

ESTUDIO DE DETALLE DE 38 VIVIENDAS ADOSADAS EN LA UE-36 VM EN VELEZ-MALAGA

1.- INTRODUCCION.

El presente documento es el Estudio de Detalle de la parcela situada en la calle Loja de Vélez Málaga, debido a que al ser una Unidad de Ejecución es requerido por el Ayto. de Vélez Málaga previo al proyecto de edificación. De esta manera se ordena la edificabilidad y se fijan las alineaciones interiores y las rasantes de los edificios.

1.2.-OBJETO Y JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle representa el documento que da forma y cuerpo legal a las determinaciones exigidas por el PGOU.

2.-MEMORIA INFORMATIVA.

La parcela tiene una superficie de 4.798 m². contando con el acerado existente y 4.472,22 m². interior al acerado. Su forma es trapezoidal cuyos lados tienen 99 m., el mayor, que da a calle Loja, orientado al sureste; 75,5 m. el lado opuesto al noroeste, que hace de medianera con un grupo de viviendas adosadas; 62 m. el orientado al noreste, que da a calle Roda de Andalucía y 38m. el opuesto a éste, orientado a Suroeste, que linda con unas viviendas. Tiene una pendiente longitudinal a considerar del 2 % de media y una pendiente transversal del 3% de media.

2.1.-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

El solar objeto del presente Estudio de Detalle pertenece a la sociedad promotora "Promociones Materno S.L." con CIF B 29368628 y domicilio en Avda. de Pries nº 12 en un 100%

2.2.-MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA.

El suelo es urbano, y las ordenanzas de aplicación son las de CTR 2 del PGOU de Vélez Málaga y concretamente las especificaciones urbanísticas de la UE VM

36.2.3.-INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.

La parcela está dotada de todas las infraestructuras necesarias para poder edificar en ella.



Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

04 ABR 2006

07 JUN 2006

ESTUDIO DE DETALLE DE 38 VIVIENDAS ADOSADAS EN LA UE-36 VM EN VELEZ-MALAGA

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA SOLUCION ADOPTADA.

Se propone una ordenación para poder aprovechar razonablemente la edificabilidad que el PGOU fija para la zona, edificando en la zona delimitada en la ficha técnica de la UE.36 del PGOU, que es una franja de 35 m de anchura paralela al lindero del fondo que linda con las viviendas adosadas, abriendo una calle peatonal de uso público desde la calle Roda de Andalucía que facilite el acceso a las viviendas proyectadas.

Estas viviendas se ordenan, en dos hileras paralelas entre sí, perpendiculares a la calle Roda de Andalucía a ambos lados de la calle de nueva apertura. La hilera del fondo de la parcela tiene viviendas a las que se accede desde esta pasaje, y en la otra hilera se disponen las viviendas con su fachada principal hacia la calle Loja y a un jardín público que se proyecta entre éstas y la calle, y por su parte trasera, a la calle peatonal interior.

El acceso de vehículos se limita a la posibilidad de aparcar en sótano, al que se llega a lo largo de una rampa desde la calle Roda de Andalucía. En él se ubican las plazas de aparcamiento necesarias para las viviendas. Desde el sótano se accede a la calle peatonal a través de escaleras.

Además y en cumplimiento de la ficha urbanística se ejecutará una calle nueva que une la calle Loja con la que se ha hecho entre dos bloques construidos recientemente, dejando entre ésta y la calle Loja una isleta.

4.-ORDENANZAS DE APLICACIÓN Y SU CUMPLIMIENTO EN EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

Las ordenanzas que se exponen a continuación regularán las condiciones de edificación aplicables a la ordenación y volumetría proyectadas. La parcela objeto de este Estudio de Detalle cuenta con la calificación de Suelo Urbano. La ordenación del volumen edificable, las alineaciones y las rasantes son las definidas en este documento.

Las ordenanzas de aplicación son las de CTP 2 del PGOU de Vélez Málaga. A continuación reproducimos las ordenanzas citadas del Plan General de Vélez Málaga que le son de aplicación

4-1.- EDIFICABILIDAD.

La parcela tiene una edificabilidad asignada en el PGOU. de 1m² /m². sobre rasante dentro de la U.E 36 del PGOU. La U.E. tiene asignada una superficie de 3848 m². en la ficha, si bien tiene 4472,22 m². en la realidad, (considerando el solar neto descontando aceras según lo acordado con el Ayto.) por lo que su edificabilidad es de 4472,22 m² sobre rasante. Se propone una edificación de 4472,22 m². máxima que se concretará en el proyecto Básico y de Ejecución. El número máximo de viviendas se fija en 38 cumpliendo el parámetro de la ficha del PGOU DE 85 VIV./ Ha para la totalidad de la U.E. Esta edificabilidad se reparte en 38 viviendas de ellas adosadas la mayoría de dos plantas y el resto en

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



ESTUDIO DE DETALLE DE 38 VIVIENDAS ADOSADAS EN LA UE-36 VM EN VELEZ-MALAGA

4-2.- PARCELACIÓN.

