

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

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

ESTUDIO DE DETALLE CORRESPONDIENTE
A LA PARCELA P-1, SEGÚN
DENOMINACION DEL PLAN PARCIAL DEL
SECTOR SUP.VM-18 "PARQUE EMPRESARIAL
DEL CAMINO DE TORROX", TERMINO
MUNICIPAL DE VELEZ-MALAGA (MALAGA).

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

Vélez-Málaga 25 AGO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



PROMOTOR	COVIRAN, S.C.A. (COOPERATIVA NTRA. SRA. DE LAS ANGUSTIAS).
ARQUITECTOS	JUAN FERNANDEZ GALNARES

INDICE GENERAL

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

Vélez-Málaga, 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis Felipe Jiménez-Casquet

- 1.- **MEMORIA DESCRIPTIVA.**
- 1.1.- **ENCARGO Y PROPIETARIO.**
- 1.2.- **OBJETO.**
- 1.3.- **DESCRIPCION DEL SOLAR.**
- 1.3.1.- **SUPERFICIE Y DELIMITACION.**
- 1.3.2.- **TOPOGRAFIA.**
- 1.3.3.- **GEOLOGIA, GEOMORFOLOGIA Y EDAFOLOGIA.**
- 1.3.4.- **HIDROLOGIA.**
- 1.3.5.- **PAISAJE Y VEGETACION.**
- 1.3.6.- **EDIFICACIONES EXISTENTES.**
- 1.3.7.- **RED VIARIA EXISTENTE.**
- 1.3.8.- **INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.**
- 1.4.- **ESTUDIO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**
- 2.- **MEMORIA JUSTIFICATIVA.**
- 2.1.- **JUSTIFICACION DE LA REDACCION DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE AL AMPARO DE LA L.O.U.A.**
- 2.2.- **CONDICIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.**
- 2.2.1.- **CONDICIONES URBANISTICAS APLICABLES.**
- 2.2.2.- **ORDENANZAS DE APLICACIÓN.**
- 2.2.3.- **CONDICIONANTES NO URBANISTICOS. AFECCIONES.**
- 2.3.- **FICHA URBANISTICA DEL P.P. EN VIGOR.**
- 2.4.- **NORMAS TECNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS, URBANISTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCIA.**

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

Vélez-Málaga, 25 AGO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis Felipe Jiménez-Casquet

3.- MEMORIA DE ORDENACION.

3.1.- ORDENACION.

3.2.- DISTRIBUCION DE USOS.

3.3.- JUSTIFICACION URBANISTICA PARCELA "P-1".

4.- PLANOS.

0.- INFORMATIVO. SITUACION.

1.- INFORMATIVO. P.G.O.U. VIGENTE.

2.- INFORMATIVO. RELACION CON SECTORES COLINDANTES

3.- INFORMATIVO. PARCELA, ESTADO ACTUAL Y TOPOGRAFIA.

4.- INFORMATIVO. ZONIFICACION Y CALIFICACION SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE (Plan Parcial).

5.- INFORMATIVO. INFRAESTRUCTURAS SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE 1 (Plan Parcial).

6.- INFORMATIVO. INFRAESTRUCTURAS SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE 2 (Plan Parcial).

7.- INFORMATIVO. INFRAESTRUCTURAS SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE 3 (Plan Parcial).

8.- INFORMATIVO. IMPLANTACION DE LA EDIFICACION, RETRANQUEOS.

9.- INFORMATIVO. VIARIO. ALINEACIONES SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE (Plan Parcial).

10.- INFORMATIVO. VIARIO. SECCIONES PLANEAMIENTO VIGENTE (Plan Parcial).

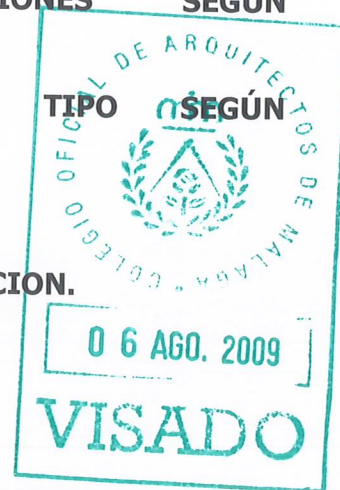
11.- PROPUESTA. ZONIFICACION RESULTANTE.

12.- PROPUESTA. ALINEACIONES DE LA EDIFICACION.

13.- PROPUESTA. ORDENACION DE VOLUMENES.



Fdo.: Luis Felipe Jiménez-Casquet



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA P-1, SEGUN
DENOMINACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR
SUP.VM-18 (VELEZ-MALAGA).

MEMORIA DESCRIPTIVA

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

Vélez-Málaga 25 AGO. 2009
El SECRETARIO GRAL.



Edo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet



Para hacer constar
el presente documento ha sido aprob
DEFINITIVAMENTE con esta fecha
Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Felipe Jiménez-Casquet

1

MEMORIA DESCRIPTIVA.-

1.1.- ENCARGO Y PROPIETARIO.-

Se redacta el trabajo por encargo de la Sociedad COVIRAN, S.C.A. (NTRA. SRA. DE LAS ANGUSTIAS), con C.I.F. F-18004937 y domiciliada a efectos de notificación en la Carretera N-432 (Badajoz-Granada), P.K. 431, 18.230 - Atarfe (Granada). Dicha Sociedad la representa, a efectos del presente Estudio de Detalle, Don Manuel Berrio, con N.I.F. 24.186.192-J, y domicilio a efectos de notificación en la Carretera N-432 (Badajoz-Granada), P.K. 431, 18.230 - Atarfe (Granada).

Consiste el trabajo encargado en la redacción del ESTUDIO DE DETALLE CORRESPONDIENTE A LA PARCELA P-1, SEGÚN DENOMINACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.VM-18 "PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX", TERMINO MUNICIPAL DE VELEZ-MALAGA (MALAGA).

Se redacta el presente documento de Estudio de Detalle, el ámbito de sus competencias profesionales, el Arquitecto Don Juan Fernandez Galnares, con D.N.I 27.323.701-T, nº de colegiado 4.879 en el Ilustre Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, y con domicilio a efectos de notificación en la Avenida Padre García Tejero, nº 6-A. Bajo. 41012. Sevilla.

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

Vélez-Málaga 25 AGO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



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

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



1.2.- OBJETO.-

Los terrenos se encuentran clasificados, según las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, como suelo urbanizable sectorizado (SUS.VM-18 "Parque Empresarial del Camino de Torrox", Vélez-Málaga, Málaga), con Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente en sesión de pleno municipal celebrado el 22 de diciembre de 2008, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el 18 de marzo de 2009. Su calificación es Industrial, siendo su Ordenanzas de aplicación las correspondientes a IND-5.

Dicho Plan Parcial se redactó en cumplimiento de lo previsto en la Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga "Parque Empresarial del camino de Torrox", con objeto de ordenar los terrenos que conforman el Sector para su desarrollo urbanístico, y entre los cuales se incluye la parcela P-1 que analizamos.

El objeto del presente Estudio de Detalle es modificar las alineaciones de la edificación así como ordenar los volúmenes. Según cita el punto 2.2 (Desarrollo de Planeamiento del Capítulo de Ordenanzas Regulatoras) del Plan Parcial que ordena dicha parcela, se posibilita esta modificación de las alineaciones y establecer una ordenación vinculante de los volúmenes de la edificación:

En desarrollo de las determinaciones del presente Plan Parcial podrán redactarse Estudios de Detalle a los efectos de Ordenación de Volúmenes y Fijación de alineaciones de Edificación.

Igualmente será posible mediante el correspondiente Estudio de Detalle la modificación de las determinaciones referidas a las alineaciones de edificación contenidas en el presente Planeamiento.

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

Vélez-Málaga 25 AGO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Igualmente y según recoge la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LO.U.A.), en su artículo 15:

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Vélez-Málaga, 29 OCT. 2009
El SECRETARIO GRAL.

Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

LOUA

Del mismo modo, en el artículo 19 (Desarrollo del Plan General de Estudios de Detalle) del Plan General:

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

Vélez-Málaga, 25 AGO. 2009
El SECRETARIO GRAL.

Para completar, o en su caso, adaptar las determinaciones del Plan General sobre suelo urbano y de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle con algunas de las finalidades previstas en el artículo 91 de la Ley del Suelo. Estarán sujetos a las limitaciones que en el citado artículo se expresan, manteniendo las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes y deberán contener los documentos justificativos del señalamiento de las alineaciones y rasantes así como la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

Los Estudios de Detalle podrán establecer, en desarrollo de los objetivos definidos en el planeamiento general, parcial o especial, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo rotacional público, además de fijar alineaciones y rasantes de los viarios, y reajustarlas.

