



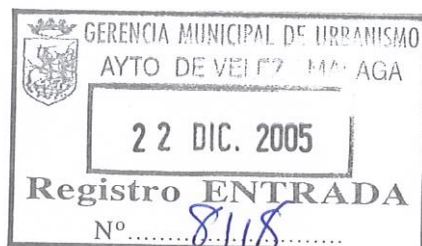
COBOROS

**Arquitectos
Asociados S.L.**

C.I.F. - B 92.290.873

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO - ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 Bajo. C.P.29010-Málaga-Tel.952629998-Fax.952399319-Móvil.619744114-e-mail:coboros@coamalaga.es



ESTUDIO de DETALLE

Parcela 5.2 del Sector S.U.P.-T 5 del P.G.O.U.
de TORRE DEL MAR
- - - - - VÉLEZ - MÁLAGA - - - - -

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



Promotor:

FERROVIAL Inmobiliaria S. A.

Arquitectos:

**José Manuel Rodríguez Cobo
Antonio Ros Vallinoto**

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



Málaga a Noviembre de 2005



COBOROS

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 Bajo. C.P.29010-Málaga-Tel.952629998-Fax.952399319-Móvil.619744114-e-mail:coboros@coamalaga.es

Arquitectos
Asociados S.L.

C.I.F. – B 92.290.873

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

Vélez-Málaga 23 DIC. 2005
EL SECRETARIO GRAL.



1.- MEMORIA.-

PARCELA 5-2
SECTOR S.U.P. T-5 (RT) CERRO DEL ÁGUILA.
VÉLEZ MÁLAGA

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

Vélez-Málaga 06 MAR 2006
EL SECRETARIO GRAL.



Estudio de Detalle Parcela 5.2 del Sector SUP-T5 "EL ÁGUILA" del PGOU de Vélez Málaga.



COBOROS

Arquitectos
Asociados S.L.

C.I.F. – B 92.290.873

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 Bajo. C.P.29010-Málaga-Tel.952629998-Fax.952399319-Móvil.619744114-e-mail:coboros@coamalaga.es

- 1.- MEMORIA EXPOSITIVA.
 - 1.1.- AUTOR DEL ENCARGO Y OBJETO DEL MISMO.
 - 1.2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.
 - 1.3.- PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.
- 2.- MEMORIA INFORMATIVA.
 - 2.1.- USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.
 - 2.2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
 - 2.3.- MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.
- 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.
 - 3.1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.
 - 3.2.- APROVECHAMIENTOS DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.
 - 3.3.- JUSTIFICACIÓN DE ACCESIBILIDAD.
 - 3.2.- APROVECHAMIENTOS DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

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

Vélez-Málaga 06 MAR 2006
EL SECRETARIO GRAL.



1.- MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1.- AUTOR DEL ENCARGO Y OBJETO DEL MISMO.

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo Don José Ignacio Casado como representante legal de la mercantil FERROVIAL Inmobiliaria S. A., con C. I. F. A-28.153.823, con domicilio a efectos de notificaciones en Paseo de La Farola nº 3, 2ª planta, 29016 de Málaga, con objeto de definir las alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes de la edificación en la Parcela 5.2 del P.P.O. del Sector SUP.T-5(RT) de Torre del Mar en Vélez-Málaga.

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

Vélez-Málaga 23 DIC. 2005
EL SECRETARIO GRAL.



Estudio de Detalle Parcela 5.2 del Sector SUP-T5 del PGOU de Vélez Málaga.



COBOROS

Arquitectos
Asociados S.L.

C.I.F. - B 92.290.873

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO - ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 Bajo. C.P.29010-Málaga-Tel.952629998-Fax.952399319-Móvil.619744114-e-mail:coboros@coamalaga.es

1.2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Se trata de la Parcela 5.2 del P.P.O. del Sector SUP.T-5(RT) "EL ÁGUILA" de Torre del Mar, correspondiente al P.G.O.U. de Vélez-Málaga, aprobado definitivamente el 27 de febrero de 1.996, publicado en el B.O.P. de 29 de marzo de 1.996.

