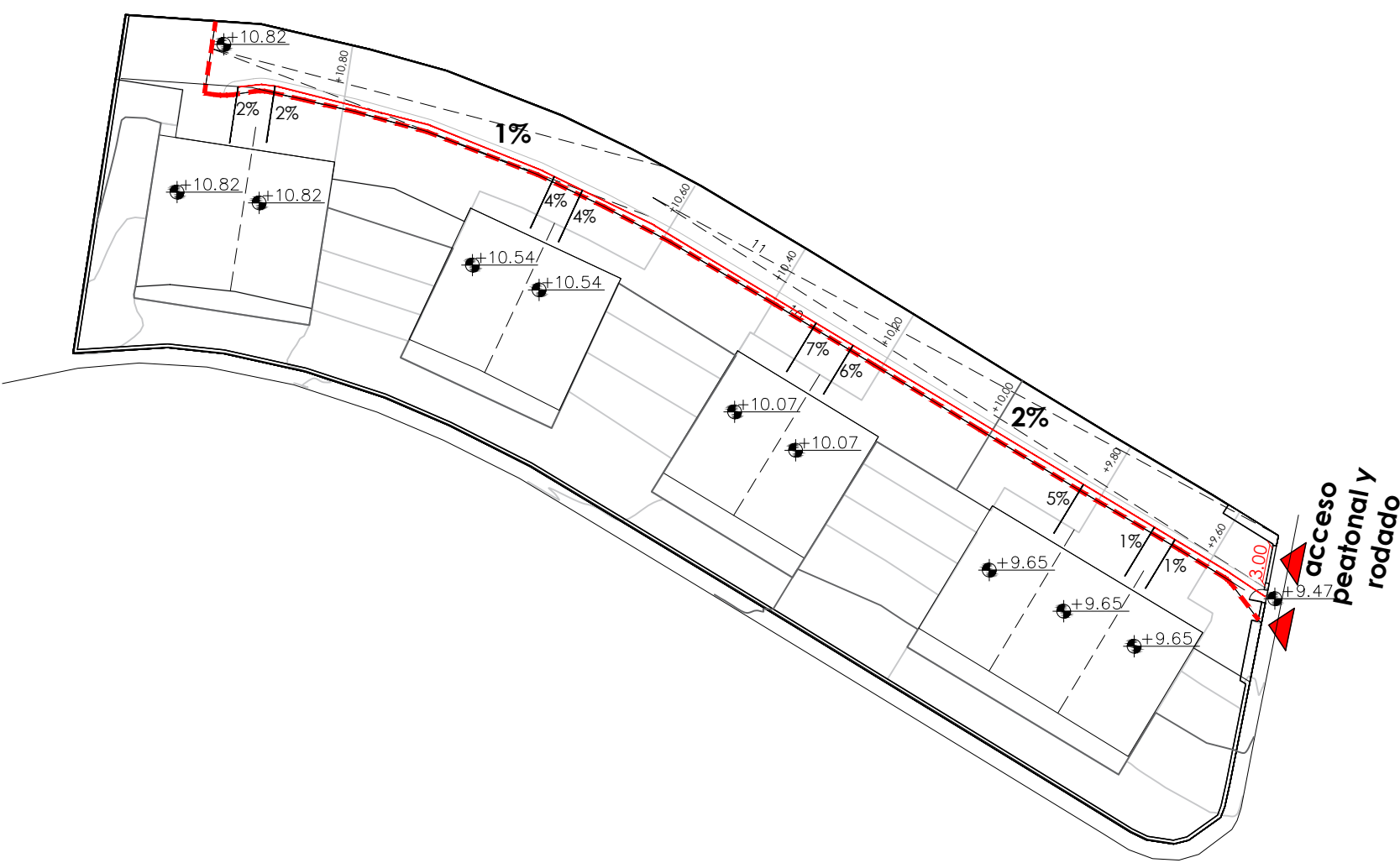
PARCELA NORTE

acceso
peatonal
y rodado



salida de
vehículos

PARCELA SUR



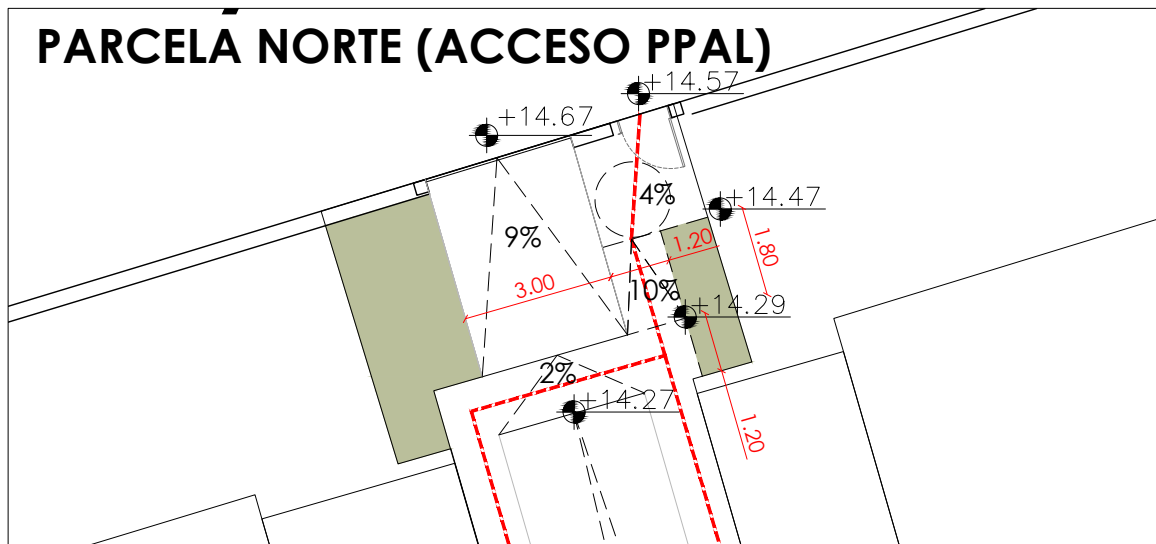
acceso
peatonal y
rodado

Los tramos de rampa (pendiente >4% según CTE), cumplirán los requisitos relativos a accesibilidad del DB-SUA en los espacios de circulación comunes. Las pendientes transversales de dichos recorridos serán máximo del 2%.

DB-SUA 9:

1.1.1 Accesibilidad en el exterior del edificio
1 La parcela dispondrá al menos de un itinerario accesible que comunique una entrada principal al edificio, y en conjuntos de viviendas unifamiliares una entrada a la zona privativa de cada vivienda, con la vía pública y con las zonas comunes exteriores, tales como aparcamientos exteriores propios del edificio, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.
[..]
Dentro de los límites de las viviendas, incluidas las unifamiliares y sus zonas exteriores privativas, las condiciones de accesibilidad únicamente son exigibles en aquellas que deban ser accesibles.
EN NUESTRO CASO NO HABRÁ VIVIENDAS ACCESIBLES.

