

MEMORIA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA URBANA 5.1 DEL SECTOR SUP T-5

PROMOTOR:

CONSTRUCCIONES AGUILASUR 2006 SL

FECHA:

EXPEDIENTE: MAYO de 2006

SITUACION:

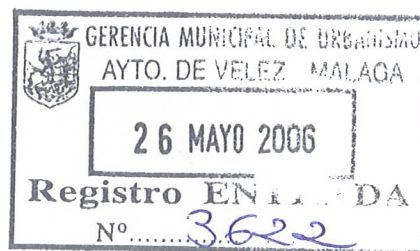
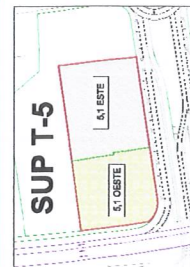
Cerro del Águila
torre del Mar - Vélez Málaga
(MÁLAGA)

EQUIPO REDACTOR:

Autor:
Manuel J. Medina Arrabal, Arquitecto

Colaborador:
Joaquín Ortega Valdivieso, ICCP

Estudio : C/ Cruz Nº 64 Nerja
(MÁLAGA)
Tfn : 952 526127, fax 952 527457



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

CAPÍTULO III - NORMATIVA DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I - MEMORIA EXPOSITIVA

PLANOS

- 1.1.- Antecedentes y objeto
- 1.2.- Autor del encargo
- 1.3.- Técnicos intervinientes
- 1.4.- Propietarios afectados
- 1.5.- Definición, finalidad y criterios del trabajo
- 1.6.- Información urbanística
 - 1.6.1.- Emplazamiento, situación y entorno
 - 1.6.2.- Geológicamente
 - 1.6.3.- Urbanísticamente
 - 1.6.4.- Calificación y Uso
 - 1.6.5.- Topografía y Orientación
- 1.7.- Información legal
 - 1.7.1.- Linderos Forma y Superficie
 - 1.7.2.- Servidumbres
 - 1.7.3.- Edificación existente
- 1.8.- Servicios urbanísticos
 - 1.8.1.- Infraestructura urbanística existente

- 1- Plano de situación en el término y el pgou.
- 2- Plano de estado actual. Topográfico.
- 3- Topográfico actual de la parcela.
- 4- Parcela matriz y parcela segregada.
- 5- Superficies y volúmenes.
- 6- Alineaciones en planta baja.
- 7- Plano de rasantes.
- 8- Plano de secciones i.
- 9- Plano de secciones ii.
- 10- Esquema de alzados.

CAPÍTULO II - MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION ADOPTADA

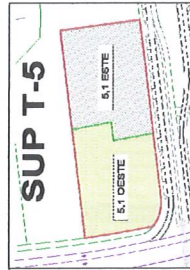
- 2.1.- Solución adoptada
- 2.2.- Justificación de la alternativa propuesta
- 2.3.- Aspectos funcionales y formales en la nueva edificación
 - 2.3.1.- Tipología de la urbanización
 - 2.3.2.- Condicionantes del programa
 - 2.3.3.- Descripción del diseño
- 2.4.- Superficies y volúmenes
- 2.5.- Ordenanzas
 - 2.5.1.- El ámbito
 - 2.5.2.- Intervención de la edificación y uso del suelo
 - 2.5.3.- Condiciones generales de la edificación
 - 2.5.4.- Condiciones particulares de la edificación



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga, 08 MAY 2006.
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga, 04 DIC 2006.
EL SECRETARIO GRAL.



1.1.- ANTECEDENTES Y OBJETO

Se redacta el presente Estudio de Detalle con **objeto** de disponer del documento técnico de planeamiento adecuado que permita desarrollar urbanísticamente las parcelas de los Promotores según establece la legislación urbanística aplicable.

Actualmente dichos terrenos se encuentran incluidos en el Sector SUP T5 (RT) "CERRO DEL AGUILA" en suelo urbano del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, que en la fecha de redacción del presente documento cuenta con aprobación definitiva.

1.2.- AUTOR DEL ENCARGO.

Se realiza el presente proyecto de Estudio de Detalle de las parcelas P. 5.1 oeste y P. 5.1 este del sector SUP T5 (RT) "Cerro del Águila" del PGOU. De Vélez Málaga a instancia de **Construcciones Aguilasur SL**. Con CIF **B-92.710.094**, con domicilio para notificaciones en calle **Provisión 12 de Vélez Málaga (Málaga)**. Como propietario del 100% de la parcela.