El expediente de Adaptación del P.P.O. del Sector SUP.T-5(RT) "EL ÁGUILA", fue aprobado definitivamente el 8 de noviembre de 2.004, publicado en el B.O.P. de 10 de diciembre de 2.004.

El Proyecto de Reparcelación del P.P.O. del Sector SUP.T-5(RT) "EL ÁGUILA", fue aprobado definitivamente y publicado en el B.O.P. de 1 de enero de 2.005.

1.3.- PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.

La procedencia de la elaboración de este Estudio de Detalle se justifica por las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP.T-5(RT) "EL ÁGUILA", que para parcelas con calificación de ordenanza Manzana Cerrada (MC-1) establece:

"En parcelas de superficie superior a 3.000,00 m². será necesario realizar, previamente al proyecto de edificación, un Estudio de Detalle, en donde se recojan las alineaciones exteriores y se fijen las interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno urbano y, en su caso, con la edificación colindante."

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.





COBOROS

Arquitectos
Asociados S.L.

C.I.F. - B 92.290.873

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO - ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 Bajo. C.P.29010-Málaga-Tel.952629998-Fax.952399319-Móvil.619744114-e-mail:coboros@coamalaga.es

2.- MEMORIA INFORMATIVA.

2.1.- USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

El uso que establece el P.P.O. del Sector SUP.T-5(RT) "EL ÁGUILA" para la Parcela 5.2, es residencial con la ordenanza de aplicación Manzana Cerrada, con la sub zona MC-1.

La parcela se encuentra totalmente libre de edificaciones que afecten al futuro proyecto de edificación, y ~~sin~~ exento de ~~ninguna~~ masa arbórea que le afecte.

2.2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La Parcela 5.2 le pertenece en pleno dominio por adjudicación del Proyecto de Reparcelación del P.P.O. del Sector SUP.T-5(RT) "EL ÁGUILA", a la mercantil FERROVIAL Inmobiliaria S. A.

2.3.- MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.

La Parcela 5.2 le corresponde cumplir las ordenanzas de MANZANA CERRADA (MC-1) del P.P.O. del Sector SUP.T-5(RT) "EL ÁGUILA", que establece:

Definición y Objetivos.

Coincide esta zona con las denominadas N4 y N5 de las precedentes Normas Subsidiarias, las cuales estaban constituidas por "los ensanches históricos sobre los que las intervenciones posteriores han cambiado el modelo de utilización y alterado

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

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.



Estudio de Detalle Parcela 5.2 del Sector SUP-T5 "EL ÁGUILA" del PGOU de Vélez Málaga.



COBOROS

**Arquitectos
Asociados S.L.**

C.I.F. - B 92.290.873

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 Bajo. C.P.29010-Málaga-Tel.952629998-Fax.952399319-Móvil.619744114-e-mail:coboros@coamalaga.es

alojamientos de propiedad horizontal, se asigna una densidad media o alta".

Se contempla así mismo, la posibilidad de introducir esta tipología en sectores previstos para la extensión de la ciudad, con objeto que la edificación, alineada a vial, refuerce el carácter ordenador y estructurante que el Plan encomienda a determinados ejes viarios sobre los que se sustenta el crecimiento.

Definición de Sub-Zonas.

Se establece en este P.P.O. una única subzona, que es la denominada como MC-1 aplicable con carácter general a las primeras zonas de ensanche y extensión de la ciudad, cuya altura se regula en función del ancho de la calle.

Condiciones de Ordenación

1. Parcelación

Para la Sub-Zona MC-1, se fija una parcela mínima edificable que habrá de cumplir las siguientes condiciones:

- Condiciones mínimas: 120 m²
- Longitud mínima de fachada a vial: 4 m
- Fondo mínimo de parcela: 9m

En parcelas de superficie superior a 3.000,00 m², será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle, en donde se recojan las alineaciones exteriores y se fijen las interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno urbano y en su caso con la edificación colindante.