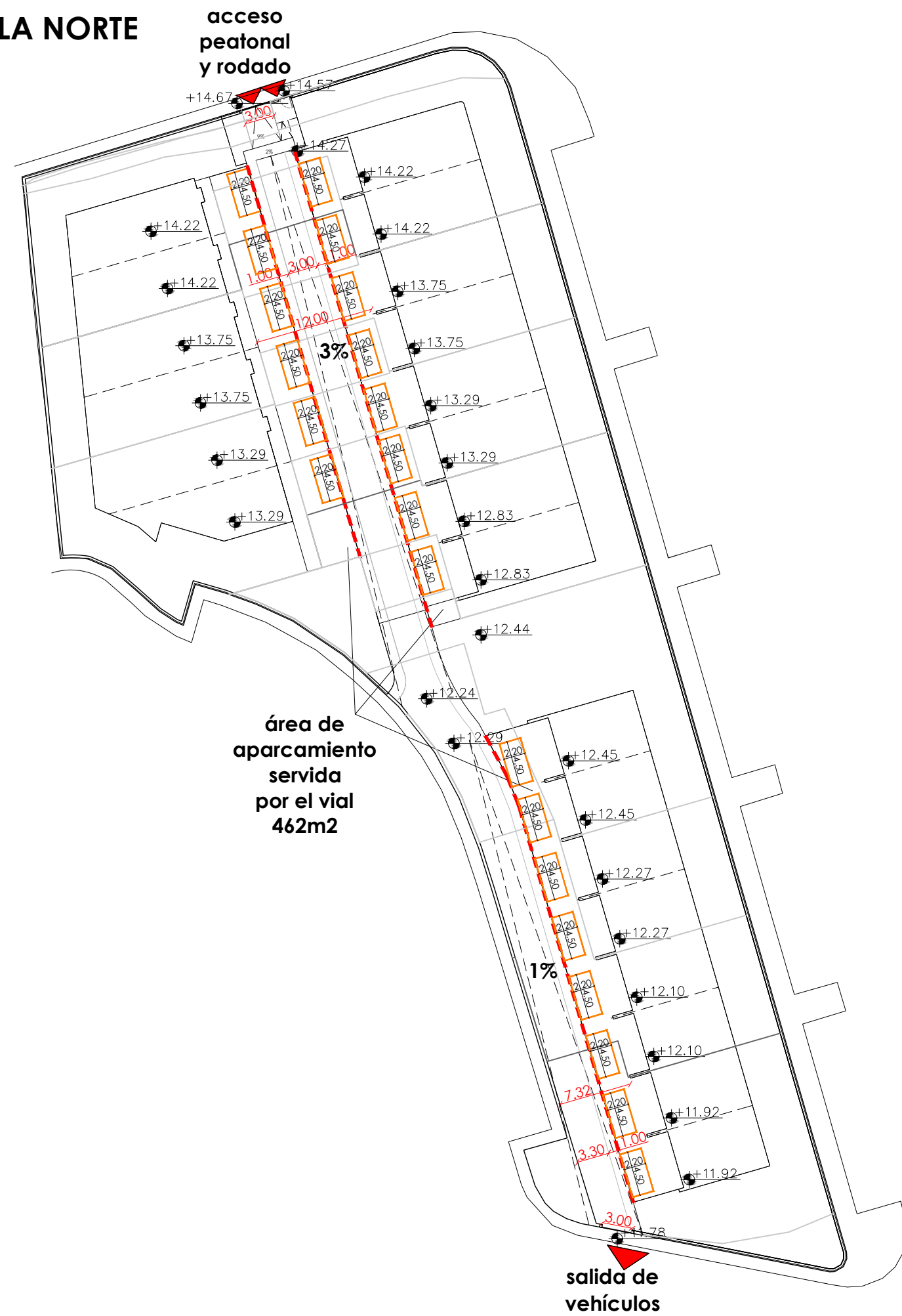
PARCELA NORTE (ACCESO PPAL)