1.3.- TÉCNICOS INTERVINIENTES

El técnico autor del presente proyecto es el Sr. D. Manuel Medina Arrabal, Arquitecto colaborando en este trabajo, Joaquín Ortega Valdivieso, Ingeniero de Caminos Canales y Puertos.

1.4.- PROPIETARIOS AFECTADOS

PARCELA	PROPIETARIO	NIF/NIE	CIUDAD	DOMICILIO
P. 5.11 O	CONSTR. AGUILASUR 2006 SL	B-92710094	VELEZ	PROVISIÓN, 12
P. 5.11 E	CONSTR. AGUILASUR 2006 SL	B-92710094	VELEZ	PROVISIÓN, 12

1.5.- DEFINICION, FINALIDAD Y CRITERIOS DEL TRABAJO.

Se redacta el presente Estudio de Detalle con **objeto** de disponer del documento técnico de planeamiento adecuado que permita desarrollar urbanísticamente los solares de los Promotores con 6.202,65 m² y 6.239,31 m² respectivamente, tras los trámites de planeamiento, según establece la legislación urbanística aplicable, para poder edificar.

Para ello se pretende desarrollar el estudio de detalle presente definiendo alineaciones, rasantes y volúmenes edificables.

Además se pretende en cada uno de los solares resultantes su desarrollo a través de cuatro edificaciones que serían:

En la fase Oeste o primera: La materialización de un edificio destinado a sótano (1) sobre el que materializarían unos vuelos consistentes en tres edificios mas (2, 3, 4) bajo la topología de manzana cerrada según establece el PGOU.

En la fase Este o segunda: La materialización de un edificio destinado a ampliación de sótano de la primera fase (5) sobre el que se materializarían unos vuelos consistentes en tres edificios más (6, 7, 8) bajo la topología de manzana cerrada según establece el PGOU.

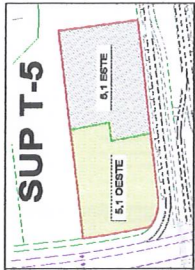
edificio independiente

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

Vélez-Málaga 04 JUN 2008
EL SECRETARIO GRAL.

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

Vélez-Málaga 08 MAY 2008
EL SECRETARIO GRAL.



1.6.- INFORMACION URBANISTICA.

Los terrenos sobre los que se formula la presente propuesta de ordenación, tiene las siguientes características:

Emplazamiento, situación y entorno

El sector se sitúa en el Cerro del Aguila en el termino municipal de Vélez Málaga, provincia de Málaga, en el sector SUP-5 según el PGOU vigente, ubicada cerca a la Autovía del Mediterráneo, al Sur de esta, en Vélez Málaga.

Geológicamente

Los terrenos han sido materiales de laboreo sobre terrenos aluviales gravas arcillosas encima de unos esquistos de gran capacidad portante. Los terrenos aluviales y esquistos son de una gran estabilidad.

Urbanísticamente

Estos suelos están clasificados como **suelo urbanizable** por el PGOU de Vélez Málaga, teniendo las propiedades colindantes carácter de suelo urbano. Actualmente dichos terrenos se encuentran incluidos en el Sector SUP T5 (RT) "CERRO DEL AGUILA" en suelo urbano del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, que en la fecha de redacción del presente documento cuenta con aprobación definitiva.

Este trabajo se realizará con las directrices propuestas por el Ayuntamiento y el PGOU de Vélez Málaga.

Calificación y Uso

Los terrenos sobre los que se formula el presente expediente de estudio de **detalle** tiene calificación de **suelo urbano y uso residencial** según la ficha urbanística.

Topografía y Orientación

En cuanto a la topografía, las parcelas están asentadas sobre una vega, donde existen diferencias de cotas no muy considerables, la cual se define en planos.

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



4 DIC 2006
EL SECRETARIO GRAL.
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE, con esta fecha.
08 MAY 2006
EL SECRETARIO GRAL.

1.7.- SERVICIOS URBANISTICOS

Infraestructura urbanística existente

Las parcelas gozan de unas infraestructuras en proceso de finalización. Toda la zona está urbanizada o se está urbanizando, con calles asfaltadas, con los servicios de abastecimiento de agua municipales, saneamiento y baja tensión.

Estas infraestructuras ya fueron objeto de estudio en el correspondiente proyecto ordinario de obras de urbanización.

1.8.- INFORMACION LEGAL DE LA PARCELA MATRIZ.