2. Edificabilidad Neta.

Para las parcelas calificadas como MC-1, se fija edificabilidad neta siguiente:

Parcela nº 3. Sub-zona MC-1: 3.500 m²t/m²s

Parcela nº 4. Sub-zona MC-1: 3.500 m²t/m²s

Parcela nº 5. Sub-zona MC-1: 3.182 m²t/m²s

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.



Estudio de Detalle Parcela 5.2 del Sector SUP-T5 "EL ÁGUILA" del PGOU de Vélez Málaga.



COBOROS

**Arquitectos
Asociados S.L.**

C.I.F. - B 92.290.873

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO - ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 Bajo. C.P.29010-Málaga-Tel.952629998-Fax.952399319-Móvil.619744114-e-mail:coboros@coamalaga.es

Parcela nº 6. Sub-zona MC-1: 3.182 m²/m²s

3. Alineaciones

La fachada de la edificación deberá coincidir con la ordenación al vial. No obstante, y por motivos de composición estética de las fachadas y sin que ello de lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación, se permitirán retranqueos sobre la alineación del vial en cualquiera de los siguientes casos:

- a) en la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquella igual o superior a 3 m y en todo caso, en tramos de fachada de longitud igual o superior a 25m.
- b) Se permiten retranqueos a lo largo de las fachadas en plantas altas, siempre que en sus extremos quede garantizada la ocultación, con cuerpos y volúmenes edificados, de los muros medianeros colindantes. En todo caso este retranqueo no será superior a 5m
- c) Cuando el retranqueo lo sea en todo el frente de alineación de una manzana, la fachada podrá retranquearse en todas sus plantas un máximo de 5m. desde la alineación del vial
- d) Las plantas ultimas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente para formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianería que de tal proceder pudiera derivarse sea cubierta con elementos vegetales u otro de ocultación que la equipare a un tratamiento de fachada.

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

Vélez-Málaga

06 MAR 2006
EL SECRETARIO GRAL.



4. Profundidad máxima edificable

En determinados Planes Especiales de Planificación Interior, Actuaciones Aisladas o Unidades de Ejecución en Suelo Urbano,

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

23 DIC 2005
EL SECRETARIO GRAL.





COBOROS

**Arquitectos
Asociados S.L.**

C.I.F. – B 92.290.873

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 Bajo. C.P.29010-Málaga-Tel.952629998-Fax.952399319-Móvil.619744114-e-mail:coboros@coamalaga.es

que entran dentro del ámbito de la presente zona, se fijarán en cada caso unas alineaciones interiores o profundidad máxima edificable..

En los demás casos, cuando este parámetro no venga expresamente fijado, se entenderá libre, con la única condición de que la ocupación del edificio en planta no podrá rebasar los límites que se establecen en el apartado 5 siguiente:

5. Ocupación máxima de parcela

Para MC-1 en zona de Nuevo Desarrollo, la superficie construida en cada planta alta no superará la cifra resultante al aplicar el porcentaje máximo de ocupación a la superficie del solar neto. La ocupación máxima será:

- En Planta Baja: 80%
- En Planta Alta: 70%.

Excepcionalmente en parcelas que den fachadas a viales opuestos, cuya longitud de fachada sea igual o inferior 8m. y su profundidad –igual o inferior a 15 m.- no permita concebir a existencia de un Patio de Luces de ventilación o de manzana, la ocupación en todas sus plantas podrá ser del 100%

Condiciones de la edificación.

1. Altura máxima y número de plantas:

Salvo los casos excepcionales que pudieran contemplarse en la Normativa específica de los Planes Especiales de Reforma Interior, Actuaciones Aisladas, o Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, que prevalecerá sobre lo aquí regulado con carácter general. La altura edificable viene regulada por la anchura de los viales a que el edificio dé fachada conforme a la siguiente

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.





COBOROS

**Arquitectos
Asociados S.L.**

C.I.F. - B 92.290.873

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 Bajo. C.P.29010-Málaga-Tel.952629998-Fax.952399319-Móvil.619744114-e-mail:coboros@coamalaga.es

a) Para MC-1

Anchura de vial

Altura Máxima edificable

Hasta 6m.

