

6

MODIFICADO AL
ESTUDIO de DETALLE
PARCELA A-1. U.E. A-18 "EL CAPITÁN".
ALMAYATE, VELEZ MÁLAGA. MÁLAGA.



PROMOTOR:

ARQUITECTO:

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga

GONZALO MARTÍNEZ GÓMEZ
EL SECRETARIO GRAL.



MODIFICADO AL
ESTUDIO de DETALLE
PARCELA A-1 U.E. A-18 " EL CAPITAN ".
ALMAYATE, VELEZ MALAGA. MALAGA.

PROMOTOR : COLUBAMAR MEDITERRANEA S.L.
ADMINISTRADOR : D. Adam Luque Reymer
OFICINA :C/. Marie Curie " Edificio Amatista", local 3B ,14011.Córdoba
C.I.F. : B - 14. 725. 600

ARQUITECTO : Gonzalo Martínez Gómez
ESTUDIO : Plaza Uncibay nº 8, 4º planta Of. 11, 29008, Málaga
TFNO : 952 06 09 27
FAX: 952 06 01 87

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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



INDICE GENERAL

A. MEMORIA

1. AUTOR del ENCARGO.
2. SITUACION y DESCRIPCION de la PARCELA.
 - 2.1. EMPLAZAMIENTO, DESCRIPCION y LINDEROS.
 - 2.2. RECORRIDO FOTOGRAFICO DEL ENTORNO.
3. ANTECEDENTES Y PROCEDENCIA del ESTUDIO de DETALLE.
4. JUSTIFICACION y DESCRIPCION de la SOLUCION ADOPTADA.
5. ORDENANZA DE APLICACIÓN.
 - 5.1. ORDENANZA GENERAL.
 - 5.2. ALINEACIONES Y RASANTES.
 - 5.3. EDIFICABILIDAD.
 - 5.4. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS.
 - 5.5. OCUPACION y ORDENACION DE VOLUMENES
 - 5.6. ALTURA MAXIMA.
 - 5.7. CONDICIONES DE USO.
 - 5.8. CONDICIONES PARTICULARES.
6. FICHA URBANÍSTICA RESUMEN del ESTUDIO de DETALLE.
7. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS TECNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD

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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



INDICE GENERAL

B. PLANOS.

PLANOS DE INFORMACION:

- | | | |
|----|---|-----------|
| 1. | PLANO de EMPLAZAMIENTO y SITUACION REFERIDO AL P.G.O.U. | E=1:2.000 |
| 2. | PLANO TOPOGRAFICO | E=1:200 |

PLANOS DETERMINANTES DEL ESTUDIO DE DETALLE

- | | | |
|----|------------------------|---------|
| 3. | PLANO de ALINEACIONES | E=1:200 |
| 4. | PLANO de Y RASANTES | E=1:200 |
| 5. | PLANO de ACCESO RODADO | E=1:200 |
| 6. | PLANO de OCUPACION. | E=1:200 |
| 7. | SECCIONES | E=1:200 |

PLANOS DISTRIBUCION ORIENTATIVA A PROPONER

8.- PLANTAS GENERALES

- | | | |
|------|---|---------|
| 8.1. | DISTRIBUCION NIVEL BAJO DEL CONJUNTO. | E=1:200 |
| 8.2. | DISTRIBUCIÓN. NIVEL SOTANO DEL CONJUNTO. | E=1:200 |
| 8.3. | DISTRIBUCIÓN. NIVEL PRIMERO DEL CONJUNTO. | E=1:200 |
| 8.4. | DISTRIBUCIÓN. NIVEL CASETON DEL CONJUNTO. | E=1:200 |

9.- ALZADOS GENERALES

- | | | |
|------|--------------------|---------|
| 9.1. | ALZADOS A VIALES. | E=1:200 |
| 9.2. | ALZADOS INTERIORES | E=1:200 |

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



1. AUTOR del ENCARGO.

DATOS DEL PROMOTOR :