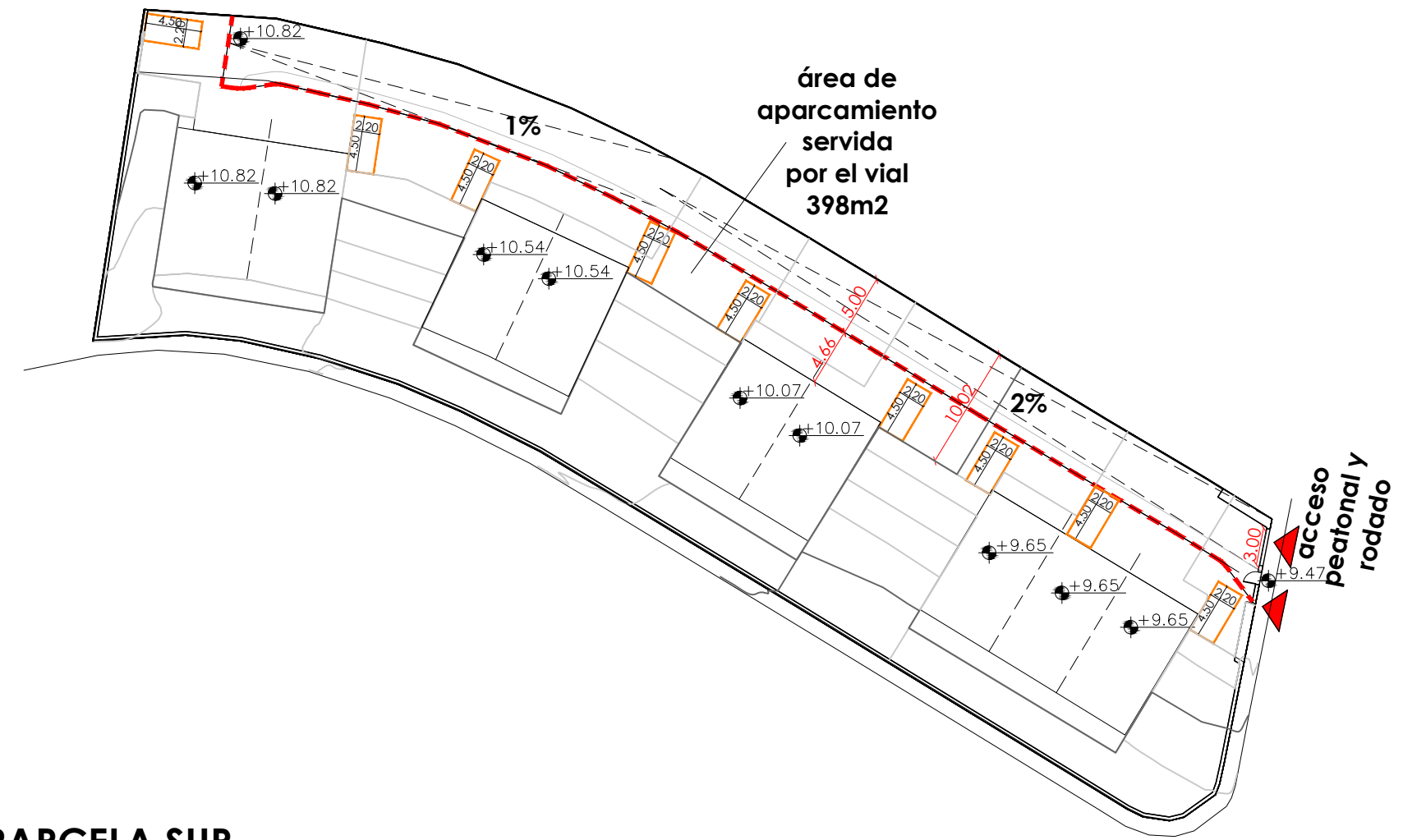
— RECORRIDO ACCESIBLE
HASTA CADA VIVIENDA
— TRAMO ACCESO PRIVADO
A VIVIENDA

ESTUDIO DE DETALLE PARA 31 VIVIENDAS
UNIFAMILIARES ADOSADAS Y PAREADAS
Calle Alcaucín 5 y Calle Moclinejo 52, Vélez-Málaga, Málaga
ACCESIBILIDAD

PARCELA NORTE



PARCELA SUR



----- ZONA EN LA QUE SE PROHÍBE EXPRESAMENTE LA COLOCACIÓN DE VALLADO

PREVISIÓN PLAZAS APARCAMIENTO

ESTUDIO DE DETALLE PARA 31 VIVIENDAS
UNIFAMILIARES ADOSADAS Y PAREADAS

Calle Alcaucín 5 y Calle Moclinejo 52, Vélez-Málaga, Málaga

VIARIO

2M-arquitectos

info@2m-arquitectos.com