PB+1/7,00

Más de 6m. hasta 9,50m.

PB+2/10,00

Más de 9,50m. hasta 14,50m.

PB+3/13,00

Más de 14,50m.

PB+4/16,00

Estas alturas incluyen la Planta Alta superior, aún cuando esté retranqueada con respecto a la alineación a fachada.

2. Tratamiento del Ático.

Se permitirá un ático en las Ordenanzas MC-1 sobre la última planta regulada.

a) La planta ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos, de inclinación máxima del 50% trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 3,50m. de altura. No se permiten para conformar el espacio bajo cubierta los cerramientos verticales en fachada, salvo los hastiales de las cubiertas a "dos aguas".

Estos planos se podrán interrumpir para conseguir huecos de iluminación y ventilación, siempre que su longitud no exceda de 1,50m., la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a un medio de las longitudes de la fachada respectivas, se separe un mínimo de 2m. de la fachada del edificio y la altura del mismo no supere un tercio de la altura de la cubierta.

En las zonas que tengan su edificabilidad limitada con un índice máximo, computará a efectos de edificabilidad, todo el espacio que tenga una altura mayor a 1,50m. aunque no esté condicionado interiormente para su uso e incluso sea independiente de la parte vividera mediante cerramiento.

Excepcionalmente no computarán las zonas de la cubierta que tengan una altura máxima en la cumbre de 3,00m.

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

EL SECRETARIO GRAL





COBOROS

**Arquitectos
Asociados S.L.**

C.I.F. – B 92.290.873

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 Bajo. C.P.29010-Málaga-Tel.952629998-Fax.952399319-Móvil.619744114-e-mail:coboros@coamalaga.es

b) También podrá tratarse el ático median te el retranqueo desde todas las fachadas del edificio con una distancia mínima de 3,00m., para la formación de terrazas, pérgolas, barandas, belvederes o similares. Caso de separarse de las fachadas medianeras lo hará un mínimo de 3m.

3. *Altura libre obligatoria de la planta baja.*

Se regularizará conforme a lo establecido en el artículo 209, Apartado 3.

4.- *Vuelo de cuerpos salientes.*

1. Edificios alineados a vial.

a) El vuelo máximo de cuerpos salientes medio normalmente al plano de fachadas de cualquier punto, no podrá exceder de la décima parte del ancho del vial, con un tope máximo en cualquier caso de 1,50m.

b) En los viales de menos de 7 m. de ancho, el límite máximo del vuelo es de 40 cms.

c) Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de diferente ancho, se aplicará la regla de vuelo máximo correspondiente a la vía o tramo de vía de menor ancho.

2. El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos al espacio libre interior de manzana no podrá exceder de 1/20 del diámetro de la circunferencia que pueda inscribirse en dicho espacio, con un vuelo máximo en cualquier caso de 1,50m. En el espacio libre interior de la manzana no se permiten cuerpos salientes que sobrepasen la profundidad edificable.

3.- Para las demás condiciones se estará a lo dispuesto en el Artículo 219 de las presentes Normas.

5. Viviendas interiores.

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



se podrán proyectar viviendas interiores, es decir, aquellas cuyas estancias y dependencias se abren a patios de luces, siempre que éstos cumplan con la condición de patios tipo A de Zona Centro.

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



Estudio de Detalle Parcela 5.2 del Sector SUP-T5 "EL ÁGUILA" de POOU de Vélez Málaga.



COBOROS

**Arquitectos
Asociados S.L.**

C.I.F. – B 92.290.873

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 Bajo. C.P.29010-Málaga-Tel.952629998-Fax.952399319-Móvil.619744114-e-mail:coboros@coamalaga.es

Condiciones de uso.

Solo se admiten los usos siguientes:

- Vivienda, exclusivamente en su modalidad plurifamiliar y unifamiliar adosada.
- Los definidos en el artículo 56 de estas Normas con los números 3.4.5.6. (exclusivamente de Primera Categoría) y 7 y 17 ambos inclusive.