PROMOTOR : COLUBAMAR MEDITERRANEA S.L.
ADMINISTRADOR : D. Adam Luque Reymer
OFICINA : C/. Marie Curie " Edificio Amatista", local 3B ,14011.Córdoba
C.I.F. : B - 14. 725. 600

DATOS DE LA DIRECCION FACULTATIVA :

ARQUITECTO : Gonzalo Martínez Gómez
ESTUDIO : Plaza Uncibay nº 8, 4ª planta Of. 11, 29008, Málaga
TFNO : 952 06 09 27
FAX: 952 06 01 87

La Promotora de viviendas COLUBAMAR MEDITERRANEA S.L es propietaria del solar en cuestión, habiendo encargado el Estudio de Detalle, y el posterior Proyecto Básico, Ejecución y Dirección de Obras, de las 24 Viviendas, zonas ajardinadas y piscina, para su inminente construcción y venta.

2. SITUACION y DESCRIPCION de la PARCELA.

2.1. EMPLAZAMIENTO, SUPERFICIE, LINDEROS y TOPOGRAFIA.

La parcela A-1, objeto del Estudio de Detalle, se encuentra ubicada dentro del Sector de Actuación U.E.-18 " EL CAPITAN" en el núcleo de Almayate, correspondiente al P.G.O.U. del Ayuntamiento de Vélez Málaga, aprobado definitivamente el 27 de febrero de 1996, en la provincia de Málaga.

La Unidad de Ejecución A-18 ha realizado la correspondiente equidistribución, así como las preceptivas cesiones, no estando sujeta la parcela A-1 a ninguna cesión.

La parcela A-1 presenta una superficie de 3.200,93 m².

Sus linderos son tanto al norte como al sur zona verde pública, hacia el este da frente al vial de acceso inferior con una parcela de equipamiento privado en frente y al oeste linda con el vial de acceso superior que presenta en el margen opuesto parcelas de viviendas aisladas.

La topografía es accidentada presentando un desnivel que salva desde la cota + 49 en el vial superior a la cota + 33 en el vial inferior.

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

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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

2.2. RECORRIDO FOTOGRAFICO DEL ENTORNO .



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



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



3. ANTECEDENTES Y PROCEDENCIA del ESTUDIO de DETALLE.

En la actualidad existe un estudio de detalle en trámite sobre la parcela que nos ocupa presentado en diciembre del 2004 con un número de expediente en el Ayuntamiento de 122/04 estando en la actualidad en la fase de Aprobación inicial.

El objeto del presente estudio de detalle es modificar el inicial presentado, al haber cambiado la propiedad de la parcela, y cambiar de una manera importante la ordenación y nº de viviendas de la inicialmente presentada.

El Estudio de Detalle es preceptivo según el artículo 287 para la edificación conjunta de parcelas en aquellas en las que , como es el caso que nos ocupa la superficie total sea superior a 3.000m² y pueda inscribirse un círculo de 40 m de diámetro.

4. DESCRIPCION y JUSTIFICACION de la SOLUCION ADOPTADA.

Partiendo de las premisas programáticas dispuestas por la propiedad del solar que adopta la figura de promotor y teniendo en cuenta el estado actual del contexto donde se enclava el solar y los requerimientos de las ordenanzas municipales, hemos respondido con la presente solución.

Se ha valorado las condiciones que el solar nos aporta, como son la topografía accidentada, la orientación sur y las amplias vistas que pueden conseguirse tanto hacia el mar como al campo limítrofe.

De esta manera respondemos con un planteamiento donde las viviendas se escalonan para ir adaptándose al terreno y por otro lado se giran para conseguir más privacidad entre ellas y buscar a la vez el máximo de vistas y orientación al sur.

La propuesta estudiada se basa en los parámetros urbanísticos fijados por el planeamiento superior, el propio Estudio de Detalle y el Plan General de Ordenación Urbana .

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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



5. ORDENANZA DE APLICACION.

5.1.- ORDENANZA GENERAL

Las Ordenanzas de aplicación vienen definidas en el Plan General de Vélez-Málaga, y para esta parcela será de aplicación la normativa correspondiente tanto en el capítulo 1º sobre las determinaciones generales del Suelo Urbano, como las establecidas en el capítulo 9º sobre la zona de vivienda unifamiliar adosada, UAD-1, en los parámetros que no determine el presente Estudio de Detalle.