La parcela mínima que fija el PGOU es de 100 m². La parcela objeto del presente E.D. tiene 4.798 m². incluyendo el acerado existente. Para las parcelas mayores de 300 m².y hasta los 800 m². será necesario realizar previamente al Proyecto de Edificación un Estudio de Detalle donde se recojan las alineaciones exteriores y se fijen las interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno y la edificación colindante (Art. 291,1). No obstante en éste caso concreto es preciso hacer el E.D. según la ficha de planeamiento que se adjunta.

4-3.- ALTURA EDIFICABLE

La altura máxima será de Pb. +2 con 10,00 m. de altura. En la ordenación prevista la gran mayoría de las viviendas son de planta baja más una (25) y en donde se edifica planta baja mas dos en ningún punto superan los 10 m.

4.4.- OCUPACIÓN PERMITIDA

. En el E.D. se propone una ocupación máxima en planta baja de 1900.m² equivalente al 42,4% y de 1762,22 m² en planta primera equivalente al 39,4% y de 810m².en planta segunda equivalente al 18,1% contabilizando los casetones de acceso a los solariums y tendaderos, de algunas de las viviendas proyectadas.

El sótano propuesto que se concretará en el Proyecto de edificación tiene una superficie de aproximadamente 1.170 m². y capacidad para unos 50 vehículos.

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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

07 AGO 2006

4-5.- SEPARACIÓN A LINDEROS PÚBLICOS.

El E.D. contempla una alineación a calle Roda de Andalucía, alineación a la línea que marca el límite de la edificación en la ficha urbanística en el lindero paralelo a la calle Loja (Sureste).



4-6.- SEPARACIÓN A LINDEROS PRIVADOS.

La edificación propuesta se separa 2 m. del lindero noroeste y es medianera dentro de la zona edificable del solar con el lindero suroeste.

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

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

04 ABR 2006



4-7.- PROFUNDIDAD MÁXIMA EDIFICABLE.

ESTUDIO DE DETALLE DE 38 VIVIENDAS ADOSADAS EN LA UE-36 VM EN VELEZ-MÁLAGA

La profundidad máxima edificable está fijada en 15 m. medidos desde la línea que delimita la zona edificable dentro de la Unidad de Ejecución

VM-36 del PGOU:

En este E.D. se propone una ordenación de una profundidad mayor de 15M.m. para ordenar la edificación en dos hileras de viviendas de tipología adosada de dos plantas de altura en su mayoría como ya se ha descrito, que entendemos mas apropiada a las ordenanzas que le afectan, en lugar del bloque o bloques de planta baja más dos, dentro de las posibilidades que la ordenanza CTP.2 ofrecen. Asimismo la edificación propuesta es de las mismas características que las viviendas contiguas a la parcela, por lo que creemos se adapta mejor al entorno existente.

4-8.- VUELO DE CUERPOS SALIENTES

La propuesta que se hace sólo contempla unos ligeros vuelos sobre la acera de la calle Roda de Andalucía de 1 m. En el punto más saliente, teniendo la acera en cuestión 2 m. de anchura. En todo caso cumple lo estipulado en el PGOU.

4-9 - JUSTIFICACION DEL NUMERO DE APARCAMIENTOS.

Se proyectan plazas de aparcamiento para cumplir con creces las exigencias del PGOU de Vélez Málaga en esta materia: una plaza por vivienda ó por cada 100 m² construidos. El número definitivo de plazas se concretará en el Proyecto de edificación. El presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

4-10.- CONDICIONES DE USO.

Se admiten los usos Residencial y otros compatibles. En el presente E.D. sólo se contempla el uso residencial.

Nota aclaratoria: Las plantas de viviendas presentadas en este Estudio de Detalle no son vinculantes. El proyecto de edificación las definirá dentro de esa envolvente y justificará los parámetros urbanísticos del PGOU y del presente E.D.

4-11- CONDICIONES DE ADECUACIÓN AMBIENTAL.

Las edificaciones propuestas se adaptan a la arquitectura original circundante (hilera de viviendas adosadas en el solar medianero) a su estilo y a sus materiales en cumplimiento del art. 293 del PGOU. El presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha.

Málaga, Marzo de 2006
El Arquitecto

Fdo. D. Javier Iñiguez de Onzoño.
Colegiado 162 de Málaga



Vélez-Málaga
08 AGO 2006
EL SECRETARIO GRAL.



Vélez-Málaga
04 ABR 2006
EL SECRETARIO GRAL.

ESTUDIO DE DETALLE DE 38 VIVIENDAS ADOSADAS EN LA UE-36 VM EN
VELEZ-MALAGA

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA.

Adjuntamos fotocopia de la ficha de planeamiento que afecta a la parcela objeto de este E.D.

Al excmo. Ayuntamiento de Velez Málaga le corresponden según la ficha urbanística el 10% del techo edificable que suponen 447,22 m². Dado el pequeño tamaño de la parcela, se propone una composición económica amparada en la LOUA.