Linderos Forma y Superficie

La **parcela matriz** posee una forma sensiblemente regular según se indica en planos, linda con:

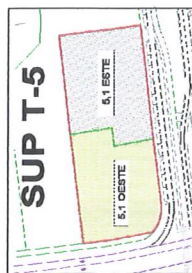
PARCELA EN: el sector P.5.1. situada en el sector SUP. T-5 "EL AGUILA"			
LINDERO	Longitud	Linda	
Norte	97,31 m	Parcela P.5.2	
Sur	14,48 m	Línea curva con la calle A (sin nombre aun).	
	83,61 m	Línea recta con la calle A (sin nombre aun).	
Este	2,26 m	Línea recta con parcela P.5.3	
	43,96 m	Línea recta con parcela P.5.4	
Oeste	39,74 m	Línea recta con parcela P.18 Carril Bici que le separa del límite del T5	
Sup. Parcela	4.446,89 m²	Nº Viviendas	153
Sup. Techo	12.442,01 m²	Calificación	MC-1
Coefficiente	23,0792 %	Gravada	714.524,55 €

Servidumbres

Las parcelas no tienen servidumbres sobre las mismas.

Edificación existente

En la actualidad no existen edificaciones sobre estas parcelas.



1.9.- INFORMACION LEGAL DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

El terreno integrante de la mentada parcela tiene la cualidad de suelo urbano con una superficie de 4,446,89 m², ha interesado a su derecho proceder a su división material, a fin de formar nuevas parcelas resultantes de dividir la finca en las partes siguientes que cumplen todas ellas las normativas de parcela mínima actualmente en vigor en el PGOU, de forma que quedan ambas parcelas como sigue.

LA PARCELA OESTE RESULTA CON LA SIGUIENTE DEFINICIÓN:

Linderos Forma y Superficie

La parcela matriz posee una forma sensiblemente regular según se indica en planos, linda con:

PARCELA: del sector P.5.1. OESTE situada en el sector SUP. T-5 "EL AGUILA"				
LINDERO	Longitud	Linda		
Norte	50,86 m	Parcela P.5.2		
Sur	14,48 m	Línea curva con la calle A (Sin nombre aun).		
	30,43 m	Línea recta con la calle A (Sin nombre aun).		
Este	22,91 m	Línea en forma de Z con parcela P.5.1 ESTE		
	8,64 m			
	23,27 m			
Oeste	39,74 m	Línea recta con parcela P.18 Carril Bici que le separa del límite del T5		
S. Parcela	2.144,81 m²	Nº Viviendas	72	
S. Techo	6.718,31 m²	Calificación	MC-1	
Coef	12,4621 %	Gravada	385.821,70 €	

Servidumbres

Las parcelas no tienen servidumbres sobre las parcelas

Edificación existente

En la actualidad no existen edificaciones sobre estas parcelas

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIATIVAMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga 08 MAY 2006
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga 04 DIC 2006
EL SECRETARIO GRAL.

LA PARCELA ESTE RESULTA CON LA SIGUIENTE DEFINICIÓN:

Linderos Forma y Superficie

La parcela matriz posee una forma sensiblemente regular según se indica en planos, linda con:

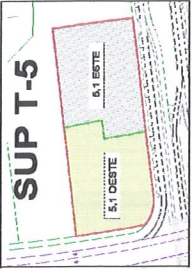
PARCELA: del sector P.5.1. ESTE situada en el sector SUP. T-5 "EL AGUILA"				
LINDERO	Longitud	Linda		
Norte	46,44 m	Parcela P.5.2		
Sur	53,18 m	Línea recta con la calle A (Sin nombre aun).		
Este	2,26 m	Línea recta con parcela P.5.3		
	43,96 m	Línea recta con parcela P.5.4		
Oeste	22,91 m	Línea en forma de Z con parcela P.5.1 OESTE		
	8,64 m			
	23,27 m			
S. Parcela	2.302,08 m²	Nº Viviendas	81	
S. Techo	5.723,70 m²	Calificación	MC-1	
Coef	10,6171 %	Gravada	328.702,85 €	

Servidumbres

Las parcelas no tienen servidumbres sobre las mismas.

Edificación existente

En la actualidad no existen edificaciones sobre estas parcelas.



2.1.- SOLUCION ADOPTADA.

Tras consultar con los propietarios y con el consistorio, se propone el desarrollo urbanístico del sector, adaptando las previsiones del PGOU de Vélez Málaga, y a una definición pormenorizada con detalle de superficies, volúmenes edificatorios, alineaciones y rasantes, definidas en el apartado de superficies y volúmenes, y los planos correspondientes.