5.2.- ALINEACIONES Y RASANTES

En cuanto las alineaciones y rasantes el Estudio de Detalle viene a determinar lo estipulado en el Plan General tanto en lo relativo a la edificación conjunta de parcelas (artículo 287) ,como en lo establecido en los criterios para el establecimiento de la cota de referencia (artículo 208), así tenemos:

ALINEACION A ZONAS VERDES . SEPARACION A LINDEROS con las zonas verde al norte y sur.

Se establece una separación a las zonas verdes públicas de 4m.

ALINEACION A VIALES DE ACCESO. SEPARACION A LINDEROS con las calles al este y oeste.

Se establece una alineación a lindero público de viales coincidente con el límite de la parcela, no estableciendo distancia obligatoria de separación entre el vial y la edificación a vial.

RASANTES

Se mantiene el criterio para el establecimiento de la cota de referencia el establecido en el art. 208, en ambos casos , tanto en el supuesto en el que el terreno natural con pendiente acusada esta bajo o sobre rasante del vial al que da servicio.

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

Vélez-Málaga, 03 ABR 2006
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga, 19 DIC 2005
EL SECRETARIO GRAL.



5.3.- EDIFICABILIDAD.

PREMISAS de PARTIDA

Como indica el art.287 en los casos de edificación conjunta de parcelas, la edificabilidad y la ocupación de suelo totales resultantes del conjunto de la ordenación, no podrá superar los valores establecidos inicialmente.

Edificabilidad según Plan General

Superficie de parcela	3.200,93 m ² s
Edificabilidad máxima	3.200,93 m ² t

<u>Edificabilidad máxima según Estudio de Detalle</u>	3.200,93 m ² t
---	---------------------------

5.4.- NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS.

El número máximo de viviendas asignado a la parcela A-1, según ficha de planeamiento del PGOU es de 24 viviendas.

5.5.- OCUPACION Y ORDENACION DE VOLUMENES.

OCUPACION MAXIMA

La ocupación máxima marcada en la ordenanza de UAD-1 es de 80%.

En la propuesta planteada la ocupación queda por debajo del 70%, en cualquiera de las plantas.

ORDENACION de VOLUMENES :

Con la ordenación de volúmenes propuesta se pretenden plasmar las ideas de proyecto antes descritas que venían condicionadas como ya se ha expuesto por una serie de condicionantes propios del solar y de su entorno.

Los diferentes volúmenes, interiores, y los accesos al jardín y zona de piscina



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

EL SECRETARIO GRAL.

03 ABR 2006



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

EL SECRETARIO GRAL.

19 DIC 2005

Se pretende crear una volumetría integrada en el territorio, inmersa en su medio ambiente de una forma estudiada y sin agredir en él de una forma directa y abrupta ; para lo cual como ya se ha explicado se estudian varios conjuntos edificatorios con las plantas de distribución dispuestas según el desnivel del terreno en donde se enclavan.

AGRUPACION DE VIVIENDAS :

Las agrupaciones resultantes de las viviendas adosadas no podrán superar la longitud de fachada de 50 m ; y se separaran entre ellas un mínimo de 7m.

5.6.- ALTURA MAXIMA.

La altura máxima será la fijada en las ordenanzas de zona : 2 plantas (Baja +1), con un máximo de 7 metros.

La altura se medirá de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 208 y 209 de las normas Urbanísticas del P.G.O.U.

5.7.- CONDICIONES DE USO.

1. Uso característico: Residencial en vivienda unifamiliar adosada.
2. Uso complementario y compatibles: Los definidos en el art. 56 del título II de las normas del PGOU. , con los números: 2 y 4 (exclusivamente las oficinas destinadas a despachos profesionales anexos a la vivienda), 5, 7, 8 (excepto salas de fiesta, discoteca y similares), 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16.
3. Uso industrial: Permitido en Primera Categoría, con la condición de que la superficie destinada a este uso se sitúe en posición posterior a la primera crujía de la fachada principal. En estos casos, la citada superficie de primera crujía estará necesariamente adscrita al uso de vivienda.