06 AGO. 2009
VISADO

PGOU

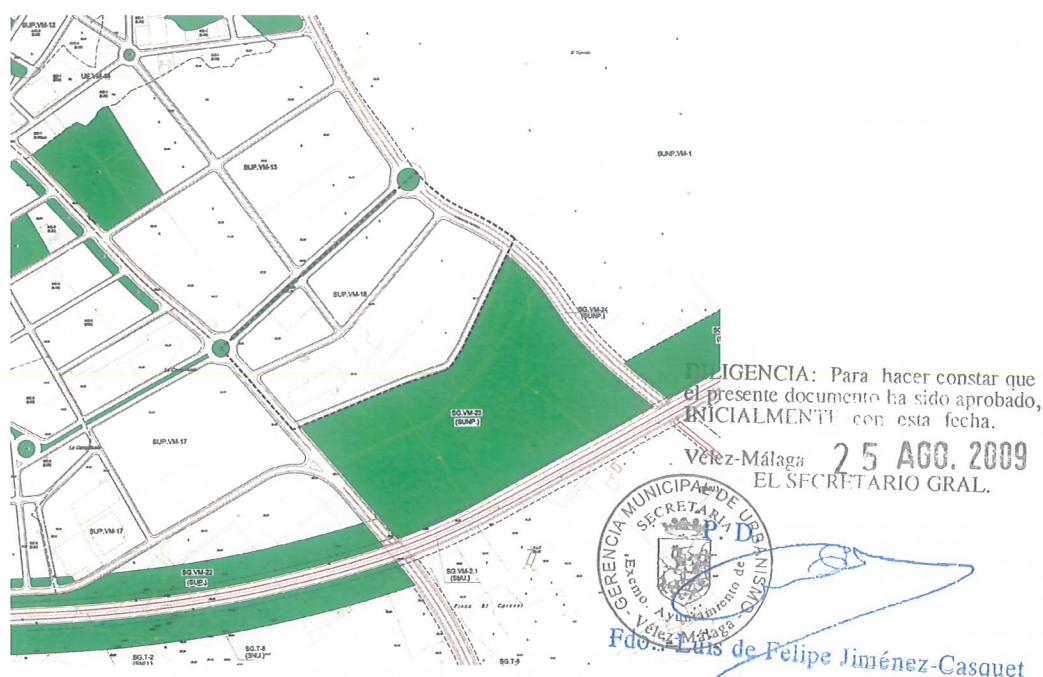
Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.

1.3.- DESCRIPCIÓN DEL SOLAR.

El terreno objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra situado en el Sector SUP.VM-18 "Parque Empresarial del camino de Torrox", según denominación del Plan Parcial que ordena dicho sector, Termino Municipal de Vélez-Málaga (Málaga).

Según ésta denominación del Plan Parcial, la parcela sobre la que se reajustarán sus alineaciones y ordenarán sus volúmenes es la **P-1**.

El Sector en el que se ubica la parcela P-1, está situado en la zona del núcleo de Vélez-Málaga, en contacto con los caminos de Torrox y del Higueral, siendo su acceso optimo a través de los mismos desde el núcleo de población y la Autovía del Mediterráneo. Su situación dentro del PGOU es la siguiente:



La parcela P-1, según ordenación del Plan Parcial se encuentra rodeada de viarios en todas sus lindes. Estos viarios son:

- El viario que linda al Suroeste, denominado "Camino del Higueral", existente y pendiente de remodelación.
- Los viarios que lindan al Noroeste, Noreste y Sureste, denominados respectivamente según nomenclatura del Plan Parcial como "vial A",

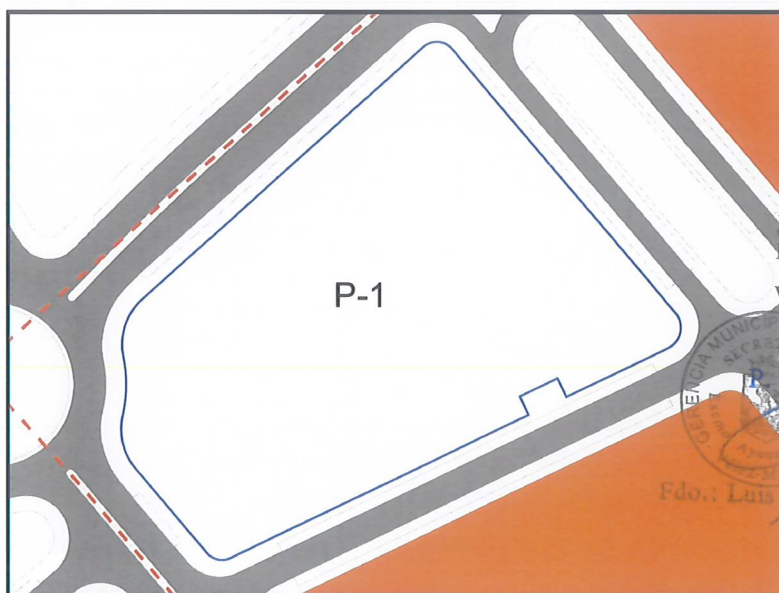
"vial D" y "vial C", todos ellos de nueva formación y ejecución tras la redacción del preceptivo Proyecto de Urbanización

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha, 25 AGO. 2009
VELEZ-MÁLAGA
EL SECRETARIO GRAL.



Los accesos a su interior, tanto de tráfico rodado como peatonal para el desarrollo de su actividad industrial, se producirán a través de los previstos y que se grafía en el plano correspondiente de este Estudio de Detalle:

- Un acceso previsto en su linde Noreste y próximo a su linde Noroeste, desde viario interior del sector denominado por el P.P. como "vial D".
- Dos accesos previstos en su linde Noroeste, uno de ellos próximo a su linde Suroeste y el otro a su linde Noreste, desde viario interior denominado por el P.P. como "vial A".



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha, 25 AGO. 2009
VELEZ-MÁLAGA
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



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

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



1.3.1.- Superficie y Delimitación

El Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector SUP.VM-18 ("Parque Empresarial del camino Torrox") asigna a esta parcela (P-1) una superficie de 9.423,50 m²s.

Describimos a continuación los límites tanto del Sector SUP.VM-18 ("Parque Empresarial del camino Torrox"), como de la parcela P-1, ordenada por su preceptivo Plan Parcial de Ordenación:

Límites del Sector SUP.VM-18:

- al Norte: SUP.VM-13.
- al Sur: SUP.VM-23.
- al Este: Camino de Torrox.
- al Oeste: Camino del Higueral.

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

Vélez-Málaga 25 AGO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



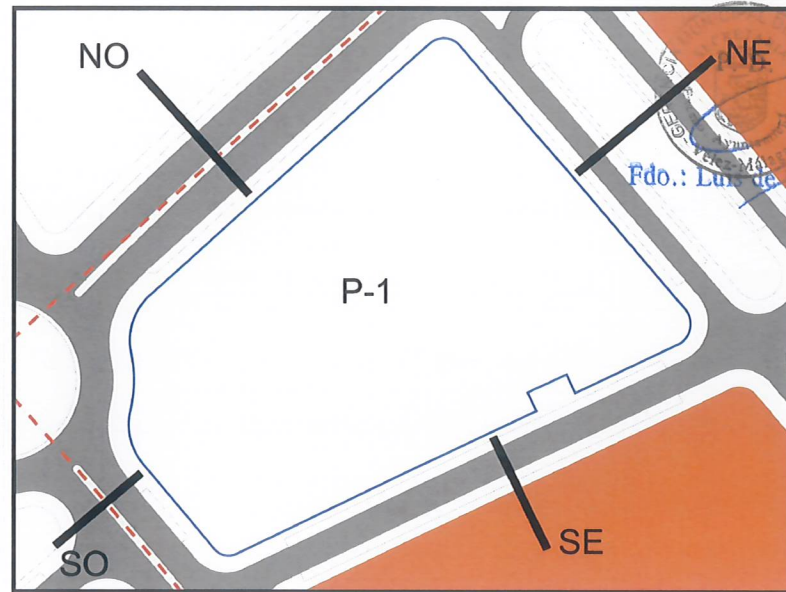
Límites de la parcela P-1:

- al Suroeste con viario existente denominado "Camino del Higueral", perteneciente al termino municipal de Vélez-Málaga. Dicho viario es de carácter rodado y peatonal.
- al Noroeste con vial de nueva formación denominado según nomenclatura del Plan Parcial del Sector SUP.VM-18 como "vial A". Dicho viario es de carácter rodado y peatonal y perteneciente al termino municipal de Vélez-Málaga.
- al Noreste con vial de nueva formación denominado según nomenclatura del Plan Parcial del Sector SUP.VM-18 como "vial D". Dicho viario es de carácter rodado y peatonal y perteneciente al termino municipal de Vélez-Málaga.
- al Sureste con vial de nueva formación denominado según nomenclatura del Plan Parcial del Sector SUP.VM-18 como "vial C". Dicho viario es de carácter rodado y peatonal y perteneciente al termino municipal de Vélez-Málaga.



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

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

El estado actual y la topografía del terreno vienen reflejados en el plano correspondiente de este Estudio de Detalle, siendo las características físicas más destacadas del terreno las siguientes:

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

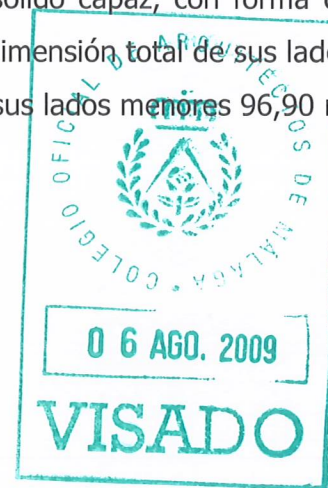
Vélez-Málaga 25 AGO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.