2.2.- JUSTIFICACION DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA

La propuesta no es más que una de las diversas alternativas posibles en la ordenación urbana, cumplimentando el PGOU de Vélez-Málaga, agilizando e iniciando el desarrollo de esta unidad. La conveniencia y oportunidad del estudio de detalle viene determinada por la necesidad **de desarrollar Urbanísticamente la unidad de actuación, convirtiéndola en dos solares**, suelo apto para materializar la edificabilidad a la que se tiene derecho.

Se trata de una parcela sensiblemente rectangular (parcela 5.1), con medianerías privadas al norte y el este, y con linde al sur del vial A del sector y al oeste con la carretera de Torre del Mar a Vélez-Málaga. Actualmente la parcela no se encuentra construida ni en construcción, si bien tiene todas las infraestructuras de urbanización colindantes en fase de terminación.

Se ha dividido previamente mediante segregación esta parcela en otras dos, la P 5.1 oeste y la P 5.1 este. En ambas parcelas resultantes se decide hacer sótanos para uso de aparcamiento y bloques de viviendas plurifamiliares entremedianeras. En cuanto a ordenanzas de aplicación le afectan las condiciones de ordenación de Manzana Cerrada (MC), del PGOU de Vélez Málaga. Se cumplen las condiciones de parcela mínima que es de 120 m².

Las condiciones de edificación de estas parcelas resultantes son la misma que se pueden aplicar sobre la finca matriz.

2.3.- ASPECTOS FUNCIONALES Y FORMALES EN LA NUEVA EDIFICACIÓN

Tipología de la urbanización

Debemos tener en cuenta en cuanto a aspectos formales que estamos ante la definición de una zona urbana de bloques de viviendas plurifamiliares entremedianeras.

Condicionantes del programa

El principal condicionante es la ejecución de los proyectos de edificación en 2 parcelas que a su vez se dividiera en varias fases, de manera que así se adapten a las necesidades y posibilidades de la propiedad.

Descripción del diseño

Se han diseñado varios edificios en cada una de las 2 fases, así como edificios en sótano para uso de garaje, a los que se accede desde los viales de acceso.

La calle de acceso se define en el plano de Alineaciones y Rasantes del PGOU de Vélez Málaga.

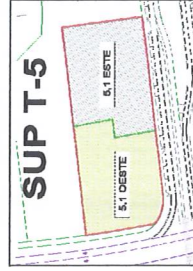
Los edificios se adaptan a la topografía del terreno tal y como se refleja en las secciones de la memoria gráfica.

2.4.- SUPERFICIES Y VOLUMENES

Parcela	CALIF	USO	Sup. Neta	Edif. Neta	Techo m ²	Max viv
P 5.1-O	MC-1	Resid.	2.744,08	3.132,3	6.718,31	72
P 5.1-E	MC-1	Resid.	2.302,08	2.488,3	5.723,70	81
P 5.1	MC-1	Resid.	4.446,89	12.442,01	12.442,01	153

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, LICENCIAMENTE con esta fecha.
04 DIC 2006
SECRETARIO GRAL.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, LICENCIAMENTE con esta fecha.
06 MAY 2006
EL SECRETARIO GRAL.



2.5.- ORDENANZAS

Las ordenanzas de aplicación para el sector que nos ocupa del PGOU vienen determinadas en la ficha correspondiente de la Zona de Ordenación en Manzana Cerrada, MC-1.

El ámbito:

El ámbito de aplicación de estas ordenanzas será el comprendido en los límites de este documento, recogidos en los planos de situación y zonificación de la intervención.

Intervención de la edificación y uso del suelo:

En todo lo relativo a la información urbanística disposiciones generales sobre licencia, procedimiento para la resolución de las solicitudes de licencia y ejecución de las obras e instalaciones refiera para el ámbito de este documento el contenido de las ordenanzas del Plan General De Ordenación Urbana.

Condiciones generales de la edificación:

En lo relativo a definiciones, criterios de aplicación sobre: solares y parcelas, alineación, rasantes y retranqueos, alturas condiciones de aprovechamientos, patios, entrantes, salientes y vuelos, tratamiento de los bajos, reclamos publicitarios, pasajes comerciales y cerramiento y cercas... estas ordenanzas se remiten a lo especificado en las **ordenanzas del PGOU**. Para todas las zonas de uso residencial, se aplicará la legislación vigente, en cuanto a Condiciones Higiénico- Sanitarias. N.22.3.1.