Las cesiones del terreno para las calles de nueva apertura se llevarán a cabo según las directrices del Ayto. De Vélez Málaga.

Málaga, Marzo 2006.



El Arquitecto:

Javier Iñiguez de Onzoño

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

Vélez-Málaga 04 ABR 2006
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga 07 AGO 2006
EL SECRETARIO GRAL.



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

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

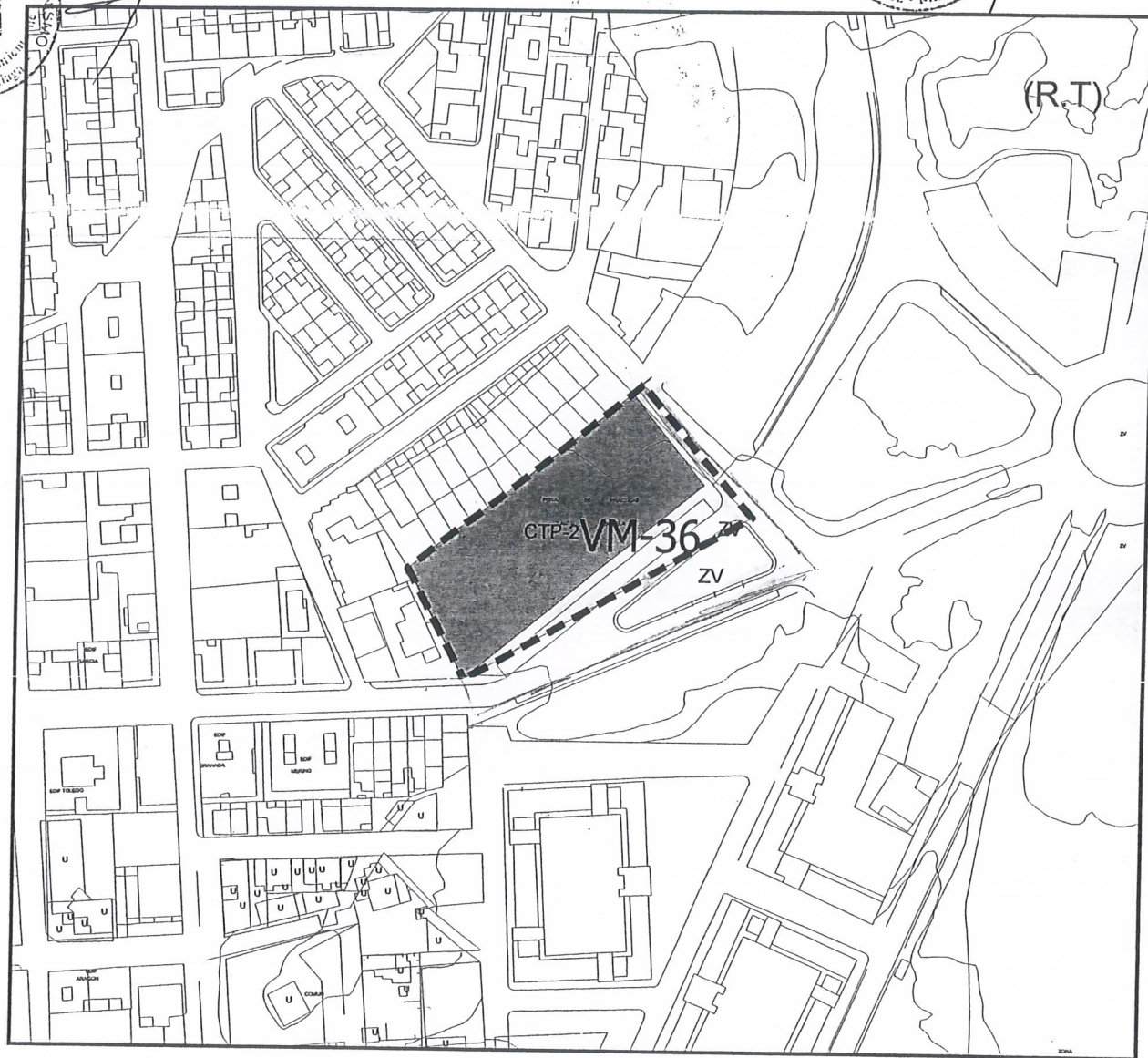
MODIFICACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN

UE VM-36 CALLE LOJA

Vélez-Málaga, - 3 JUN 2002
EL SECRETARIO GRAL.

P.D.

Vélez-Málaga, 7 OCT 2002
EL SECRETARIO GRAL.



PLANO DE PROYECTO

Escala 1:2.000

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.