Condiciones de ordenación en unidades de ejecución y planes especiales.

En las Unidades de Ejecución y Planes Especiales en donde la Ordenanza establecidas en las fichas correspondiente sea la MC-1, se deberá especificar en la ordenación propuesta, las alineaciones interiores y exteriores, y número de viviendas máximo por cada unidad de parcela, así como el resto de los parámetros de MC-1 y las condiciones establecidas en la correspondiente Unidad de Actuación o Plan Especial.

En la Parcela 5.2 el Proyecto de Reparcelación le adjudicó los siguientes aprovechamientos:

Parcela 5.2	
Superficie	3.103,78 m ² s
Edificabilidad	8.666,43 m ² t
Nº de Viviendas	100
Adjudicatario	Ferrovial Inmobiliaria S. A.
Ordenanzas	MC – 1

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

Vélez-Málaga **06 MAR 2006**
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga **23 DIC. 2005**
EL SECRETARIO GRAL.





COBOROS

Arquitectos
Asociados S.L.

C.I.F. – B 92.290.873

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 Bajo. C.P.29010-Málaga-Tel.952629998-Fax.952399319-Móvil.619744114-e-mail:coboros@coamalaga.es

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

Vélez-Málaga

06/11/2006
EL SECRETARIO GRAL.



3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

Este Estudio de Detalle se ha marcado varios objetivos a conseguir, los cuales son:

- Definir claramente los límites de las alineaciones interiores y exteriores de las edificaciones.
- Definir los niveles de las plataformas de planta baja de viviendas, con respecto a las cotas del proyecto de urbanización aprobado.

La ordenación propuesta responde a ordenar el edificio entorno a las fachadas principales (vial público y zona verde publica), dejando en una amplia zona libre en la parte sur y este de la parcela para zonas libres (juegos, piscina, etc. ...) a la cual dan fachada algunas viviendas. Como las dimensiones del edificio son grandes se han ordenado en cuatro edificios que se van escalonando sus plantas bajas al efecto de no sobrepasar la altura máxima edificable y establecer las plantas bajas de referencia que no sobrepasen la altura de 1.50 m con respecto a los viales terminados.

Las alineaciones exteriores propuestas coinciden en planta baja con los linderos públicos de la parcela al vial y a la zona verde.

Las alineaciones interiores se han definido, además de conseguir una ordenación de las edificaciones, con el criterio de poder inscribir en su interior un círculo de 14.50 m. de altura, que es la altura máxima del edificio al interior de la parcela, al existir algunas viviendas dando fachada al interior de la parcela (Planos P.1, P.2, P.3, P.4 y P.5).

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

23 DIC 2005
EL SECRETARIO GRAL.

Por otro lado, con la definición de la ordenación propuesta y las alineaciones interiores cumplimos los parámetros de ocupación máximos de planta baja y alta definidos en las ordenanzas (Plano P.7).





COBOROS

**Arquitectos
Asociados S.L.**

C.I.F. – B 92.290.873

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 Bajo. C.P.29010-Málaga-Tel.952629998-Fax.952399319-Móvil.619744114-e-mail:coboros@coamalaga.es

Se han establecido como planta baja de cada edificio una cota diferente, para que la planta de referencia de planta baja no sobrepase la cota de 1.50 m respecto a los viales terminados (*Plano P.10*).

3.2.- DESCRIPCIÓN DE APROVECHAMIENTOS DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

La ordenación propuesta en este Estudio de Detalle ha originado los siguientes cuadros de aprovechamientos:

SUPERFICIE COMPUTABLE A EFECTOS DE EDIFICABILIDAD	
VIVIENDA	8.464,96 m ²
LOCALES	195,93 m ²
TOTAL SUPERFICIE COMPUTABLE	8.660,89 m ²

3.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA ACCESIBILIDAD

Anexo 1: Justificación de la Accesibilidad.