Condiciones particulares de la edificación.

En las parcelas afectadas serán de aplicación las ordenanzas de **Manzana Cerrada (MC)**; cuyas determinaciones vienen reflejadas en el PGOU de Vélez Málaga.

Las características de este expediente garantizan la ejecución de las edificaciones por construir según las UE definidas, mediante la redacción y aprobación del estudio de detalle proyecto de urbanización, proyecto de Compensación y del proyecto de edificación y la obtención de la "licencia de obras preceptiva", de forma que el proceso constructivo sea completo, y correcto con los parámetros fundamentales para el ejercicio de la actividad constructiva.

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

Vélez-Málaga



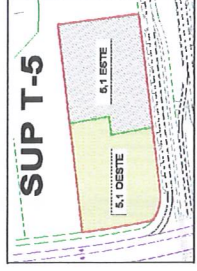
04 DIC 2006
EL SECRETARIO GRAL

DILIGENCIA: Pa el presente documen INICIALMENTE con fecha

Vélez-Málaga



08 MAY 2006
EL SECRETARIO GRAL



3.1.- ZONA DE ORDENACIÓN EN MANZANA CERRADA (MC)**Art. 242.- Definición de Sub-zonas**

La zona abarcada por la presente Ordenanza se divide en tres Sub-zonas. MC-1, MC-2 y MC-3, en razón al diferente criterio de aplicación de la altura edificable, que responde a su vez a tres situaciones urbanísticas diferenciadas:

La **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.

Art. 243.- Condiciones de Ordenación**Parcelación.**

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

Superficie mínima: 120 m².

Longitud mínima de fachada a vial: 4 m.

Fondo mínimo de parcela: 9 m.

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

Edificabilidad neta.

Para MC-1, no se fija edificabilidad neta, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente capítulo.

Alineaciones.

La fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación del vial.

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

Valdez-Medina
SECRETARIO GRAL.

Profundidad máxima edificable.

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

Ocupación máxima de parcela.

Para MC-1 en casco consolidado no se establece porcentaje de ocupación, debiendo aplicarse el criterio establecido en la zona Centro para este parámetro.

Para MC-1 en zonas 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 a 8 metros y su profundidad igual o inferior a 15 metros- no permita concebir la existencia de un Patio de Luces de ventilación o de manzana, la ocupación en todas sus plantas podrá ser del 100%.

Art. 244.- Condiciones de la Edificación**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 relación:

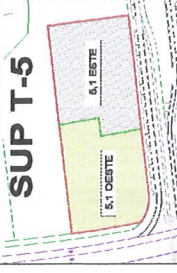
a) Para MC-1

Altura máxima	Altura máxima edificable
Hasta 6 m.	PB+1/7,00
Más de 6 m hasta 9,50 m.	PB+2/10,00
Más de 9,50 m hasta 14,50 m	PB+3/13,00
Más de 14,50 m	PB+4/16,00

anchura del vial

Altura máxima edificable

SUP T-5



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

Tratamiento del Ático.

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

Vuelo de cuerpos salientes.

Edificios alineados a vial:

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

Viviendas interiores.

Se podrán proyectar viviendas interiores, es decir, aquellas cuyas estancias y dependencias se abren a patios de luces, siempre que estos cumplan con la condiciones:

La superficie mínima del patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura total del edificio o en su defecto al ancho de la fachada.

En el caso de que la última planta dentro de la altura reguladora se retranquee con un mínimo de 3 metros, la altura de la edificación se medirá a la cara superior del forjado de esta planta.

Las viviendas que dan a los patios interiores deben de presentar parte de su fachada directamente al círculo inscribible, siendo la separación mínima entre la pared de la vivienda y la pared opuesta no inferior a 3.5 m, en caso de la altura de la edificación se de planta baja + 1, y de 5 m, en el resto de los casos.

A dicho patio deberá accederse desde los núcleos de comunicación de las viviendas y al menos la parte del mismo donde se inscribe el círculo que determina sus dimensiones mínimas, deberá tener carácter mancomunado formalizado en Escritura Pública.

Art. 265.- Condiciones de Uso

Sólo se admiten los usos siguientes:

Vivienda, exclusivamente en su modalidad plurifamiliar y unifamiliar adosada.

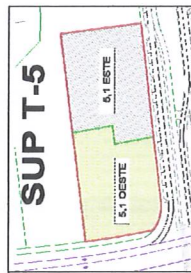
DILIGENCIA Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 04 DIC 2006
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga, 08 MAY 2006
EL SECRETARIO GRAL.