1.3.2.- Topografía

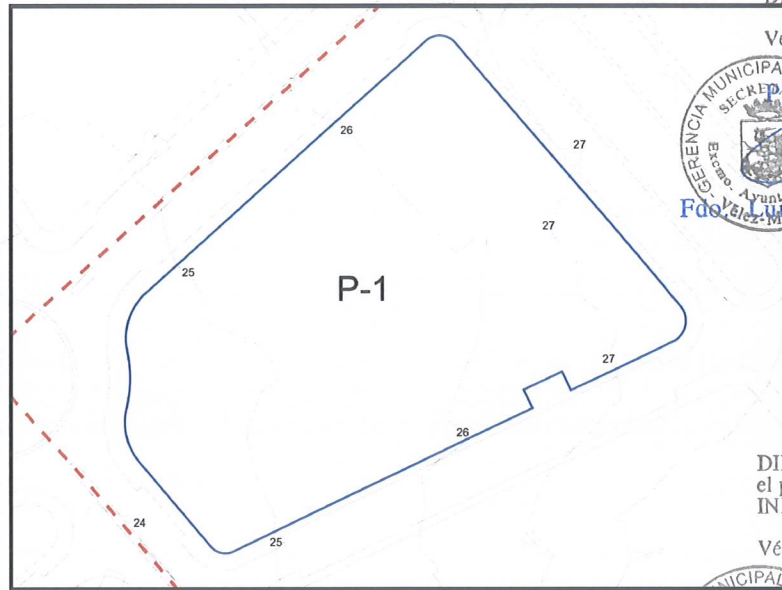
La parcela P-1, objeto del presente Estudio de Detalle, está constituida por un terreno con forma aproximadamente de trapecio rectangular, con los lados mayores en la dirección NE-SO. Estos lados son de directriz rectilínea con acople curvilíneo en sus intersecciones, y parcial de línea de directriz circular ubicada en la esquina de sus lindes Suroeste y Noreste para formación de rotonda. El sólido capaz, con forma de trapecio rectangular que contiene a la parcela, tiene como dimensión total de sus lados mayores 125,17 ml (linde NO) y 129,45 ml (linde SE), y de sus lados menores 96,90 ml (linde NE) y 60,21 ml (linde SO).



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



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



Vélez-Málaga 29 OCT 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga 25 AGO 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. Felipe Jiménez-Casquet

Respecto a la topografía del Sector en el que se engloba la parcela, ésta es suave, presentando una ligera pendiente en la dirección Noreste-Suroeste.

Igualmente la topografía de la parcela P-1 es de orografía suave, en la que el terreno acusa un desnivel de unos 3,00 metros siguiendo la dirección Noreste-Suroeste, ubicándose la cota más alta en la linde Noreste y la mas baja en la linde Suroeste.

Esto origina en el centro de la parcela, medido en su teórico eje (longitud de 126,00 metros) una pendiente prácticamente homogénea del 2,3 %. La pendiente de los linderos perpendiculares a la línea de máxima pendiente del terreno (linderos Noreste y Suroeste) es prácticamente horizontal como resultado de la caída del mismo en la dirección Noreste-Suroeste.

1.3.3.- Geología, geomorfología y edafología

Para la definición de estos parámetros intrínsecos del terreno, partimos del conocimiento del mismo y sus aledaños, englobados todos ellos en el Sector SUP.VM-18 "Parque Empresarial del camino de Torrox".





Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

El plioceno ocupa una gran extensión en el área donde se encuentra la parcela y procede de sedimentación marina, encontrándose sus depósitos a varias decenas de metros sobre el nivel del mar, dado la elevación de la plataforma costera. Estos depósitos corresponden, por haberse producido en una época de sedimentación tranquila, sin energía de transporte, a suelos de granulometría muy fina como son los limos y arcillas, pudiendo llegar a espesores globales de hasta 50 metros.

El cuaternario presente en las inmediaciones de la parcela es de escasa entidad.

Desde el punto de vista geotécnico, lo suelos poseen una capacidad portante de moderada a media en los niveles superiores, mejorando ésta a mayor profundidad. Al tratarse de materiales arcillosos, y en función de la fisura del suelo, éste suele presentar con frecuencia un carácter expansivo que pudiera llegar a ser alto.

El drenaje superficial es en general malo, con retención de agua en las zonas deprimidas. Los materiales son ripables sin ningún problema y se erosionan con relativa facilidad, por lo que los taludes deben ser tendidos, salvo que, en alturas moderadas, se protejan de la desecación y correspondiente erosión.

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

Vélez-Málaga 25 AGO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

1.3.4.- Hidrología

La parcela P-1, objeto de la redacción del presente Estudio de Detalle, no tiene significación especial en lo relativo a la Hidrología.

1.3.5.- Paisaje y vegetación

Previo análisis del paisaje y la vegetación la parcela objeto de este Estudio de Detalle, hacemos una somera referencia a su entorno más inmediato y al propio municipio de Vélez-Málaga en cuestión.



VISADO

29 OCT. 2009

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



La gran extensión del término municipal de Vélez-Málaga y su situación geográfica en el centro de la comarca de la Axarquía, así como su posición costera, hacen que la variedad de panoramas sea grande. La mayor parte de sus tierras se extiende por la cuenca del río Vélez, predominando el paisaje característico de los montes de la Axarquía, donde el elemento más destacable es la vega. Cuando los ríos Guaro y Benamargosa empiezan a ensanchar el fondo de sus valles, antes de unirse para formar el río Vélez, el entorno de huertas que bajan hasta la costa ensancha también poderosamente el campo visual del municipio permitiendo panorámicas de gran belleza, como la que se obtiene desde la carretera que va desde Torre del Mar a Vélez-Málaga, o parajes de notable singularidad como las huertas de Triana o de la zona de Trapiche.

Cuando el valle del río Vélez sale a la costa el entorno agrícola, se ensancha por el delta de su desembocadura en cultivos de caña de azúcar, una escena cada vez más escasa en las huertas litorales de la provincia de Málaga pero que en otro tiempo fue elemento destacado. Junto al delta del río Vélez, se extiende la cada vez más populosa ciudad de Torre del Mar que aunque de humilde origen marineroy agrícola hoy, gracias al fenómeno turístico, ha transformado fuertemente la imagen tradicional de la costa.

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

25 ACO. 2009

EL SECRETARIO GRAL.



La zona costera no solo se ha transformado en Torre del Mar. Los efectos del fenómeno turístico se han dejado sentir desde una punta a otra del litoral veleño y, así, pequeños núcleos tradicionales como Chilches, Benajarafe y Almayate, hoy ven crecer anejos en la costa, mientras que otros que ya existían como Caleta de Vélez, Mezquitilla o Lagos, también están creciendo y todos ellos transforman de manera considerable el paisaje litoral en el que las pequeñas vegas luchan por sobrevivir aunque sea a base de invernaderos.

Una vez descrito su entorno más inmediato, asimilamos las características paisajísticas y de vegetación de la parcela P-1 que estudiamos a la de la zona agrícola, de entre las descripciones realizadas anteriormente (costera, fluvial, agrícola). Si bien nuestra parcela en cuestión está vacante y sin uso o aprovechamiento alguno, más bien asimilado a un erial, entendido como terreno sin cultivar ni labrar. Está por tanto exenta de vegetación alguna.



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

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



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

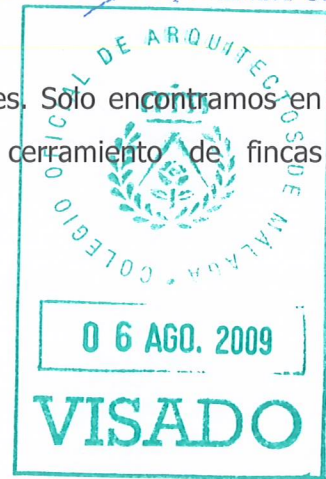
Vélez-Málaga 25 AGO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

1.3.6.- Edificaciones Existentes

La parcela P-1 está exenta de edificaciones existentes. Solo encontramos en ella parciales de edificaciones auxiliares (corral) y de cerramiento de fincas (alambradas).



1.3.7.- Red viaria existente

Solo destacar la existencia del camino del Higueral, que discurre paralelo a la linde Suroeste de la parcela. Dicho camino, al igual que el camino de Torrox, se encuentran pavimentados y ambos han de ser remodelados conforme al planeamiento para convertirse en avenidas de cuatro carriles de circulación con mediana.

Desde el camino del Higueral deriva un camino de orden y rango inferior, que discurre paralelo a la linde Sureste de la parcela para dar acceso desde el mismo a otra que se ubica en las inmediaciones de la linde Noreste.

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

Vélez-Málaga 29 OCT, 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

1.3.8.- Infraestructura y servicios

La parcela P-1 tiene posibilidad de disponer de todos los servicios urbanos de abastecimiento de agua, electricidad, telefonía, recogida de residuos urbanos, etc... que se apoyan en el trazado de los viarios que la perimetran y que figuran en el planeamiento vigente.

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

Vélez-Málaga 25 ABO, 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga 29 AGO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



1.4.- ESTUDIO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La superficie asignada a la presenta Unidad de Ejecución por el Planeamiento Vigente es de 9.423,50 m²s. La propiedad de dichos terrenos es la Sociedad COVIRAN S.C.A. (NTRA. SRA. DE LAS ANGUSTIAS).

	SUP. ASIGNADA	PROPIETARIO	DIRECCION
P-1	9.423,50 m ² s	COVIRAN, S.C.A. (NTRA. SRA. DE LAS ANGUSTIAS)	P.K. 431 de la C.N 342 18.230 – Atarfe - GRANADA

Técnico redactor

Firmado

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

Vélez-Málaga 25 AGO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.

Propiedad

Firmado



Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet



VISADO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA P-1, SEGUN
DENOMINACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR
SUP.VM-18 (VELEZ-MALAGA).