04 ABR 2006



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

Vélez-Málaga

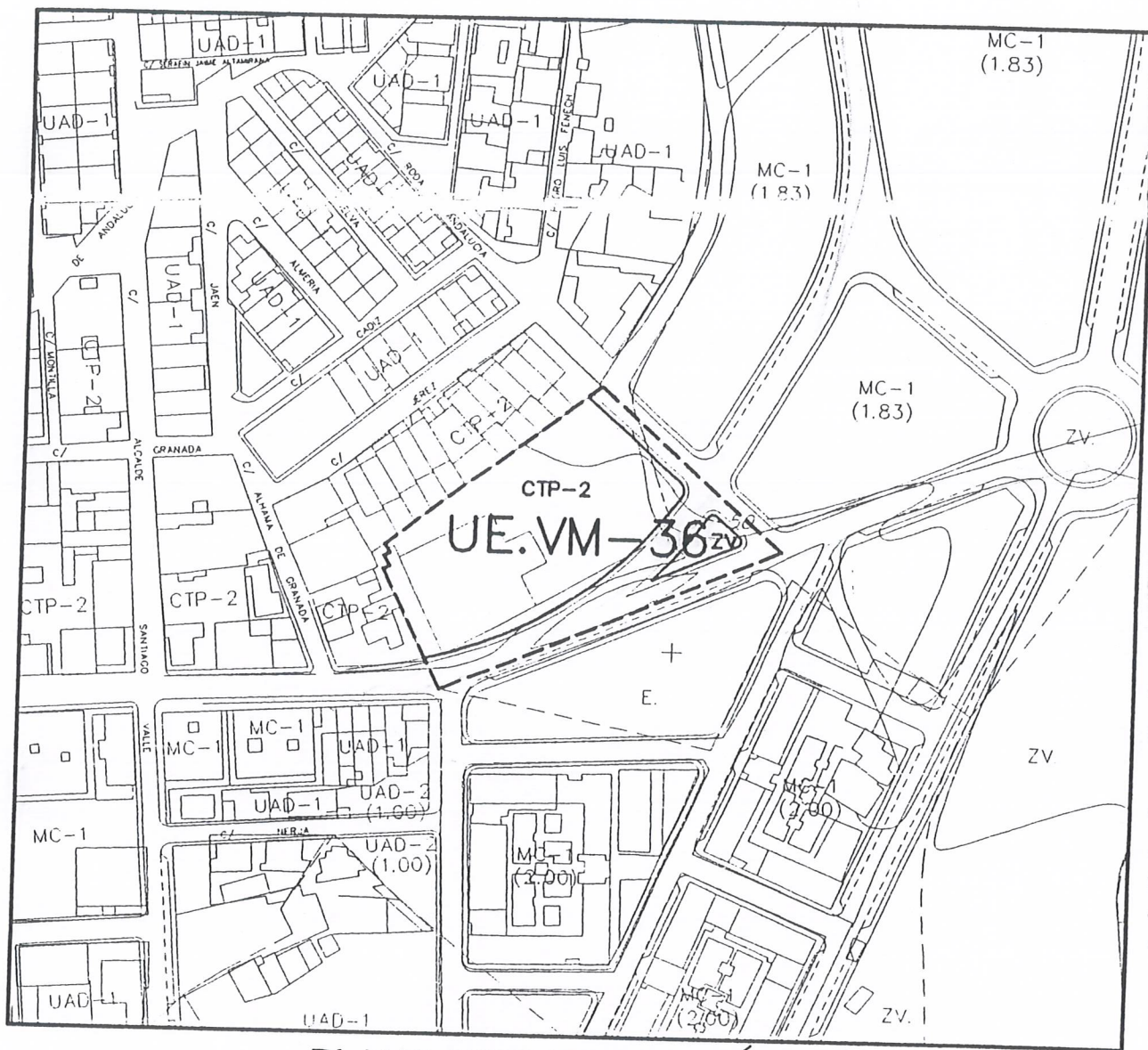
EL SECRETARIO GRAL.

07 AGO 2006



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA

MODIFICACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN UE.VM-36 CALLE LOJA



PLANO DE INFORMACIÓN

Escala 1:2.000

— MARZO 2003

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

Vélez-Málaga 04 ABR 2006
EL SECRETARIO GRAL.

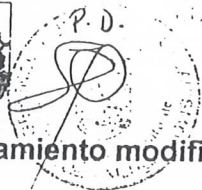


DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 07 AGO 2006
EL SECRETARIO GRAL.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA



Vélez-Málaga - 3 JUN 2002
EL SECRETARIO GRAL.

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

Vélez-Málaga - 7 OCT 2002
Mod. P.G.O.U. UE.VM-36
EL SECRETARIO GRAL.

Excmo. Ayto. de VÉLEZ-MÁLAGA



Ficha de planeamiento modificada

Plan General de Ordenación Urbana

Núcleo	VELEZ-MALAGA		Clasificación	SUELO URBANO	
Area	1	Tipo	1	Código	UE.VM-36
Denominación	CALLE LOJA				

Superficie	3.848 m2s	Densidad	85 viv/Ha
Objeto	ORD. URB. EQUID.	Nº máximo viviendas	33
Iniciativa	PRIVADA	Edificabilidad	1,000 m2t/m2s
Sistema	COMPENSACIÓN	Techo Maximo	3.848, m2t
Etapas	2º /3er CUATRIENIO	Ordenanzas	CTP-2
Desarrollo	ED.-PU.-PC	Usos	RESIDENCIAL