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



Málaga a 20 de noviembre de 2005

COBOROS

Arquitectos Asociados S.L.
Nº Registro C.O.A.M. 429

José Manuel Rodríguez Cobo y Antonio Ros Vallinoto

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



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

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

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

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



JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



TÍTULO: ESTUDIO DE DETALLE

UBICACIÓN: En Parcela 5.2 en SUP T5 El Aquila de Vélez Málaga.

ENCARGANTE: FERROVIAL Inmobiliaria S. A.

TÉCNICOS/AS: COBOROS ARQUITECTOS ASOCIADOS

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

VIGENCIA23 de Julio de 1992

RÉGIMEN TRANSITORIO (Decreto 133/1992):

No será preceptiva la aplicación del Decreto a:

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

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

- a) Redacción y planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso del suelo y edificación _____ ☒ X

Redacción de proyectos de urbanización _____ ☐
(rellenar Anexo I)

- b) Obras de infraestructura y urbanización _____ ☐
Mobiliario urbano _____ ☐
(rellenar Anexo I)

- c) Construcción, reforma o alteración de uso de:

Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público.

(Ver lista no exhaustiva en Notas) _____ ☐

Todas las áreas tanto exteriores como interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas públicas _____ ☐

(rellenar Anexo II para interiores)

(rellenar Anexo I para exteriores)

- d) Construcción o reforma de:

Viviendas destinadas a personas con minusvalía (rellenar Anexo IV) _____ ☐

Espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas, sean de promoción pública o privada _____

(rellenar Anexo III para interiores)

(rellenar Anexo I para exteriores excepto los apartados indicados)

(rellenar Anexo II para instalaciones o dotaciones complementarias de uso comunitario, solo apartados indicados *)

- e) Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias _____ ☐

Anexo V (No redactado)

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

Vélez-Málaga 06 MAR 2006
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga 23 DIC. 2005
EL SECRETARIO GRAL.



TIPO DE ACTUACIÓN:

1. Nueva Construcción _____ ☐
2. Reforma (ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo) ☐
3. Cambio de uso _____ ☐

NOTAS:

- En todos los casos se refiere la norma tanto a obras de nueva planta como a las de reforma y cambio de uso. En los casos de reformas o cambios de uso la norma se aplica únicamente a los elementos o partes afectadas por la actuación.
- Por establecimiento se refiere la norma a los locales cerrados y cubiertos no destinados a vivienda, en el interior de los edificios. Por instalaciones se refiere a construcciones y dotaciones abiertas y descubiertas total o parcialmente destinadas a fines deportivos, recreativos, etc ...
- En el Anexo de la norma se recogen los siguientes usos como de pública concurrencia: Administrativos, asistenciales, comerciales, culturales, deportivos, docentes, espectáculos, garajes y aparcamientos, hoteleros, penitenciarios, recreativos, religiosos, residenciales, restaurantes, bares, cafeterías, sanitarios y transportes, así como cualquier otro de una naturaleza análoga a los anteriormente relacionados

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



06 MAR 2006

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



23 MAR 2005

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

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

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

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.

23 DIC. 2005

EL SECRETARIO GRAL.



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

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
RAMPAS	— Directriz recta o ligeramente curva.	
	— Anchura libre $\geq 1,20$ mts.	
	— Pavimento antideslizante.	
	— Pendiente longitudinal (recorrido < 3 mts.) $\leq 12\%$. (recorrido ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$. transversal $\leq 2\%$.	
	— Pasamanos de altura entre 70 y 95 cms.	
	— Barandillas no escalables si existe hueco.	
* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA (No en zonas exteriores de viviendas)	— Serán accesibles.	
	— Al menos un lavabo y un inodoro estarán adaptados. (Ver este apartado en el Anexo II Edificios de Pública Concurrencia)	
* APARCAMIENTOS (No en zonas exteriores de viviendas)	— 1 Plaza cada 50 o fracción.	
	— Situación próxima a los accesos peatonales.	
	— Estarán señalizadas.	
	— Dimensiones mínimas 5,00 x 3,60 mts.	