MEMORIA JUSTIFICATIVA

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

29 OCT. 2009

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga 25 AGO. 2009

EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.

2



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

MEMORIA JUSTIFICATIVA.-

2.1.- JUSTIFICACION DE LA REDACCION DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE AL AMPARO DE LA L.O.U.A

Según recoge la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.), en su artículo 15:

Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

- Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites de apartado anterior.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico.



- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

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

Vélez-Málaga 29 OCT 2009
EL SECRETARIO GRAL.

2.2.- CONDICIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

2.2.1.- Condiciones Urbanísticas aplicables

La normativa actual que enmarca las posibilidades y establece las limitaciones a las que tiene que acogerse el presente documento son las siguientes:

- ♦ Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana vigente.
- ♦ Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.
- ♦ Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- ♦ Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Halaga. Málaga.
- ♦ Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector SUP.VM-18 "Parque Empresarial del camino de Torrox".

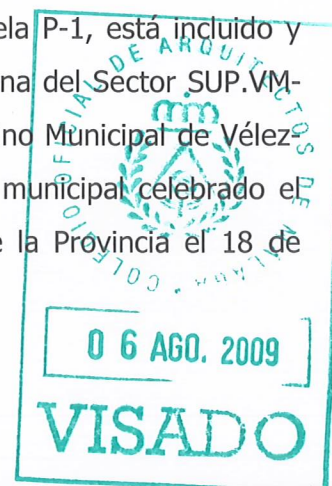
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

2.2.2.- Ordenanzas de aplicación

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

El suelo objeto de nuestra actuación, denominado parcela P-1, está incluido y afectado por el documento de Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector SUP.VM-18 "Parque Empresarial del camino de Torrox", sito en el Termin Municipal de Vélez-Málaga, Málaga, aprobado definitivamente en sesión de pleno municipal celebrado el 22 de diciembre de 2008, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el 18 de marzo de 2009.



En tal documento, la parcela se encuentra clasificada como **Suelo Urbanizable Programado (SUP)** y dentro del mismo, calificado como Industrial, afectado por las normativas específicas de la zona de Parque Empresarial IND-5.

ZONA PARQUE INDUSTRIAL (IND-5).

Definición.

Zona de utilización mixta de industria ligera, comercio y servicios, caracterizados por la exigencia de especial tratamiento de fachadas y de los espacios libres de parcela mediante su ajardinamiento.

Tipo de edificación.

Edificación alineada a los ejes de viarios principales, en posición prefijada por este documento de Estudio de Detalle.

Condiciones de uso.

Solo se admiten los usos siguientes de los regulados en el artículo 56 del Plan General:

- El uso Industrial exclusivamente en las categorías 1ª y 2ª.
- Los usos de viario y aparcamientos.
- El uso de oficinas.
- El uso comercial.
- El uso de hostelería.
- El uso hotelero.
- El uso recreativo.
- El uso de asistencia sanitaria.
- El uso cultural.
- El uso de zonas verdes.
- El uso deportivo.
- El uso de protección.

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

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga 25 AGO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Regulación del uso Industrial (clasificación) según el PGOU.

Según el artículo 66 del PGOU, *las normas reguladoras del uso Industrial que se contienen en este epígrafe tiene por objeto la preservación del medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de su previsible intensidad y de su ubicación en relación con los otros usos. Simultáneamente se mantiene el criterio de evitar restricciones en la mayor medida de lo posible a la actividad industrial, esto es, asegurar el mayor grado de compatibilidad posible con los demás usos urbanos, asegurando en todo caso la no producción de daños, molestias y perjuicios a las personas.*

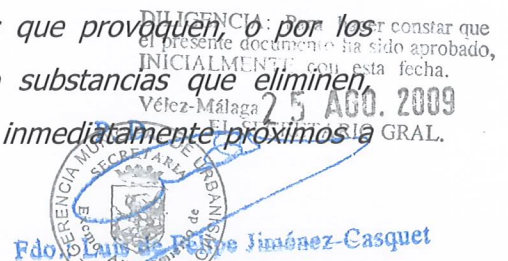
Atendiendo al planeamiento vigente y al grado de compatibilidad, las categorías del uso industrial establecidas en el apartado de "Condiciones de uso" son exclusivamente la 1ª y la 2ª.

El uso Industrial. Categorías 1ª y 2ª.

Primera Categoría: Industrias compatibles con la vivienda.

Se definen como tales, aquellas que utilicen maquinaria movida a mano o por motores de potencia inferior a 5 kw si es en planta alta, y 20 kw si es en planta baja o sótano, que no originen molestias en el exterior del local en que estén ubicadas y que no produzcan ruidos superiores a 55 decibelios (dBA), ni emanaciones o peligros especiales. A los efectos de la determinación de este Categoría, se entenderá que son actividades "molestas" para la vivienda, y por tanto no clasificables en esta Categoría, aquellas que por los ruidos, vibraciones o trepidaciones que provoquen, o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquel en que radiquen tales establecimientos.

Los servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, e los aparatos elevadores, etc., se clasifican en esta Categoría industrial, aun cuando por su volumen o por las molestias o peligro que supongan superen a los fijados para esta Categoría, siempre que no superen los límites de tolerancia de la 2ª Categoría.



Los garajes privados y públicos para turismos y motocicletas se consideraran incluidos en esta Categoría, así como los talleres de reparación de automóviles, de maquinaria en general y almacenes, siempre dentro de los niveles de molestias propios de esta 1ª Categoría.

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

25 OCT 2009
EL SECRETARIO GRAL



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Segunda Categoría: Industrias compatibles con la Zonificación residencial.

Se incluyen en esta Categoría las industrias que sin ser insalubres, nocivas ni peligrosas, pero que por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, puedan situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial.

Sin perjuicio de que la ordenanza municipal correspondiente pueda establecer valores máximos inferiores, el nivel máximo de ruido admisible en esta Categoría es de 65 decibelios. La potencia máxima permitida 60 kw.

A los efectos de la determinación de esta Categoría, se entenderá que son "insalubres" aquellos establecimientos en los que a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se originen desprendimientos o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o verterse en el suelo contaminen aquella o éste, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL

25 AGO. 2009

Igualmente se entenderá que son "nocivas" aquellas actividades que, por las mismas causas que las insalubres puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria, y "peligrosos", los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expendan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones espontáneas o explosiones determinantes de incendios y proyección de materiales que puedan ser originados voluntaria o involuntariamente, y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Las actividades de servicios, garajes, almacenes talleres, etc., que se mencionado en el artículo anterior, se consideran incluidas en esta Categoría cuando superen los límites de superficie que se les asignen en la Normativa específica de las zonas de Suelo Urbano y sectores de Suelo Urbanizable.



Condiciones de ordenación.

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

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



1.- Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

Sup. mínima	600 m2 s
Ancho fachada	20,00 m

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

Vélez-Málaga 25 AGO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



2.- Alineaciones

La edificación se ajustará a las alineaciones de edificación establecidas en el presente documento de Estudio de Detalle. Estas alineaciones son:

- Camino del Higueral: No es obligatoria la alineación de la edificación.
- Vial "A": Alineación parcial obligatoria de la edificación en al menos 20 metros de la longitud de su linde.
- Vial "C": Obligatoria la alineación de la edificación.
- Vial "D": No es obligatoria la alineación de la edificación.

Se justifica el cambio de estas alineaciones de la edificación, objeto del presente Estudio de Detalle, desde la estructura funcional de la misma para desarrollar en su interior el uso al que se destina. Esta estructura funcional condiciona igualmente la dimensión y forma de los espacios anexos exteriores (espacios libres, aparcamientos y carga y descarga). De igual modo, esta ubicación y forma de los espacios anexos exteriores, condicionan los accesos al interior de la parcela lo que obliga a modificar la distribución las plazas de aparcamiento público que lindan con la parcela. En cumplimiento de la Normativa, esta pérdida de plazas en el perímetro publico exterior de la parcela, se justifica desde la nueva ubicación de las mismas en el interior del Sector SUP.VM-18 en el documento que comprende las obras de urbanización de dicho Sector.

3.- Ocupación máxima de parcela.

La máxima ocupación permitida se fija en el 70 % en planta y el 50 % en plantas altas.

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

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



4.- Edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida sobre parcela neta se establece en 1,1132 m2t/m2s. El Plan Parcial de Ordenación Urbana que ordena la parcela objeto de análisis en el presente Estudio de Detalle asigna a ésta una edificabilidad de 10.490,46 m2t.

Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Condiciones de la edificación.

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

Vélez-Málaga 25 AGO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.

1.- Altura máxima.

La altura máxima permitida es de dos plantas y 12,00 metros.



2.- Separación a linderos.

El retranqueo de la alineación de la edificación con respecto a los espacios públicos será, caso de producirse, de al menos 5 metros. La separación a linderos privados será de 5 metros salvo que la parcela se encuentre enclavada en una estructura parcelaria en cuyo caso la edificación habrá de adosarse al lindero.

3.- Aparcamientos.

Será obligatorio disponer una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados en el interior de la parcela.

Condiciones complementarias de composición.

El tratamiento de las fachadas se cuidará en cuanto a diseño y materiales empleados, proyectándose obligatoriamente dos plantas al menos en la primera crujía.

El espacio libre en contacto con la vía pública se ajardinará y se procederá a la plantación en el mismo de arbolado.