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



03 ABR 2006

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



19 DIC 2005

5.8.- CONDICIONES PARTICULARES.

1. Condiciones estéticas y de composición:
 - a) Planta Atico: Sobre la última planta autorizada podrá disponerse una planta ático, que computará a efectos de superficie edificable, con las condiciones establecidas en las ordenanzas de la zona de Unifamiliar Adosada del vigente P.G.O.U. , concretamente en su art. 286, apartado 5.
 - b) Planta Sotano : Se admite una planta de sotano para uso de garaje y trasteros exclusivamente, debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el artículo 210 de las Normas del P.G.O.U.
 - c) Cerramiento de parcela: Se aplicará la ordenanza general definida en el artículo 226 de las normas del PGOU, en lo establecido en su punto b) para parcelas edificadas con fachadas no alineadas a vial..
2. Plazas de aparcamiento: Se exigirá como mínimo una plaza de aparcamiento, dentro de la parcela, por vivienda ; esta se podrá situar en superficie o en un garaje construido a tal fin situado bajo la vivienda y conectado con esta.
3. Vialio: Se proyecta un viario interior en la parcela para dar acceso a las plazas de aparcamiento de los conjuntos " tipo 2" y " tipo 3 " , se considera un viario de acceso limitado exclusivamente a residentes con plazas de aparcamiento sitas en el interior, un total de 12, según la ordenación presentada. Así se considera suficiente que el ancho de este vial sea de 4,50 metros de pavimento continuo con zonas verdes en el margen que mejoran la imagen del conjunto y la maniobrabilidad.

6.- FICHA URBANÍSTICA del ESTUDIO de DETALLE. (a continuación)

7.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS TECNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD. (a continuación)

En Málaga a 20 de Septiembre de 2005

El Arquitecto :

Gonzalo Martínez Gómez

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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



Declaración de Circunstancias y Normativa Urbanística
Art. 47 del Reglamento de Disciplina Urbanística



Proyecto Estudio de Detalle, 24 viviendas y zonas comunes
Emplazamiento parcela A-1.U.E. A-18 " EL CAPITAN"
Encargante COLUBAMAR MEDITERRANEA S.L.
Arquitectos Gonzalo Martínez Gómez

Instrumentos de ordenación urbanística que afectan al proyecto

Vigente - Anterior a LOUA

Plan General de Ordenación Urbanística

Clasificación y Categorización del Suelo

Según Planeamiento vigente:

SUELO URBANO

Consolidado ☒
No consolidado ☐
UE ☐
Sometido a PPO, PERI, PE, ED... ☐
Actuación directa ☐

SUELO URBANIZABLE

Ordenado ☐
Sectorizado(o programado o apto para urbanizar) ☐
No sectorizado(o no programado) ☐

SUELO NO URBANIZABLE

Especialmente protegido ☐
Preservado por el Plan ☐
De caracter rural o natural ☐
Habitat rural diseminado ☐
De regadío ☐
De secano ☐

Calificación según PEPMF

Según Planeamiento en tramitación:

SUELO URBANO

Consolidado ☐
No consolidado ☐
UE ☐
Sometido a PPO, PERI, PE, ED... ☐
Actuación directa ☐

SUELO URBANIZABLE

Ordenado ☐
Sectorizado(o programado o apto para urbanizar) ☐
No sectorizado(o no programado) ☐

SUELO NO URBANIZABLE

Especialmente protegido ☐
Preservado por el Plan ☐
De caracter rural o natural ☐
Habitat rural diseminado ☐
De regadío ☐
De secano ☐

Calificación según PEPMF

Observaciones

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

Vélez-Málaga 08 ABR 2006
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga 19 DIC 2005
EL SECRETARIO GRAL.