Dotaciones Mínimas		Aprovechamientos	
Zona Libre Publica	5, m2s	Relativo Unidad de Ejecucion	
Equipamiento	-----	Tipo	(1) I.Edif.bruto act
Deportivo	-----	Derechos Propietario	90, %
Viario	920, m2s	Derechos Ayuntamiento	10, %
Equipamiento Privado	-----	Excesos Aprovechamiento	

Plazos de los Particulares	Planeamiento		Gestión		Ejecución	
	ED PP PERI	PU POOU	BYEJC Asociacion	PC PR Otro	Inicio	Fin
	24	36	30	42	48	

Condiciones de Ordenación	- Las grafiadas en el plano de Proyecto de este documento de Modificación, donde se expresan las calificaciones, alineaciones y rasantes.
---------------------------	---

Condiciones de Ejecución	- El proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones precisas a fin de dotar a la Unidad de Ejecución de todos los servicios urbanísticos exigidos tanto por la Ley del Suelo, como por la Normativa del P.G.O.U., desde su conexión a los Sistemas Generales correspondientes. - Se establece la obligación de costear la urbanización del viario exterior a la Unidad que servirá de acceso a las parcelas, al menos el correspondiente hasta completar la sección de 12 m. en los dos frentes de calle.
--------------------------	--

Otras Condiciones	(1) El Aprovechamiento Tipo se corresponde con el índice de edificabilidad bruto de la Unidad de Ejecución que figura en la primera parte de la Ficha. - Se permitirán las 3 plantas que establece la Ordenanza CTP-2, pero quedará prohibido levantar un ático. - Las edificaciones se alinearán coincidentes con la alineación exterior de la parcela, dejando en su interior las zonas privadas no edificables que podrán ser preferentemente comunitarias o bien individuales.
-------------------	--

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

Vélez-Málaga - 07 AGO 2002
EL SECRETARIO GRAL.