Caso de disponerse de vallas en la alineación de la vía pública éstas no superaran una altura de 0,50 metros de material macizo, siendo el resto hasta una altura máxima de 2,00 metros diáfanos.

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

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
El SECRETARIO GRAL.

2.2.3.- Condicionantes no Urbanísticos. Afecciones

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Protección de dominio público marítimo – terrestre.

No existen afecciones que deriven de la Protección de dominio público marítimo – terrestre, según indicaciones del planeamiento en vigor.

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

Vélez-Málaga 25 AGO. 2009
El SECRETARIO GRAL.

Protección de carreteras.

No existen afecciones que deriven de la Protección de carreteras, según indicaciones del planeamiento en vigor.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Protección de las riberas de los arroyos.

No existen afecciones que deriven de la Protección de las riberas de los arroyos, según indicaciones del planeamiento en vigor.

Protección de vías pecuarias.

No existen afecciones que deriven de la Protección de vías pecuarias, según indicaciones del planeamiento en vigor.



2.3.- FICHA URBANISTICA DEL P.P. EN VIGOR.-

CALIFICACION			SUPERFICIE (M2S)	EDIFICAB. (M2T/M2S)	TECHO (M2T)	Nº DE VIVIENDAS
IND-5	P.1		9.423,50	1,1132	10.490,46	DILIGENCIA el presente DEFINITIVO Vélez-Mála EL MUNICIPAL DE URB SECRETARIA Ayuntamiento de Vélez-Málaga Fdo.: Luis de Felipe J 0
	P.2		12.539,30	1,1132	13.959,05	
	P.3		17.085,20	1,1132	19.019,65	
	P.4		12.605,85	1,1132	14.033,13	
TOTAL IND-5			51.653,85	1,1132	57.502,29	97
MC-1	P.6	RESIDENCIAL	4.552,00	2,1310	9.700,00	Fdo.: Luis de Felipe J 0
		TERCIARIO		0,6690	3.045,60	
TOTAL MC-1			4.552,00	2,8000	12.745,60	97
TOTAL			56.205,85	1,2498	70.247,89	97
SISTEMA LOCAL DE AREAS LIBRES	S.L.A.L.1		17.324,50			D il e V COEFERENCIA MUNICIPAL SECRETARIA Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga Fdo.: Luis de Felipe J 0
	S.L.A.L.4		385,00			
	S.L.A.L.5		560,00			
	JARDINES		18.269,50			
	S.L.A.L.2		1.409,35			
	S.L.A.L.3		1.770,75			
	S.L.A.L.6		3.971,85			
	AREA J.R.		7.151,95			
TOTAL S. L. AREAS LIBRES			25.421,45			
SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTO						
EDUCATIVO	S.L.E.E.		1.000,00	0,5000	500,00	
DEPORTIVO	S.L.E.D.		2.200,00	0,5000	1.100,00	
SOCIAL-COMERCIAL	S.L.E.S-C		2.714,80	1,0000	2.714,80	
TOTAL S.L. EQUIPAMIENTO			5.914,80	0,7379	4.314,80	
SISTEMA TECNICO			152,95	1,0000	152,95	
S.L. VIARIO			38.264,95			
TOTAL SISTEMAS			69.754,15		4.467,75	
TOTAL SECTOR			125.960,00	0,5577	(**) 70.247,89	97

(**) El aprovechamiento de los Sistemas de titularidad pública no computa

FICHA URBANISTICA DEL P.P. EN VIGOR.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA P-1, SEGUN DENOMINACION
DEL P. P. DEL SECTOR SUP.VM-18 (VELEZ-MÁLAGA).
ARQUITECTO: JUAN FERNANDEZ GALNARES

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

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga 25 AGO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



2.4.- NORMAS TECNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS, URBANISTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCIA.

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)



I

JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA

TÍTULO:

**ESTUDIO DE DETALLE PARCELA P-1, SITA EN AL P.P. DEL SECTOR
SUP.VM-18 (PARQUE EMPRESARIAL DEL CAMINO DE TORROX).
VELEZ-MALAGA. (MALAGA).**

UBICACIÓN:

ENCARGANTE:

TÉCNICOS/AS:

**COVIRAN, S.C.A. (NTRA. SRA. DE LAS ANGUSTIAS)
JUAN FERNANDEZ GALNARES**

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

Vélez-Málaga **29 OCT. 2009**
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga **25 ACO. 2009**
EL SECRETARIO GRAL.



JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Trabajo y Asuntos Sociales
INSTITUTO ANDALUZ DE SERVICIOS SOCIALES

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA P-1, SEGUN DENOMINACION
DEL P. P. DEL SECTOR SUP.VM-18 (VELEZ-MALAGA).
ARQUITECTO: JUAN FERNANDEZ GALNARES

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

ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 72/1992

PUBLICACIÓN.....23 de Mayo de 1992

VIGENCIA.....23 de Julio de 1992

RÉGIMEN TRANSITORIO (Decreto 133/1992):

No será preceptiva la aplicación del Decreto a:

- Obras en construcción y proyectos con licencia anterior al 23 de Julio de 1992.
- Proyectos aprobados por las Administraciones Públicas o visados por los Colegios Profesionales antes del 23 de Julio de 1992, así como los que se presentarán para su aprobación o visado antes del 23 de Octubre de 1992.
- 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 _____X

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, establecimiento 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 _____ ☐

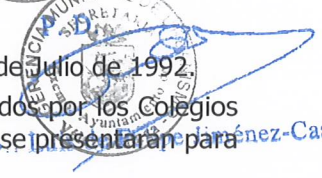
Anexo V (No redactado)

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga
29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Vélez-Málaga
25 ACO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.

Vélez-Málaga
25 ACO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.

Vélez-Málaga
25 ACO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.

Vélez-Málaga
25 ACO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.

Vélez-Málaga
25 ACO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.

Vélez-Málaga
25 ACO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.

Vélez-Málaga
25 ACO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.

Vélez-Málaga
25 ACO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.

Vélez-Málaga
25 ACO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.

Vélez-Málaga
25 ACO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.

Vélez-Málaga
25 ACO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.

Vélez-Málaga
25 ACO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.

Vélez-Málaga
25 ACO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.

Vélez-Málaga
25 ACO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.

Vélez-Málaga
25 ACO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.

Vélez-Málaga
25 ACO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.

Vélez-Málaga
25 ACO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.

Vélez-Málaga
25 ACO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.

Vélez-Málaga
25 ACO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.

Vélez-Málaga
25 ACO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



TIPO DE ACTUACIÓN:

1. Planeamiento Urbanístico _____
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. Análogo a los anteriormente relacionados

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

Vélez-Málaga 25 ACO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
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)

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

	NORMA	PROYECTO
ITINERARIOS	TRAZADO Y DISEÑO	
PEATONALES	— Ancho mínimo $\geq 1,20$ mts.	SI
DE USO COMUNITARIO	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) ≤ 12 %. (tramos ≥ 3 mts.) ≥ 8 %.	"
	— Pendiente transversal ≤ 2 %.	"
	— Altura de bordillos ≤ 14 cms., y rebajados en pasos de peatones y esquinas.	"
	PAVIMENTOS:	
	— Serán antideslizantes variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	SI
	— Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento.	"
	— Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cms.	"
VADO PARA PASO VEHICULOS	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) ≤ 12 %. (tramos ≥ 3 mts.) ≤ 8 %.	SI
	— Pendiente transversal ≤ 2 %.	"
VADO PARA PASO PEATONES	— Se situará como mínimo uno en cada curva de calles o vías de circulación.	SI
	— 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	— Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores.	SI
	— Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ mts. Largo $\geq 1,20$ mts.	"
(No en zonas exteriores de viviendas)	— Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	"
ESCALERAS	— Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa.	SI
	— Quedan prohibidos los desniveles que se salven con un único escalón debiendo completarse con una rampa.	"
	— 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, INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga 25 ABO 2009
EL SECRETARIO GRAL.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

ANEXO I INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
RAMPAS	— Directriz recta o ligeramente curva.	SI
	— 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.	SI
	— 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.	SI
	— 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.	SI
	— 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.	"
		"



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



ANEXO II

EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE PUBLICA CONCURRENCIA

(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificios privados y a todas las zonas en edificios públicos)