Art. 220.- Elementos Salientes

Son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros semejantes fijos, se limitarán en su vuelo por las mismas disposiciones indicadas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, con las siguientes particularidades, aplicables a todas las ordenanzas:

a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos, que podrán sobresalir un máximo de 5 cms. respecto al paramento de fachada.

b) Se admiten los elementos salientes en Planta Baja siempre que:

- 1º) den frente a calle de más de 6 metros de ancho
- 2º) no sobresalgan más de un treintavo del ancho del vial
- 3º) cumplan la condición c) siguiente.

c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentren a una altura interior a 3 metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no rebase en todo punto una distancia igual al ancho de la acera menos 60 cms., y con un máximo de 1,50 metros y sin ser en ningún caso superior al vuelo máximo de cuerpos salientes correspondientes a la calle.

d) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,45 metros para las calles de menos de 20 m. de ancho, y hasta **un máximo de 0,90 m. para las calles de 20 m. o más metros**. La cubrición de las terrazas voladas de la última planta mediante forjado plano no tiene el concepto de alero.

Los elementos mecánicos de las instalaciones en fachada no podrán sobresalir de esta en ninguna de las plantas del edificio.

Los canalones y bajantes de pluviales no podrán verter a la vía pública.

Art. 249.- Profundidad Edificable, Ocupación y Patios

Por tratarse de una zona urbana histórica, en la Zona CENTRO el patio constituye uno de los elementos estructurales fundamentales, definiendo profundamente la morfología de esta trama. El patio deberá mantener, pues, esa función estructurante, sin quedar reducido al mero concepto de Patio de Luces para iluminación y ventilación de las viviendas.

Se distinguen dos tipos de patios:

1. Tipo A: Son aquellos patios a través de los cuales ventilan y reciben iluminación viviendas interiores.

Dichos patios deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima del patio en toda la altura de la edificación será tal que **permita inscribir en su interior un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura total del edificio o en su defecto al ancho de fachada**. La separación mínima entre dos paredes opuestas no será inferior a 3 metros medida en cualquier punto.

b) Los patios **mantendrán sus dimensiones mínimas en toda la altura del edificio, incluida la Planta Baja**, debiendo disponerse los accesos a las viviendas a través de la planta del patio, a cuyo efecto se dispondrá un espacio libre de acceso directo de la calle al patio de dimensión mínima de 2,00 m. si es peatonal y 3,00 m. si es también para tránsito de vehículos.

2. Tipo B: Cuando los patios no se destinen a iluminación o ventilación de viviendas interiores o bien sean Patios de Luces, las dimensiones y superficies se ajustarán a las establecidas con carácter general en el artículo 224.

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

Vélez, Málaga,

EL SECRETARIO GRAL.

04 DIC 2006

Manuel J. Medina Arrabal, arquitecto

16 de mayo de 2006

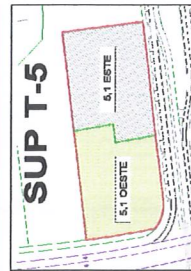
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez, Málaga,

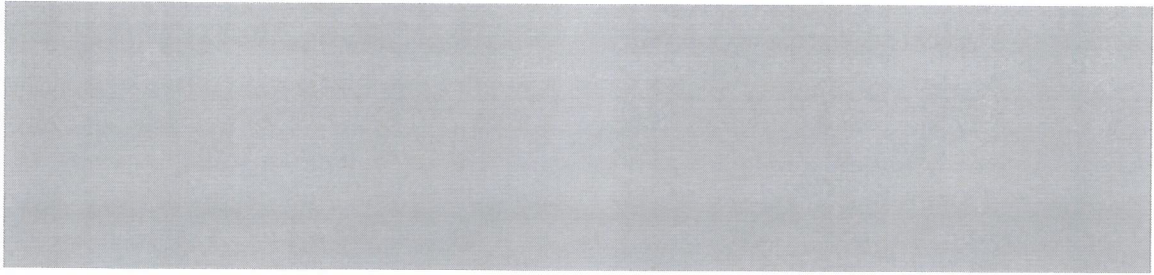
EL SECRETARIO GRAL.

08 MAY 2006

Manuel J. Medina Arrabal, arquitecto



PLANOS



SUP T-5



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

Vélez-Málaga, 04 DIC 2006
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga, 08 MAY 2006
EL SECRETARIO GRAL.