Declaración de Circunstancias y Normativa Urbanística

Art. 47 del Reglamento de Disciplina Urbanística



Calificación Urbanística del Suelo

Instrumento urbanístico
Calificación
Ordenanza de aplicación

VIGENTE
PGOU
URBANO
UAD-1

EN TRAMITACIÓN

Cuadro - Resumen de Ordenanzas

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRAMITE	PROYECTO
Estudios Previos de ordenación			ESTUDIO DE DETALLE
Parcela mínima	100 m2		3.200,93 m2
Parcela máxima			3.200,93 m2
Longitud mínima de fachada			
Diámetro mínimo inscrito	40 m		40 m
Densidad			
Altura máxima (plantas)	pb +1		PB +1
Altura máxima (metros)	7 m		7 m
Altura mínima			
Edificabilidad	1 m2t / m2s		1 m2t / m2s
Ocupación planta baja	max 80%		max 80%
Ocupación planta primera	max 80%		max 80%
Ocupación resto plantas	max 80%		max 80%
Separación lindero público	a vial : según E. D.		alineado a vial
Separación lindero privado	a zona verde: según E.D.		4 metros
Separación entre edificios	7 metros		7 metros
Profundidad edificable	no se fija		no se fija
Retranqueos	no se fija		no se fija
Usos predominantes	Residencial-ados		Residencial-ados
Usos compatibles	según PGOU		según PGOU
Usos prohibidos	según PGOU		según PGOU
Tipología de la edificación	unifamiliar adosada		unifamiliar adosada
Pacios mínimos	no existen		no existen
Cuerpos salientes			
Elementos salientes			
Plazas mínimas aparcamientos	1 por vivienda		24 plazas
Grado de protección			

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



Declaración de Circunstancias y Normativa Urbanística
Art. 47 del Reglamento de Disciplina Urbanística



Observaciones:

Declaración de Circunstancias que inciden en el Expediente

- ☒ No existen desajustes respecto a la normativa urbanística vigente
- ☐ Dado que el expediente se justifica urbanísticamente en base a un instrumento de Ordenación Urbanística aún no aprobado definitivamente, el encargante solicita el visado del mismo, quedando condicionado a la publicación de la aprobación definitiva de dicho instrumento.
- ☐ Por su situación en Suelo NO URBANIZABLE, el encargante conoce que según lo establecido en el Art. 52 LOUA es preceptiva la aprobación previa de Plan Especial o Proyecto de Actuación (*)
- ☐ El encargante conoce los incumplimientos declarados anteriormente, y solicita el visado del expediente, dado que no se alteran parámetros urbanísticos sustanciales.
- ☐ El encargante reconoce que el expediente no se ajusta a la normativa urbanística aplicable, y solicita la tramitación del expediente en base al artículo 49 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

EL ENCARGANTE,
20 de septiembre de 2005

El Arquitecto
20 de septiembre de 2005

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

Vélez-Málaga 03 ABR 2006
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga 19 DIC 2005
EL SECRETARIO GRAL.

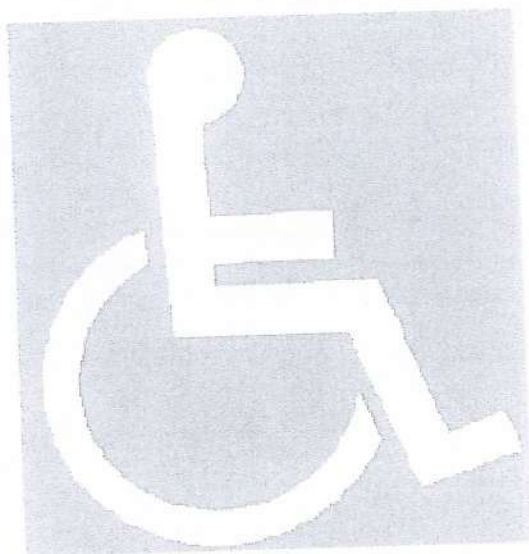


(*) Procede Plan Especial en los casos de actividades de Interés Público que comprendan a terrenos pertenecientes a más de un término municipal, o tengan incidencia o trascendencia supramunicipal, o afecten a la Ordenación Estructural del PGOU, o comprendan una superficie superior a 50 Has.
Para otras actividades de Interés Público y, en todo caso, para viviendas unifamiliares aisladas, se tramitará un Proyecto de Actuación.