	NORMA		PROYECTO
ESPACIOS EXTERIORES	— Las zonas y elementos de urbanización de uso público situado en los espacios exteriores de los edificios, establecimientos e instalaciones, cumplirán lo indicado en el apartado de Infraestructura y Urbanización. (Rellenar Impreso de Infraestructura y Urbanización en Anexo I).		
ITINERARIOS PRACTICABLES (Para contestar afirmativamente a estos apartados hay que cumplir la normativa exigida en todos los apartados siguientes).	— Comunicación entre exterior e interior del edificio, establecimiento o instalación.		
	— En el caso de edificio, establecimiento o instalación de las Administraciones y Empresas Públicas, la comunicación entre un acceso y la totalidad de sus áreas o recintos.		
	— En el caso del resto de los edificios, establecimientos o instalaciones (de propiedad privada), la comunicación entre un acceso y las áreas y dependencias de uso público.		
	— El acceso al menos a un aseo adaptado.		
	— Con independencia de que existan escaleras, el acceso a las zonas destinadas a uso y concurrencia pública, situadas en las distintas plantas de los edificios, establecimientos e instalaciones y a todas las áreas y recintos en los de las Administraciones y Empresas Públicas, se realizará mediante ascensor, rampa o tapiz rodante.		
* ACCESO DESDE EL EXTERIOR (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	Desnivel ≤ 12 cms. Salvado con plano inclinado	Pendiente $\leq 6\%$ Ancho $\geq 0,80$ mts.	Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
	Desnivel > 12 cms. Salvado con rampa que se ajuste a la norma.		Vélez-Málaga 25 AGO. 2009 EL SECRETARIO GRAL.
* VESTIBULOS (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	— $\varnothing 1,50$ mts.		
	— Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o completados por rampas accesibles.		
* PASILLOS (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	— Anchura libre $\geq 1,20$ mts.		
	— Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o complementados por rampas accesibles.		
* HUECOS DE PASO (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de Viv.)	— Anchura de puertas de entrada de $\geq 0,80$ mts.		
	— Anchura de salidas de emergencia $\geq 1,00$ mts.		
	— A ambos lados de las puertas existirá un espacio libre horizontal no barrido por puertas $\geq 1,20$ mts.		
	— Entre puertas dobles deberá existir un espacio libre de $\varnothing 1,50$ mts.		
	— Si hay torniquetes, barreras, puertas giratorias y otros elementos de control de entrada que obstaculicen el paso, se dispondrán huecos de paso alternativos accesibles.		
	— Las puertas automáticas de cierre de corredera irán provistas de dispositivos de apertura automáticos en caso de aprisionamiento. Deben llevar una banda indicativa de color a una altura $\geq 0,60$ y $\leq 1,20$ mts.		
	— Las puertas abatibles de cierre automático deberán llevar zócalo protector de $0,40$ mts. de altura y banda señalizadora horizontal a una altura $> 0,60$ mts. y $< 1,20$ mts.		
	— La apertura de las salidas de emergencia será por presión simple.		
MOSTRADORES Y VENTANILLAS	— Los mostradores tendrán un tramo $\geq 0,80$ mts. con altura $\geq 0,70$ mts. y $\leq 0,80$ mts.		
	— Las ventanillas de atención al público tendrán una altura $\leq 1,10$ mts.		
	— Existe al menos uno con altura $\geq 0,90$ mts. y $\leq 1,20$ mts.		

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

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



ANEXO II EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE PÚBLICA CONCURRENCIA

	NORMA	PROYECTO
* ESCALERAS (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	— Directriz recta o ligeramente curva.	
	— Longitud libre de peldaños $\geq 1,20$ mts.	
	— Dimensiones de peldaños	Huella ≥ 29 cm. (En caso de escalones curvos se medirán a 40 cms. de su borde interior)
		Contrahuella ≤ 17 cm.
	— No se admiten mesetas partidas, ni en ángulo, ni escaleras compensadas.	
	— Fondo de las mesetas	Intermedias $\geq 1,20$ mts.
		De acceso $\geq 1,20$ mts.
	— Distancia de la arista de peldaños a puertas ≥ 25 cms.	
	— Tramos ≤ 16 peldaños.	
	— Altura de pasamanos $\geq 0,90$ mts. y $\leq 0,95$ mts.	
	— Si hay ojo de escalera la barandilla no será escalable.	
RAMPAS	— Directriz recta o ligeramente curva.	
	— Anchura $\geq 1,20$ mts.	
	— Pavimento antideslizante.	
	— Pendiente longitudinal	Tramos longitud < 3 mts. $\leq 12\%$
		Tramos longitud ≥ 3 mts. $\leq 8\%$
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	
	— Si hay hueco la barandilla no será escalable.	
ESCALERAS MECÁNICAS	— Luz libre $\geq 1,00$ mts.	
	— Velocidad $\leq 0,50$ mts./sg.	
	— Número de peldaños enrasados a entrada y salida $\geq 2,5$ peldaños	
	— Dispondrán de un ralentizador a la entrada y otro a la salida que las detengan suavemente durante 5 segundos, realizándose igual la recuperación.	
TAPICES RODANTES	— Luz libre $\geq 1,00$ mts.	
	— Acuerdo con la horizontal en la entrada y salida $\geq 1,50$ mts.	
	— Los tapices inclinados cumplirán las condiciones específicas de las rampas, excepto la de la luz libre que podrá ser $\geq 1,00$ mts.	
1 ASCENSOR DE LOS OBLIGADOS POR LA NORMATIVA ESPECÍFICA	— Puertas de recinto y cabina automáticas, y con indicador acústico.	
	— Anchura de puertas $\geq 0,80$ mts.	
	— Fondo de cabina $\geq 1,20$ mts.	
	— Ancho de cabina $\geq 0,90$ mts.	
	— Pasamanos en cabina con altura $\geq 0,80$ mts. y $\leq 0,90$ mts.	
	— Cuando existan aparcamientos en plantas de sótano, el ascensor llegará a todas ellas.	



ANEXO II

EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE PUBLICA CONCURRENCIA

	NORMA	PROYECTO
MECANISMOS ELECTRÓNICOS	— Serán fácilmente manejables. Prohibidos los de accionamiento rotatorio.	
* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR LA NORMATIVA ESPECÍFICA (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de las viviendas)	— Espacio libre Ø 1,50 mts.	
	— Un lavabo no tendrá obstáculos en su parte inferior.	
	— No es admisible la grifería de pomo redondo.	
	— Altura de accesorios y mecanismos $\geq 0,80$ mts. y $\leq 1,20$ mts.	
	— Altura borde inferior del espejo $\leq 0,90$ mts.	
	— Inodoro con espacio lateral libre de anchura $\geq 0,70$ mts. y dos barras abatibles de 0,50 mts. de longitud y 0,75 mts. de altura.	
1 VESTUARIO Y 1 DUCHA DE LOS DE OBLIGADOS POR LA NORMATIVA ESPECÍFICA	— Espacio libre de 1,50 mts. Ø.	
	— Asiento adosado a la pared de: _____ Longitud 0,70 mts. _____ Anchura 0,45 mts. _____ Fondo 0,40 mts. _____	
	— Altura repisas $\geq 0,80$ mts. y $\leq 1,20$ mts.	
	— Altura perchas $\geq 1,00$ mts. y $\leq 1,40$ mts.	
	— Se dispondrán barras metálicas horizontales a 0,75 mts. de altura. (En vestuarios y duchas)	
	— Dimensiones mínimas del _____ Largo $\geq 1,80$ mts. _____ recinto destinado a ducha _____ Ancho $\geq 1,20$ mts. _____	
	— Las puertas de acceso abrirán hacia afuera o serán de vaivén.	
ESPACIOS RESERVADOS (En Aulas, Salas de Reuniones, Locales de Espectáculos y Análogos)	— Reservas señalizadas obligatorias: Hasta 5.000 personas _____ $\geq 2,00$ % _____ De 5.000 a 20.000 personas _____ $\geq 1,00$ % _____ Más de 20.000 personas _____ $\geq 0,50$ % _____	
	— Condiciones de los espacios reservados, que estarán señalizados: — Con asientos en graderío: - Se situarán próximas a los accesos plazas para usuarios de sillas de ruedas _____ - Se destinarán otras adecuadas a personas con déficit visuales y auditivos ubicadas donde se reduzcan estas dificultades _____ — Con asientos no dispuestos en graderío: - Se dispondrán espacios para los usuarios de sillas de ruedas junto al pasillo, teniendo los pasillos una anchura $\geq 1,20$ mts. _____	
APARCAMIENTOS	— Se reservará una plaza cada 50 plazas o fracción.	
	— Se ubicarán próximas a los accesos peatonales.	
	— Dimensiones 5,00 x 3,60 mts.	

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha.
Vélez-Málaga 25 ACO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.

Pdo. Juan Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.

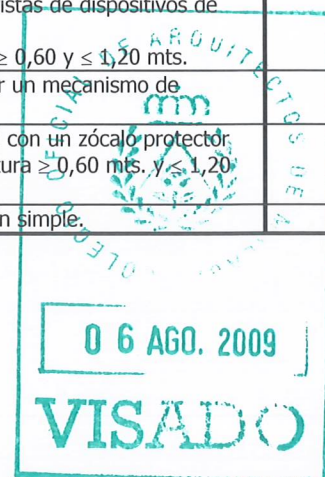
ANEXO III EDIFICIOS DE VIVIENDAS

(Aplicable a zonas de uso comunitario: elementos comunes)