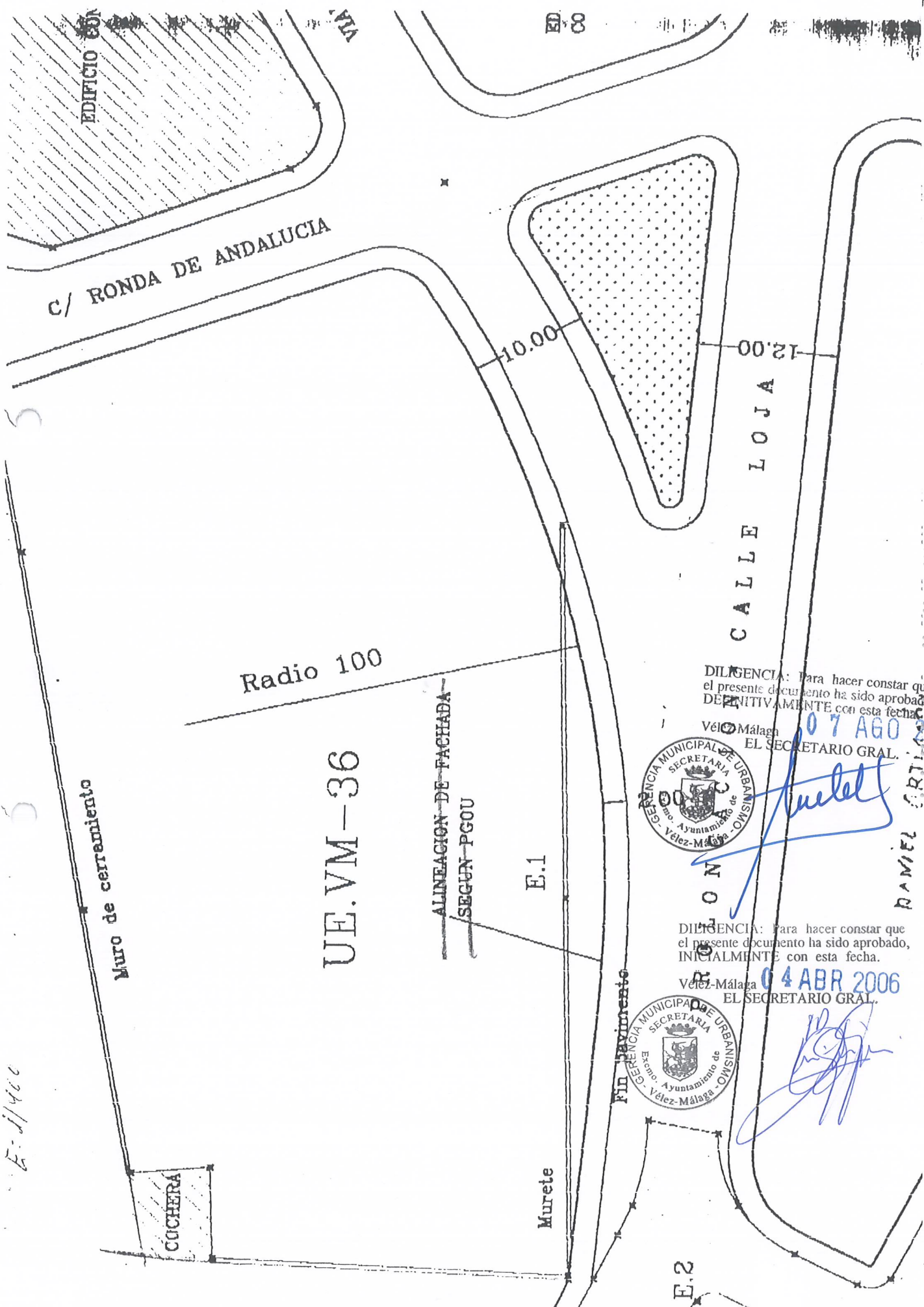


[Firma]



Vélez-Málaga - 04 ABR 2006
EL SECRETARIO GRAL.

[Firma]



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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



07 AGO 2006

RAMIEL CRTI

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

Vélez-Málaga

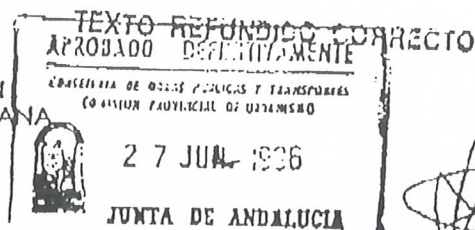
EL SECRETARIO GRAL.



04 ABR 2006

[Signature]

E-1/400



Texto Refundido

Capítulo 10.º

ZONA DE ORDENACION EN COLONIA Y EDIFICACION TRADICIONAL POPULAR (CTP)

Art. 289.—Definición y objetivos.

Con esta definición se comprende todo aquello que de una manera genérica se considera arquitectura tradicional popular propia de los núcleos rurales o el trasunto urbano de éstos, normalmente producidos de una manera espontánea, por tanto sin normativa, y sólo sometidos a las leyes de la tradición y el consenso vecinal. Estas ordenanzas intentan recoger toda la diversidad detectada dentro de esta tipología y persiguen reproducir, a posteriori, unos procesos similares, introduciendo en todo caso unos parámetros edificatorios que, sin renunciar al carácter tradicional de la arquitectura, propicien unas condiciones de salubridad, higiene y confort que la modernidad hace irrenunciables.

A pesar de la adecuación tipológica a esta zona, no se ha incluido en la misma la Villa y los arrabales, pues su emplazamiento en el centro histórico y las singularidades topográficas del terreno sobre el que se asientan les sitúa con mayor propiedad al amparo de la ordenanza de CENTRO, con las singularidades para el caso en ella establecida.

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

Vélez-Málaga 04 ABR 2006
EL SECRETARIO GRAL.

Art. 290.—Definición de Sub-zonas

Por su grado de densificación y fundamentalmente por su altura edificable, la zona abarcada por las presentes Normas CTP se divide a su vez en dos Sub-zonas, CTP-1 y CTP-2 y una variante de la primera, la CPT-1a.

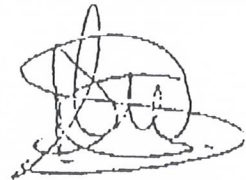
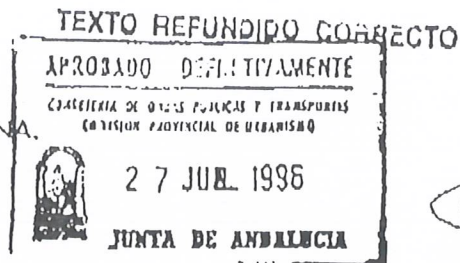
DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado,
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 07 AGO 2006
EL SECRETARIO GRAL.

Art. 291.—Condiciones de la Ordenación.

1. Parcelación.

La parcela mínima se establece con el criterio de permitir albergar en sus límites, un programa mínimo de vivienda unifamiliar, de acuerdo con la Normativa aplicable y con la regulación del uso de vivienda que contiene este Plan.



Según este criterio, para cada una de las Sub-zonas se fijan las siguientes parcelas mínimas edificables:

SUB-ZONA	PARCELA MINIMA
CTP-1	70m2
CTP-2	100 m2

Se exceptúan de esta Norma aquellas parcelas del Suelo Urbano que no cumplan con alguna de las condiciones antedichas y que se encuentren encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibiliten de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima siempre que éstas estuvieran registradas con anterioridad a la aportación inicial de este Plan General.

Asimismo y para ambas Sub-zonas, se fija una parcela máxima edificable de 800 m2, excepto para uso público o colectivo. En parcelas superiores a 300 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 y la edificación colindante.

2. Edificabilidad neta.

No se fija edificabilidad neta por no ser un parámetro propio de la regulación según el sistema de alineaciones a vial, de forma que la superficie de terreno edificable será la resultante de la aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente capítulo.

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

Vélez-Málaga 04-ABR-2008
EL SECRETARIO GRAL.