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

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

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



JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA

TÍTULO:

Estudio de Detalle, 24 viviendas y zonas comunes

UBICACIÓN:

parcela A-1.U.E. A-18 " EL CAPITAN". Vélez Málaga. Málaga

ENCARGANTE:

COLUBAMAR MEDITERRANEA S.L.

TÉCNICOS:

Gonzalo Martínez Gómez

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 72/1992

PUBLICACIÓN 23 de mayo de 1992
VIGENCIA 23 de julio de 1992

AMBITO DE APLICACIÓN:

Ámbito

- Redacción y planeamiento urbanístico,
o de las ordenanzas del uso del suelo y edificación.

Anexo

Anexo I

TIPO DE ACTUACIÓN

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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



Cumplimentación Decreto 72/1992 - Pág. 2

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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN y MOBILIARIO URBANO

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

CARACTERÍSTICAS	NORMA	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO	Trazado y diseño	si
	-Ancho Mínimo $\geq 1,20$ mts.	1,20 m
	-Pendiente Longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$	12%
	-Pendiente Longitudinal (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$	8%
	-Pendiente transversal $\leq 2\%$	1,50%
	-Altura de bordillos ≤ 14 cm., y rebajados en pasos de peatones y esquinas	si
	Pavimentos	impreso
	-Serán antideslizantes variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	si
	-Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento.	si
	-Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cms.	si
VADO PARA PASO DE VEHÍCULOS	-Pendiente Longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$	12%
	-Pendiente Longitudinal (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$	8%
	-Pendiente transversal $\leq 2\%$	1,50%
VADO PARA PASOS DE PEATONES	-Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Longitudinal $\leq 8\%$. Transversal $\leq 2\%$.	SI
	-Se situará como mínimo uno en cada curva de calles o vías de circulación.	SI
	-Anchura $\geq 1,80$ mts.	1,80 m
	-Desnivel sin plano inclinado ≤ 2 cms.	2 cm
PASOS DE PEATONES (No en zonas exteriores de viviendas)	-Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores.	SI
	-Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ mts. Largo $\geq 1,20$ mts.	SI
	-Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	SI
ESCALERAS	-Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa.	SI
	-Quedan prohibidos los desniveles que se salven con un único escalón debiendo completarse con una rampa.	SI
	-Serán preferentemente de directriz recta o ligeramente curva.	SI
	-Dimensiones: Huella ≥ 30 cms. (en escalones curvos se medirán a 40 cms. del borde interior)	30 cm
	-Dimensiones: Contrahuella ≥ 16 cms.	16cm
	-Dimensiones: Longitud libre peldaños $\geq 1,20$ mts.	1,20 m
	-Dimensiones: Longitud descansillos $\geq 1,20$ mts.	1,20 m
	-Tramos ≥ 16 peldaños.	si
	-No se admiten mesetas en ángulo, ni partidas, ni escaleras compensadas.	SI
	-Pasamanos a altura ≥ 90 cms. y ≤ 95 cms.	SI
	-Barandillas no escalables si hay ojo de escalera.	SI
	-Huellas con material antideslizante.	SI
	-Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 mts. de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.	SI
RAMPAS	-Directriz recta o ligeramente curva.	SI
	-Anchura libre $\geq 1,20$ mts.	1,20 m
	-Pavimento antideslizante.	SI
	-Pendiente longitudinal (recomiendo < 3 mts.) $\leq 12\%$.	12%



VERIFICACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha, 03 ABR 2008, en Vélez-Málaga, a las 12 horas, el SECRETARIO GRAL. Vélez-Málaga.

ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN y MOBILIARIO URBANO

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

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

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

- Se cumplen todas las disposiciones de la Norma.

OBSERVACIONES

Se diseña el conjunto de la urbanización para que exista en todos los casos un recorrido practicable para minusvalidos de acceso de cada una de las viviendas a la zona común de piscina.

LOS TÉCNICOS:

En a 20 de septiembre de 2005



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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.