EXPACIOS EXTERIORES	NORMA		PROYECTO
	— Las zonas y elementos de urbanización de uso comunitario situado en los espacios exteriores de las edificaciones de viviendas se ajustarán a lo indicado específicamente para este caso en el apartado de Infraestructura y Urbanización. (Rellenar impreso de Infraestructura y Urbanización en Anexo I, salvo apartados excluidos)		
INSTALACIONES Y DOTACIONES COMUNITARIAS COMPLEMENTARIAS	— El acceso desde el exterior e interior, los vestíbulos, pasillos, huecos de paso, escaleras y mecanismos eléctricos se ajustarán a lo establecido en los correspondientes apartados de la normativa. (Rellenar apartados específicos del impreso de Edificios de uso público en Anexo II).		
ITINERARIOS PRACTICABLES	— Comunicación entre el exterior y el interior.		
(Para contestar afirmativamente a estos apartados hay que cumplir la	— Comunicación entre zonas comunes y viviendas.		
normativa exigida en todos los apartados siguientes)	— Si hay ascensor obligatorio, 1 acceso hasta el ascensor.		
	Desnivel ≤ 12 cms. Salvado con plano inclinado	Pendiente - 60 %.	
		Ancho $\geq 0,80$ mts.	
	Desnivel > 12 cms. Salvado con rampa que se ajuste a la norma.		
VESTIBULOS	— $\varnothing 1,50$ mts.		
	— Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o completados por rampas accesibles.		
PASILLOS	— Anchura libre $\geq 1,20$ mts.		
	— Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o completados por rampas accesibles.		
HUECOS DE PASO	— Anchura de puertas de entrada de $\geq 0,80$ mts.		
	— Anchura de salidas de emergencia $\geq 1,00$ mts.		
	— A ambos lados de las puertas existirá un espacio libre horizontal no barrido por puertas $\geq 1,20$ mts.		
	— Entre puertas dobles deberá existir un espacio libre de $\varnothing 1,50$ mts.		
	— Si hay torniquetes, barreras, puertas giratorias u otros elementos de control de entrada que obstaculicen el paso, se dispondrán huecos de paso alternativos accesibles.		
	— Las puertas automáticas de cierre de corredera irán provistas de dispositivos de apertura automáticos en caso de aprisionamiento. Deben llevar una banda indicativa de color a una altura $\geq 0,60$ y $\leq 1,20$ mts.		
	— Las puertas abatibles de cierre automático deberán llevar un mecanismo de minoración de velocidad.		
	— Las puertas de cristal deberán ser de vidrio de seguridad con un zócalo protector de $0,40$ mts. de altura y banda señalizadora horizontal a altura $\geq 0,60$ mts. y $\leq 1,20$ mts.		
	— La apertura de las salidas de emergencia será por presión simple.		



Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet



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

Vélez-Málaga 25 AGO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.

ANEXO III EDIFICIOS DE VIVIENDAS



	NORMA Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet		PROYECTO
ESCALERAS	— Directriz recta o ligeramente curva.		
	— Longitud libre de peldaños $\geq 1,00$ mts.		
	— Dimensiones de peldaños	Huella ≥ 27 cms. (En caso de escaleras curvas se medirán a 40 cms. de su borde interior)	
		Contrahuella $\leq 18,5$ cms.	
	— No se admiten mesetas partidas, ni en ángulo, ni escaleras compensadas.		
	— Fondo de las mesetas	Intermedias $\geq 1,00$ mts.	
		De acceso a viviendas $\geq 1,20$ mts.	
	— Distancia de la arista de peldaños a puertas ≥ 25 cms.		
	— Tramos ≤ 16 peldaños.		
	— Altura de pasamanos $\geq 0,90$ mts. y $\leq 0,95$ mts.		
	— Si hay ojo de escalera la barandilla no será escalable.		
RAMPAS	— Directriz recta o ligeramente curva.		
	— Anchura $\geq 1,20$ mts.		
	— Pavimento antideslizante.		
	— Pendiente longitudinal	Tramos longitud < 3 mts. ≤ 12 %.	
		Tramos longitud ≥ 3 mts. ≤ 8 %.	
	— Pendiente transversal ≤ 2 %.		
	— Si hay hueco la barandilla no será escalable.		
1 ASCENSOR DE LOS EXIGIDOS POR LA NORMATIVA ESPECÍFICA (Planeamiento Municipal. Normativa V.P.O. en su caso. Normalmente son obligatorios para >PB+3)	— Puertas de recinto y cabina automática y con indicador acústico.		
	— Anchura de puertas $\geq 0,80$ mts.		
	— Fondo de cabina $\geq 1,20$ mts.		
	— Ancho de cabina $\geq 0,90$ mts.		
	— Pasamanos en cabina con altura $\geq 0,80$ mts. y $\leq 0,90$ mts.		
MECANISMOS ELÉCTRICOS	— Cuando existan aparcamientos en plantas de sótano, el ascensor llegará a todas ellas.		
	— Serán fácilmente manejables. Prohibidos los de accionamiento rotatorio.		

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

Vélez-Málaga 25 AGO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: *Felipe Jiménez-Casquet*

ANEXO IV VIVIENDAS PARA MINUSVÁLIDOS USUARIOS DE SILLAS DE RUEDAS

PREVISIÓN	NORMA	PROYECTO												
	— En los proyectos de V.P.O. y de cualquier otro carácter que se construyan, promuevan o subvencionen por las Administraciones Públicas y demás entidades dependientes o vinculadas al sector público, se reservará un mínimo del 3 % del total de las viviendas para personas con minusvalías usuarias de sillas de ruedas. <table><tr><td>N.º total de viviendas</td><td>Viviendas minusválidos</td></tr><tr><td>De 0 a 33</td><td>0</td></tr><tr><td>De 34 a 66</td><td>1</td></tr><tr><td>De 67 a 99</td><td>2</td></tr><tr><td>De 100 a 133</td><td>3</td></tr><tr><td>(etc).</td><td></td></tr></table>	N.º total de viviendas	Viviendas minusválidos	De 0 a 33	0	De 34 a 66	1	De 67 a 99	2	De 100 a 133	3	(etc).		
N.º total de viviendas	Viviendas minusválidos													
De 0 a 33	0													
De 34 a 66	1													
De 67 a 99	2													
De 100 a 133	3													
(etc).														
PUERTAS	— Anchura de puerta de acceso a vivienda ≥ 0,80 mts. — Anchura de puerta de acceso a estancia principal ≥ 0,80 mts. — Anchura de resto de puertas ≥ 0,70 mts. — Todas las puertas deberán poder abrirse y maniobrase con una sola mano. — En los cuartos de baño abrirán hacia fuera o serán correderas.													
PASILLOS	— Anchura: _____ En línea recta _____ ≥ 0,90 mts. En cambios de dirección _____ ≥ 1,00 mts. En frente a las puertas que no son Perpendiculares al sentido del avance _____ ≥ 1,00 mts.													
RECIBIDOR	— Espacio libre Ø 1,20 mts.													
COCINA	— Frente a puerta, libre Ø 1,20 mts. — Frente a fregadero, libre Ø 1,20 mts. (Se admite considerar hueco el espacio inferior) — Distancia libre de paso entre mobiliario ≥ 0,70 mts. — Si lleva equipamiento, estará adaptado para minusválidos.													
1 DORMITORIO Y LA ESTANCIA	— Espacio frente a puerta de acceso y junto a un lado de la cama Ø 1,20 mts. — Distancia libre entre mobiliario ≥ 0,70 mts.													
1 CUARTO DE BAÑO	— Espacio libre Ø 1,20 mts. — Espacio libre frente al lavabo ≥ 0,70 mts. — Espacio libre lateralmente a la bañera, ducha e inodoro ≥ 0,70 mts. (Podrá prescindirse del bidé) — La cisterna debe llevar un sistema de descarga permitiendo el uso por personas con dificultad motora en miembros superiores. — La grifería será fácilmente manipulable, no permitiendo el uso de pomo redondo. — Los mecanismos eléctricos se dispondrán a alturas entre 0,80 mts. y 1,40 mts. — Si lleva equipamiento, estará adaptado para minusválidos.													

El presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE, con esta fecha.

25 AGO 2009

EL SECRETARIO GRAL.

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

Vélez-Málaga 5 AGO 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: *Felipe Jiménez-Casquet*

OBSERVACIONES

AL TRATARSE DE UN DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO (ESTUDIO DE DETALLE) EL CUMPLIMIENTO DE LAS ESPECIFICACIONES CONTENIDAS EN LA PRESENTE NORMATIVA, DEBERA SER DESARROLLADO Y JUSTIFICADO CONVENIENTEMENTE EN EL PROYECTO DE URBANIZACION CORRESPONDIENTE.

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

Vélez-Málaga, 29 OCT. 2009

EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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.

LOS TECNICOS,
Fecha y firma:



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

Vélez-Málaga, 25 AGO. 2009

EL SECRETARIO GRAL.

P. D.

Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA P-1, SEGUN
DENOMINACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR
SUP.VM-18 (VELEZ-MALAGA).

MEMORIA DE ORDENACION

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

29 OCT. 2009

Vélez-Málaga

P. EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

25 AGO. 2009

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga 29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Felipe Jiménez-Casquet

3

MEMORIA DE ORDENACION.-

3.1.- ORDENACIÓN.

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

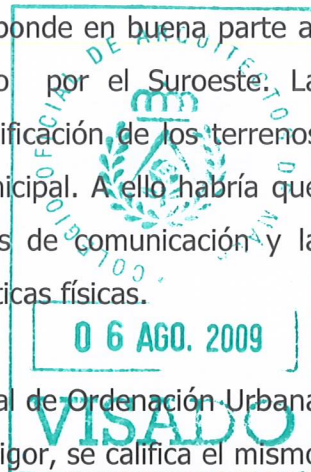
Vélez-Málaga 25 AGO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Felipe Jiménez-Casquet

Previo a la redacción de los documentos de Planeamiento relativos al Plan Parcial en primer lugar, y el presente Estudio de Detalle en segundo, El PGOU de Vélez-Málaga clasificaba como suelos urbanizables sectorizados los sectores colindantes SUP.VM-13 y SUP.VM-17, ambos en proceso de tramitación y ejecución, siendo necesario para completar el modelo plantado la puesta en carga de estos terrenos.

Se hacia imprescindible para el correcto funcionamiento de la estructura funcional de la ciudad la materialización de las previsiones que el Plan General contempla para los caminos de Torrox (cuya ejecución corresponde en buena parte al Sector SUP.VM-18) y del Higueral que linda con el mismo por el Suroeste. La conveniencia de la urbanización viene dada de la propia clasificación de los terrenos como un sector de suelo urbanizable en el planeamiento municipal. A ello habría que añadir la buena posición del sector en relación con las vías de comunicación y la aptitud de los terrenos para ser urbanizados por sus características físicas.