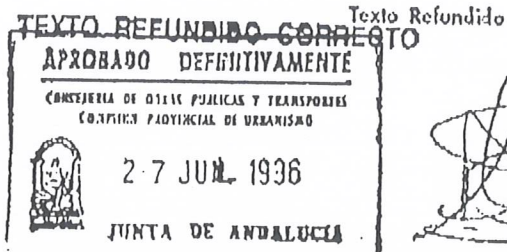
3. Alineaciones.

La fachada del edificio deberá coincidir con la alineación del vial excepto en los casos singulares en donde los tramos del vial se hubieran consolidado con una alineación retranqueada, precedida de una peana, plataforma de acceso o jardín delantero, que deberá mantener dicha alineación.

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

Vélez-Málaga 07-AGO-2008
EL SECRETARIO GRAL.





4. Profundidad máxima edificable.

La profundidad máxima edificable no excederá en ningún caso de los 15 metros medidos desde la alineación del vial.

5. Ocupación máxima.

No se establece porcentaje de ocupación debiendo aplicarse el criterio establecido en la Zona Centro para este parámetro.

6. Separación a linderos privados.

La edificación es, en general, medianera, pero si por determinadas circunstancias hubiera de separarse de los linderos privados, la distancia mínima entre estos y el cuerpo de la edificación no será inferior a 2 metros.

Las diferencias de cotas de rasante del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes, no deberá ser superior a 1,50 m., debiendo escalonarse las diferentes rasantes adaptándose a la topografía existente.

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

Art. 292.--- Condiciones de la Edificación.

1. Altura edificable.

De acuerdo con la altura edificable la presente ordenanza contempla dos Sub-zonas:

SUB-ZONA	Nº MAXIMO DE PLANTAS
CTP- 1	PB+1
CTP-2	PB+2



Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

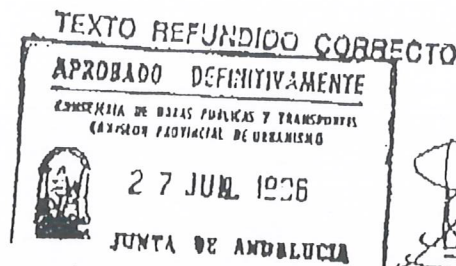
ALTAURA MAXIMA Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.



2. Vuelo de cuerpos salientes.

El vuelo de cuerpos salientes se regulará conforme a lo estipulado en el artículo 219 de las presentes Normas.

Los balcones volados no necesitarán estar situados a una altura de 3,50 metros con respecto al nivel de la calle, pudiendo proyectarse al nivel del forjado de la Planta Primera.



3. Tratamiento de Alico.

Para la Sub-zona CTP-1, el ático se regulará según lo indicado en la ordenanza de la Zona Centro, y para la Subzona CTP-2, el ático se regulará según lo indicado en la ordenanza MC.

Art. 293.—Condiciones de adecuación ambiental.

Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a su estilo y principios de composición arquitectónica, así como la utilización de los mismos materiales o, en todo caso similares. Estos extremos deberán venir justificados en la memoria de los proyectos que hubieran de redactarse al amparo de esta Ordenanza.

Art. 294.—Condiciones de uso.

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

Vélez-Málaga
04 ABR 2006
EL SECRETARIO GRAL.

Sólo se admiten los usos siguientes:

—Vivienda: se permiten en todas sus acepciones.

— Los definidos en el artículo 56 de estas Normas con los números 3, 4, 5, 6 (exclusivamente de Primera Categoría) y 7 al 17 ambos inclusive.

— En la Sub-zona CTP-1a se permitirán exclusivamente los siguientes usos:

Los definidos en el artículo 56 de estas Normas con los números 1 (a y b), 2, 3, 5 y 8 (con la limitación del uso comercial al 50 % de la Planta Baja, no permitiéndose dicho uso comercial en Plantas Altas) y 9 al 17 ambos inclusive.

Art. 295.—Condiciones de Ordenación en Unidades de Ejecución y Planes Especiales.

En las Unidades de Actuación y Planes Especiales que hayan de desarrollarse mediante la ordenanza CTP, se deberá especificar y justificar en la ordenación propuesta las alineaciones interiores y exteriores y el número máximo de viviendas correspondiente a la parcelación que se propone por cada unidad de manzana, siendo vinculantes el resto de los parámetros de la CTP y las condiciones establecidas en la correspondiente Unidad de Actuación o Plan Especial.

estos casos, la citada superficie de primera crujía estará necesariamente adscrita al uso de vivienda.

ZONA DE ORDENACION EN COLONIA Y EDIFICACION TRADICIONAL POPULAR (CTP). (CAPITULO 10º)

Art. 292.—Condiciones de la Edificación.

1. Altura edificable.

De acuerdo con la altura edificable la presente ordenanza contempla dos Sub-zonas:

SUB-ZONA	Nº MAXIMO DE PLANTAS	ALTURA MAXIMA EDIFICABLE
CTP- 1	PB+1	7,00 metros
CTP-2	PB+2	10,00 metros

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.

04 ABR 2006

2. Vuelo de cuerpos salientes

El vuelo de cuerpos salientes se regulará conforme a lo estipulado en el artículo 264.4 de las presentes Normas.

DILIGENCIA: De conformidad con el artículo 264.4 de las presentes Normas, los balcones volados no necesitarán estar situados a una altura de 3,50 metros con respecto al nivel de la calle, pudiendo proyectarse al nivel del forjado de la Planta Primera.

3. Tratamiento de Atico.

Sobre la última planta autorizada podrá disponerse una planta ático, con las siguientes condiciones:

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

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.

07 AGO 2006

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, INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga **04 ABR 2006**
EL SECRETARIO GRAL.



TÍTULO: REFORMADO DE E.D. DE 38 VIVIENDAS EN LA UE-VM36
UBICACIÓN: C/ LOJA
ENCARGANTE: PROMOCIONES MATERNO S.L.
TÉCNICOS: Javier Iñiguez de Onzoño

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

Vélez-Málaga **07 AGO 2006**
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	
	-Ancho Mínimo $\geq 1,20$ mts.	CUMPLE
	-Pendiente Longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$	CUMPLE
	-Pendiente Longitudinal (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$	CUMPLE
	-Pendiente transversal $\leq 2\%$	CUMPLE
	-Altura de bordillos ≤ 14 cm., y rebajados en pasos de peatones y esquinas	CUMPLE
	Pavimentos	
	-Serán antideslizantes variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	CUMPLE
	-Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento.	CUMPLE
VADO PARA PASO DE VEHÍCULOS	-Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cms.	CUMPLE
	-Pendiente Longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$	CUMPLE
	-Pendiente Longitudinal (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$	CUMPLE
VADO PARA PASOS DE PEATONES	-Pendiente transversal $\leq 2\%$	CUMPLE
	-Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Longitudinal $\leq 8\%$. Transversal $\leq 2\%$.	CUMPLE
	-Se situará como mínimo uno en cada curva de calles o vías de circulación.	CUMPLE
ESCALERAS	-Anchura $\geq 1,80$ mts.	CUMPLE
	-Desnivel sin plano inclinado ≤ 2 cms.	CUMPLE
	-Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa.	NO HAY
	-Quedan prohibidos los desniveles que se salven con un único escalón debiendo complementarse con una rampa.	NO HAY
	-Serán preferentemente de directriz recta o ligeramente curva.	NO HAY
	-Dimensiones: Huella ≥ 30 cms. (en escalones curvos se medirán a 40 cms. del borde interior)	CUMPLE
	-Dimensiones: Contrahuella ≥ 16 cms.	CUMPLE
	-Dimensiones: Longitud libre peldaños $\geq 1,20$ mts.	CUMPLE
	-Dimensiones: Longitud descansillos $\geq 1,20$ mts.	CUMPLE
	-Tramos ≥ 16 peldaños.	CUMPLE
	-No se admiten mesetas en ángulo, ni partidas, ni escaleras compensadas.	CUMPLE
	-Pasamanos a altura ≥ 90 cms. y ≤ 95 cms.	CUMPLE
	-Barandillas no escalables si hay ojo de escalera.	CUMPLE
	-Huellas con material antideslizante.	CUMPLE
RAMPAS	-Disposición de bandas de diferente textura y color con $0,60$ mts. de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.	CUMPLE
	-Directriz recta o ligeramente curva.	CUMPLE
	-Anchura libre $\geq 1,20$ mts.	CUMPLE
	-Pavimento antideslizante.	CUMPLE
	-Pendiente longitudinal (recorrido < 3 mts.) $\leq 12\%$	CUMPLE
	-Pendiente longitudinal (recorrido ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$	CUMPLE
	-Pendiente longitudinal transversal $\leq 2\%$.	CUMPLE
2. MOBILIARIO URBANO	-Pasamanos de altura entre 70 y 95 cms.	CUMPLE
	-Barandillas no escalables si existe hueco.	CUMPLE

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

Vélez-Málaga 04 ABR 2006
EL SECRETARIO GRAL. NO HAY



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

Vélez-Málaga 07 AGO 2006
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
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.	CUMPLE
	-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.	CUMPLE
	-La altura del borde inferior de elementos volados $> 2,10$ mts.	CUMPLE
	-No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	CUMPLE
	-Papeleras y teléfonos a altura $\leq 1,20$ mts.	CUMPLE
	-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.	CUMPLE
	-Donde haya asientos, al menos un 2 % tendrá estas características: Altura = 50 cms., Anchura ≥ 40 cms., Fondo ≥ 50 cms	CUMPLE
	-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, INICIALMENTE con esta fecha. Vélez-Málaga 04 ABR 2006 EL SECRETARIO GRAL.  DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha. Vélez-Málaga 07 AGO 2006 EL SECRETARIO GRAL. 		

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

- Se cumplen todas las disposiciones de la Norma.

OBSERVACIONES

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

Vélez-Málaga **04 ABR 2006**
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga **07 AGO 2006**
EL SECRETARIO GRAL.



LOS TÉCNICOS:
En MALAGA a 16 de marzo de 2006