2.ª Mobiliario Urbano

	NORMA	PROYECTO
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. b) Junto al encuentro de la fachada con la acera si la anchura libre restante es < 90 cms.	
	— La altura del borde inferior de elementos volados $> 2,10$ mts.	
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	
	— Papeleras y teléfonos a altura $\leq 1,20$ mts.	
	— 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.	
	— Donde haya asientos, al menos un 2 % tendrá estas características: Altura = 50 cms. Anchura ≥ 40 cms. Fondo ≥ 50 cms.	
	— Altura de grifos y caños en bebederos 70 cms.	
	— Altura de boca de buzones 90 cms.	
	— En el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitará un acceso libre con ancho ≥ 1 m.	

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.

OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

☒ Se cumplen todas las disposiciones de la Norma.

No se cumple alguna prescripción específica de la Norma debido a las condiciones físicas del terreno, que imposibilitan su cumplimiento, justificándose en el proyecto.

☐ Por actuarse en edificio declarado B.I.C. o con expediente incoado, o estar incluido en el Catálogo Municipal se sujeta al régimen previsto en la ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y en la ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

EL TÉCNICO,
fecha y firma

Málaga a Noviembre de 2005

COBOROS

Arquitectos Asociados S.L.
Nº Registro C.O.A.M. 429

José Manuel Rodríguez Cobo y Antonio Ros Vallinoto

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.



Cumplimentación Decreto 72/1992 -





COBOROS

**Arquitectos
Asociados S.L.**

C.I.F. – B 92.290.873

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 Bajo. C.P.29010-Málaga-Tel.952629998-Fax.952399319-Móvil.619744114-e-mail:coboros@coamalaga.es

2.- PLANOS.-

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

Vélez-Málaga **06 MAR 2006**
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga **23 DIC. 2005**
EL SECRETARIO GRAL.



ESTUDIO DE DETALLE

**PARCELA 5-2
SECTOR S.U.P. T-5 (RT) CERRO DEL ÁGUILA.
VÉLEZ MÁLAGA**

Estudio de Detalle Parcela 5.2 del Sector SUP-T5 "EL ÁGUILA" del PGOU de Vélez Málaga.



COBOROS

Arquitectos
Asociados S.L.

C.I.F. – B 92.290.873

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ COBO – ANTONIO ROS VALLINOTO

Calle Poeta Alfonsina Storni nº 4 Bajo. C.P.29010-Málaga-Tel.952629998-Fax.952399319-Móvil.619744114-e-mail:coboros@coamalaga.es

I.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

- I.1.- SITUACIÓN EN EL P.G.O.U.
- I.2.- SITUACIÓN EN EL P.P.O. S.U.P. T-5.
- I.3.- TOPOGRÁFICO ACTUAL.
- I.4.- DESCRIPCIÓN ANALÍTICA DE LA PARCELA.

P.- PLANOS DE PROYECTO.

- P.1.- ALINEACIONES DE PLANTA BAJA.
- P.2.- ALINEACIONES DE PLANTA PRIMERA.
- P.3.- ALINEACIONES DE PLANTA SEGUNDA Y TERCERA.
- P.4.- ALINEACIONES DE PLANTA CUARTA.
- P.5.- ALINEACIONES DE PLANTA ÁTICO.
- P.6.- REFERENCIAS DE PLANTA BAJA.
- P.7.- OCUPACIÓN PLANTA DE VIVIENDAS.
- P.8.- OCUPACIÓN PLANTA DE SÓTANO 1.
- P.9.- OCUPACIÓN PLANTA DE SÓTANO 2.
- P.10.- ALZADOS Y SECCIONES.

Málaga a 20 de noviembre de 2005

COBOROS

Arquitectos Asociados S.L.
Nº Registro C.O.A.M. 429

José Manuel Rodríguez Cobo y Antonio Ros Vallinoto

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



Estudio de Detalle Parcela 5.2 del Sector SUP-T5 "EL ÁGUILA" del PGOU de Vélez Málaga.