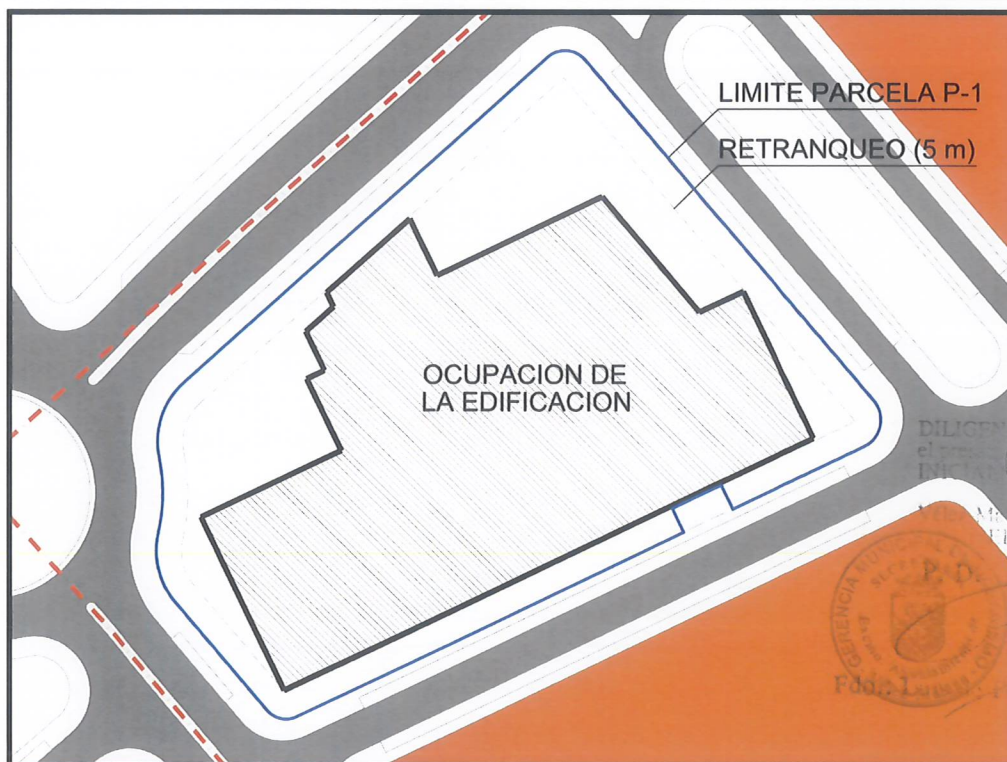


Una vez redactado y tramitado el preceptivo Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector y atendiendo a las directrices del Planeamiento en vigor, se califica el mismo como Industrial y queda afectado por las normas específicas de la zona de Parque Empresarial IND-5. Se trata de una parcela de utilización mixta de industria ligera, comercio y servicios, caracterizados por la exigencia de especial tratamiento de fachadas y de los espacios libres de parcela mediante su ajardinamiento. La edificación se proyectará alineada, en posición prefijada por este documento de Estudio de Detalle.

Según lo comentado, la parcela P-1 está destinada a edificaciones encaminadas a desarrollar el uso industrial, en cumplimiento de las determinaciones que establecen las normativas en vigor. A tenor de esto, se propone, una ordenación de volúmenes que se inserta en la parcela de la forma que se describe a continuación:

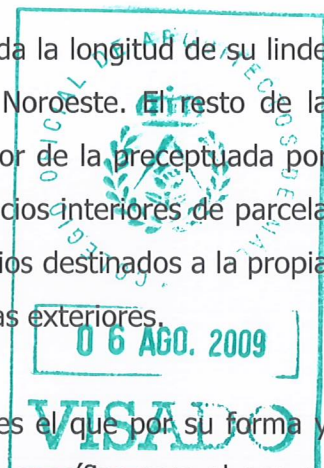
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
29 OCT. 2009
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.

- La edificación, se inserta en el interior de la parcela, alineada y retranqueada de sus lindes, en posición prefijada en este Estudio de Detalle en el plano de ordenación de volúmenes, con acondicionamiento de los espacios libres de su interior.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
25 AGO. 2009
SECRETARIO GRAL.

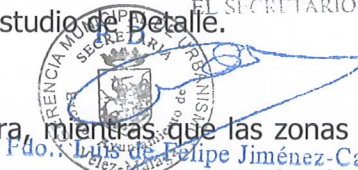
- La edificación se alinea prácticamente a lo largo de toda la longitud de su linde Sureste y parcialmente en el desarrollo de su linde Noroeste. El resto de la misma se retranquea de sus lindes una distancia mayor de la preceptuada por la normativa (5 metros), liberando de este modo espacios interiores de parcela tanto de esparcimiento de la actividad, así como espacios destinados a la propia actividad (aparcamiento y carga y descarga), todas ellas exteriores.
- El perímetro del volumen contenedor de la actividad es el que por su forma y dimensiones, permite desarrollar en su interior el uso específico para el que se



destina. No obstante, tanto el perímetro en sí, como la forma que este adopta ha estado condicionado por el cumplimiento de los parámetros de alineaciones y retranqueos, tal y como se indican en el presente Estudio de Detalle.

- La edificabilidad se distribuye en una planta de altura, mientras que las zonas libres de edificación y, por tanto, no computables, se adosan a modo de espacios libres interiores de parcela, manteniendo el carácter exento del volumen.
- Las alineaciones generales, independientemente de lo establecido por la normativa, siguen en general las orientaciones indicadas. Igual sucede con el espacios libres de edificación, destinados a relacionar la edificación propuesta con el resto de espacios exteriores del propio sector.
- En lo relativo a la rasante de los viarios se mantienen las establecidas en el Planeamiento en vigor (Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector SUP.VM-18).

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha, 25 AGO. 2009
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, INICIALMENTE con esta fecha, 25 AGO. 2009
Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

3.2.- DISTRIBUCIÓN DE USOS.-

Según las limitaciones indicadas en las Ordenanzas correspondientes al Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP.VM-18 "Parque Empresarial del camino de Torrox", que ordena la parcela P-1 en cuestión, se establecen los siguientes usos:

- Uso Industrial exclusivamente en las categorías 1ª y 2ª.
- Uso de viario y aparcamiento.
- Uso de oficinas.
- Uso comercial.
- Uso de hostelería.
- Uso hotelero.
- Uso recreativo.
- Uso de asistencia sanitaria.
- Uso cultural
- Uso de zonas verdes.
- Uso deportivo.
- Uso de protección.

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

Vélez-Málaga **29 OCT. 2009**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga **25 AGO. 2009**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

3.3.- JUSTIFICACION URBANISTICA PARCELA "P-1".-

1.- PLANEAMIENTO DE REFERENCIA.-

SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA.	9.423,50 m ² s.
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.	1,1132 m ² t/m ² s.
EDIFICABILIDAD TOTAL.	10.490,46 m ² t.
CALIFICACION.	IND-5

2.- PARAMETROS URBANISTICOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

DENOMINACION	SUPERF. PARCELA	ALTURA	EDIF. PARCIAL	COEF. EDIF.	EDIFICABILIDAD
PARCELA "P_1"	9.423,50 m ² s.	-	10.490,46 m ² t.	1,1132	10.490,46 m ² t.

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

Vélez-Málaga

29 OCT. 2009
P.D. SECRETARIO GRAL.
Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Técnico redactor

Firmado

Propiedad

Firmado



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

Vélez-Málaga 25 AGO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.

P.D.
Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA P-1, SEGUN
DENOMINACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR
SUP.VM-18 (VELEZ-MALAGA).

PLANOS

29 OCT. 2009
EL SECRETARIO GRAL.
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARIA
Ayuntamiento de Vélez-Málaga
Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga 25 AGO. 2009
EL SECRETARIO GRAL.

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARIA
Ayuntamiento de Vélez-Málaga
Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

25 OCT. 2009

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.

4



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

PLANOS.-

- 0.- INFORMATIVO. SITUACION.
- 1.- INFORMATIVO. P.G.O.U. VIGENTE.
- 2.- INFORMATIVO. RELACION CON SECTORES COLINDANTES
- 3.- INFORMATIVO. PARCELA, ESTADO ACTUAL Y TOPOGRAFIA.
- 4.- INFORMATIVO. ZONIFICACION Y CALIFICACION SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE (Plan Parcial).
- 5.- INFORMATIVO. INFRAESTRUCTURAS SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE 1 (Plan Parcial).
- 6.- INFORMATIVO. INFRAESTRUCTURAS SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE 2 (Plan Parcial).
- 7.- INFORMATIVO. INFRAESTRUCTURAS SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE 3 (Plan Parcial).
- 8.- INFORMATIVO. IMPLANTACION DE LA EDIFICACION, RETRANQUEOS.
- 9.- INFORMATIVO. VIARIO. ALINEACIONES SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE (Plan Parcial).
- 10.- INFORMATIVO. VIARIO. SECCIONES TIPO SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE (Plan Parcial).
- 11.- PROPUESTA. ZONIFICACION RESULTANTE.
- 12.- PROPUESTA. ALINEACIONES DE LA EDIFICACION.
- 13.- PROPUESTA. ORDENACION DE VOLUMENES.

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

25 AGO. 2009

Vélez-Málaga

EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet