



Fdo.: Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga
29 DIC. 2008
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

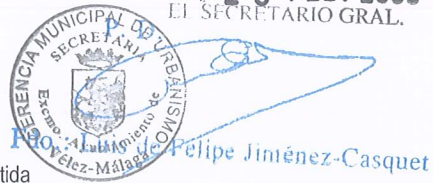
19 ENE. 2009

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA P.1.2 DEL SECTOR SUP.T-5 "CERRO DEL ÁGUILA". TORRE DEL MAR. MÁLAGA
Promotor: JAIME Y MONTERO S.L.
Jose Ramón Rodríguez Millanes Arquitecto Conjunto el Carmen. Edificio San Marcos, 2º E. 29700 Vélez Málaga. Málaga Tlf.: 630 88 09 49. jrmillanes@arquired.es
DOCUMENTO REFORMADO. Noviembre de 2008



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

Vélez-Málaga **23 FEB. 2009**
EL SECRETARIO GRAL.

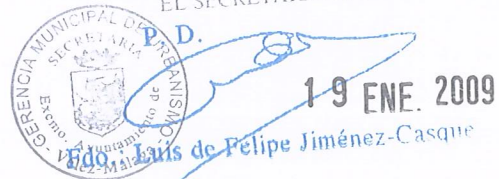


ÍNDICE. CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

- | | | | |
|----|---------------------------------------|-----|---|
| 1. | Consideraciones generales | 1.1 | Agentes |
| | | 1.2 | Antecedentes y condicionantes de partida |
| | | 1.3 | Situación y características de la parcela |
| | | 1.4 | Normativa Urbanística aplicable |
| 2. | Justificación de la ordenación | 2.1 | Generalidades |
| | | 2.2 | Declaración de circunstancias y normativa urbanística |
| | | 2.3 | Justificación del Decreto 72/1992 |
| 3. | Ordenanzas particulares de aplicación | | |
| 4. | Segregación | | |
| 5. | Planos | 01 | Situación en el PGOU. Situación en el Plan Parcial del SUP.T-5. |
| | | 02 | Emplazamiento. Solar. Topográfico actual. |
| | | 03 | Topográfico modificado. Alineaciones y rasantes. |
| | | 04 | Superpuesto planta baja-topográfico actual. |
| | | 05 | Alzado Vial E. Alzado Zona Verde. Sección BB'. |
| | | 06 | Secciones AA', CC', DD' y EE'. |
| | | 07 | Segregación. |

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

Vélez-Málaga **29 DIC. 2008**
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga **23 FEB. 2009**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

1. CONSIDERACIONES GENERALES

1.0 Objeto de la documentación reformada

El Estudio de Detalle inicial, con visado de 22/07/2008 fue informado por los Servicios Técnicos de la Gerencia de Urbanismo de Vélez Málaga. Este informe detecta un incumplimiento del parámetro de altura máxima de algunas viviendas colindantes a la parcela 1.1 respecto del terreno natural. Por otra parte, se indica la necesidad de una separación al lindero privado de 4 m respecto de la parcela 1.3, en virtud del artículo 287 del PGOU de Vélez Málaga. Además, se solicita plano superpuesto de planta baja, con indicación de la rasante de la cara superior del forjado, con el topográfico actual. Para facilitar las comprobaciones de rasantes se completa el topográfico actual con curvas de nivel cada 0,50 m. Por último, se incorpora al expediente una propuesta de segregación de la parcela, aspecto que en el documento inicial tenía un tratamiento de división en fases.

Dichas modificaciones no afectan a todos los documentos del presente Estudio de Detalle, sin embargo, se aporta un refundido para mayor claridad.

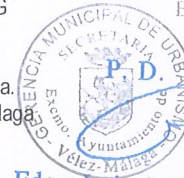
1.1 Agentes

Promotor: JAIME Y MONTERO PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L.
C.I.F. B-92240043
C/. del Mar 27. 3ºC. Torre del Mar. Málaga
Tif./Fax: 952 54 70 19
Representante legal: D. Juan de Dios Jaime Sánchez. NIF.: 52.577.360-G

Arquitecto: José Ramón Rodríguez Millanes
Arquitecto colegiado nº 848 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.
Conjunto el Carmen. Edificio San Marcos 2º E. 29700. Vélez Málaga, Málaga.
Tif.: 630 88 09 49
jrmillanes@arquired.es

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

Vélez-Málaga **29 DIC. 2008**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

1.2 Antecedentes y condicionantes de partida

Este Estudio de Detalle se redacta con el fin de ordenar los volúmenes y definir las alineaciones y rasantes de la edificación en la parcela P.1.2 del Sector SUP.T-5 "Cerro del Águila", Torre del Mar, T.M. de Vélez-Málaga (Málaga).

Asimismo, dado que el Proyecto de Reparcelación adjudicó la parcela en proindiviso formado por el Excmo. Ayuntamiento de Vélez Málaga en un 58,3333% y la entidad Ferrovial Inmobiliaria S.A. en un 41,6667% (porcentaje que adquirió posteriormente la entidad Jaime y Montero S.L.), el presente documento se redacta igualmente a los efectos de ordenar el volumen edificable para proceder a la segregación de la parcela y facilitar así la gestión individual de la propiedad.

Se justifica su procedencia en el planeamiento superior, ajustándose a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga y al Plan Parcial del Sector SUP.T-5 "Cerro del Águila" (y su Expediente de Adaptación al PGOU).

1.3 Situación y características de la parcela

La parcela objeto de la actuación es la denominada P.1.2 del Sector SUP.T-5 "Cerro del Águila" en la población de Torre del Mar, dentro del Término Municipal de Vélez-Málaga (Málaga). Tiene forma casi rectangular, con pendiente descendente hacia el Sur y el Este y una superficie de 3.766,06 m². Sus linderos son:

- Al Norte, en línea de 40 m con la parcela P.1.3.
- Al Sur, en línea de 45,19 m con la parcela P.7 (zona verde).
- Al Este, en línea de 83,70 m con la parcela P.1.1.
- Al Oeste, en línea de 100,64 m con el vial E.

La parcela se encuentra en un sector cuya urbanización ha sido recientemente recepcionada por la Gerencia de Urbanismo de Vélez Málaga y, por tanto, dispone de todos los servicios de infraestructura necesarios.

Sus parámetros urbanísticos son:



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

Vélez-Málaga **23 FEB. 2009**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

PARCELA P.1.2 del Sector SUP.T-5 "Cerro del Águila", Torre del Mar, T.M. Vélez Málaga (Málaga)	
Superficie de suelo:	3.766,06 m ² s
Edificabilidad:	2.520,00 m ² t
Nº de viviendas:	24
Calificación:	UAD-2 (ordenadas previo Estudio de Detalle según el art. 6.4.1 "edificación conjunta de parcelas" del P.P.O. del sector)
El Proyecto de Reparcelación la adjudicó en proindiviso formado por el Excmo. Ayuntamiento de Vélez Málaga en un 58,3333% y la entidad Ferrovial Inmobiliaria S.A. en un 41,6667%, porcentaje que adquirió posteriormente la entidad Jaime y Montero S.L., promotora del presente Estudio de Detalle y Segregación.	

1.4 Normativa urbanística aplicable

Es de aplicación el PGOU de Vélez Málaga y el Plan Parcial del Sector SUP.T-5 "Cerro del Águila" (y su Expediente de Adaptación al PGOU/96) así como el Proyecto de Reparcelación de dicho sector.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

2.1 Generalidades

La topografía, la orientación y la tipología edificatoria son los parámetros que condicionan la ordenación de volúmenes planteada en el presente Estudio de Detalle y Segregación. Por otra parte, dado que el Proyecto de Reparcelación adjudicó la parcela en proindiviso formado por el Excmo. Ayuntamiento de Vélez Málaga en un 58,3333% y la entidad Ferrovial Inmobiliaria S.A. en un 41,6667% (porcentaje que adquirió posteriormente la entidad Jaime y Montero S.L.), el presente documento ordena el volumen edificable para proceder a la segregación de la parcela y facilitar así la gestión individual de la propiedad.

Se proyectan 23 viviendas divididas en dos fases de 14 y 9 viviendas respectivamente, con los accesos desde el vial E, tanto peatonales como de tráfico rodado, concentrados en el espacio que separa ambas fases y así potenciar la idea de unidad de la actuación.

Llamamos parcela P.1.2.A a la situada al Sur y parcela P.1.2.B a la situada al Norte. A la parcela P.1.2.A le corresponden 10 viviendas aunque, dadas las ajustadas dimensiones de la parcela, se plantean 9. A la parcela P.1.2.B, de dimensiones mucho más regulares, le corresponden 14 viviendas y así se ha proyectado.

En esencia, se plantean las viviendas, respetando la separación a linderos públicos y privados, alrededor de una zona común central. Asimismo se plantea un sótano común por cada subparcela.

Las alineaciones establecidas en el plano 3 indican las alineaciones obligatorias y las máximas para permitir cierta flexibilidad a la hora de redactar los proyectos de edificación, respetando siempre una ocupación del 60%.

Las rasantes indicadas en el plano 3 podrán modificarse siempre que no sobrepasen la altura máxima de 7 m indicada en las secciones respecto del plano de rasante.

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

Vélez-Málaga **29 DIC. 2008**
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, **23 FEB. 2008**
EL SECRETARIO GRAL.



2.2 DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA
(Art. 47 del Reglamento de Disciplina Urbanística)

Justificación del cumplimiento de la Norma

Título: Estudio de Detalle
Ubicación: Parcela P.1.2 del Sector SUP.T-5 "Cerro del Águila", Torre del Mar, T. M. de Vélez Málaga, Málaga
Encargante: JAIME Y MONTERO S.L.
Arquitecto/a: José Ramón Rodríguez Millanes

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL PROYECTO

	PGOU	NNSS (Mun.)	NNSS (Prov.)	PDSU	POI	PS	PAU	PPO	PERI	ED	PA (SNU)	OTRO
Vigente (1)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
En tramitación (2)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(1) Vigente: Anterior a LOUA Adaptado a LOUA
(2) Grado de aprobación:

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Según Planeamiento vigente:

SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE	
Consolidado <input type="checkbox"/>	Ordenado <input type="checkbox"/>	Especialmente protegido <input type="checkbox"/>	
No consolidado:		Preservado por el Plan <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
UE <input type="checkbox"/>	Sectorizado (o programado o apto para urbanizar) <input type="checkbox"/>	De carácter rural o natural <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sometido a PPO, PERI, PE, ED,... <input type="checkbox"/>	No sectorizado (o no programado) <input type="checkbox"/>	Hábitat rural diseminado <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Actuación directa <input type="checkbox"/>		De regadío <input type="checkbox"/> De Secano <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Calificación según PEPMF <input type="checkbox"/>	

Según Planeamiento en tramitación:

SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE	
Consolidado <input type="checkbox"/>	Ordenado <input type="checkbox"/>	Especialmente protegido <input type="checkbox"/>	
No consolidado:		Preservado por el Plan <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
UE <input type="checkbox"/>	Sectorizado (o programado o apto para urbanizar) <input type="checkbox"/>	De carácter rural o natural <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sometido a PPO, PERI, PE, ED,... <input type="checkbox"/>	No sectorizado (o no programado) <input type="checkbox"/>	Hábitat rural diseminado <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Actuación directa <input type="checkbox"/>		De regadío <input type="checkbox"/> De Secano <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Calificación según PEPMF <input type="checkbox"/>	

OBSERVACIONES

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

Vélez-Málaga, **29 DIC. 2008**
EL SECRETARIO GRAL.



19 ENE. 2009

Fdo: Luis de Felipe Jiménez-Casquer

JAIME Y MONTERO PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L.
ESTUDIO DE DETALLE Y SEGREGACION
29740 - TORRE DEL MAR-VELEZ MALAGA

Pág. 5 de 21

RODRIGUEZ MILLANES, JOSE RAMON

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO ESTATUTARIO 10/12/2008
NºExpe. 2008/004345/003

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

Vélez-Málaga **23 FEB. 2009**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Calificación urbanística del suelo

	VIGENTE	EN TRAMITACIÓN	OBSERVACIONES
Instrumento urbanístico	PGOU		
Calificación	Unifamiliar adosada		
Ordenanza de aplicación	UAD-2		

Cuadro resumen de Ordenanzas

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	PROYECTO
Estudios previos de ordenación	Estudio de detalle		Estudio de detalle
Parcela mínima	3.000 m ²		3.766,06 m ²
Parcela máxima			
Longitud mínima de fachada			
Fondo mínimo de parcela			
Diámetro mínimo inscrito	40 m		40 m
Densidad			
Altura máxima, plantas	PB+1+ático		PB+1
Altura máxima, metros	7 m		7 m
Altura mínima			
Edificabilidad	2.520 m ² t		2.520 m ² t ⁽¹⁾
Ocupación planta baja	60%		<60%
Ocupación planta primera			
Ocupación resto plantas			
Separación lindero público	Según E.D.		Según E.D.
Separación lindero privado	4 m		4 m
Separación entre edificios	10.50 m		10.50 m
Profundidad edificable			
Retranqueos			
Usos predominantes	Vivienda		Vivienda
Usos compatibles			
Usos prohibidos			
Tipología de la edificación			
Patios mínimos			
Cuerpos salientes			
Elementos salientes			
Plazas mínimas aparcamiento	1 por vivienda		1 por vivienda

OBSERVACIONES

⁽¹⁾ Este parámetro se comprobará en los correspondientes proyectos de edificación.

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

Vélez-Málaga **29 DIC. 2008**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

JAIME Y MONTERO PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L.
ESTUDIO DE DETALLE Y SEGREGACION
29740 - TORRE DEL MAR-VELEZ MALAGA

Pág. 6 de 21

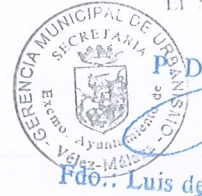
RODRIGUEZ MILLANES, JOSE RAMON

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO ESTATUTARIO 10/12/2008
NºExpe. 2008/004345/003



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

Vélez-Málaga **23 FEB. 2009**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

<input checked="" type="checkbox"/>	No existen desajustes respecto a la normativa urbanística.
<input type="checkbox"/>	Dado que el expediente se justifica urbanísticamente en base a un Instrumento de Ordenación Urbanística aún no aprobado definitivamente, el encargante solicita el visado del mismo, quedando condicionado a la publicación de la aprobación definitiva de dicho Instrumento.
<input type="checkbox"/>	Por su situación en Suelo NO URBANIZABLE, el encargante conoce que según lo establecido en el artículo 52 de la L.O.U.A. es preceptiva la aprobación previa de Plan Especial o Proyecto de Actuación (*).
<input type="checkbox"/>	El encargante conoce los incumplimientos declarados anteriormente y solicita el visado del expediente, dado que no se alteran parámetros urbanísticos sustanciales.
<input type="checkbox"/>	El encargante reconoce que el expediente no se ajusta a la normativa urbanística aplicable y solicita la tramitación del expediente en base al artículo 49 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Vélez Málaga, noviembre de 2008	
EL ENCARGANTE	EL ARQUITECTO
Fdo.: JAIME Y MONTERO S.L.	Fdo.: José Ramón Rodríguez Millanes

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

Vélez-Málaga **29 DIC. 2008**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

JAIME Y MONTERO PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L.
ESTUDIO DE DETALLE Y SEGREGACION
29740 - TORRE DEL MAR-VELEZ MALAGA

Pág. 7 de 21

RODRIGUEZ MILLANES, JOSE RAMON

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO ESTATUTARIO 10/12/2008
NºExpe. 2008/004345/003

(*) Procede Plan Especial en los casos de actividades de Interés Público que comprendan a terrenos pertenecientes a más de un término municipal, o tengan incidencia o trascendencia supramunicipal, o afecten a la Ordenación Estructural del PGOU, o comprendan una superficie superior a 50 Has.

Para otras actividades de Interés Público y, en todo caso, para viviendas unifamiliares aisladas, se tramitará un Proyecto de Actuación.



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

Vélez-Málaga **23 FEB. 2009**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



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

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 nº 44 de 23 de Mayo de 1992, y de una corrección de erratas en el BOJA nº 50 de 6 de Junio de 1992. El Régimen Transitorio regulado en Decreto 133/1992, se aplicó en el BOJA nº 70 de 23 de Julio de 1992)

JAIME Y MONTERO PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L.
ESTUDIO DE DETALLE Y SEGREGACION
29740 - TORRE DEL MAR-VELEZ MALAGA

Pág. 8 de 21

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

Vélez-Málaga **29 DIC. 2008**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

19 ENE. 2009

JUSTIFICACIÓN del CUMPLIMIENTO de la NORMA

TÍTULO: ESTUDIO DE DETALLE

UBICACIÓN: PARCELA P.1.2 DEL SUP.T-5 "CERRO DEL ÁGUILA", TORRE DEL MAR, T.M. VÉLEZ MÁLAGA (MÁLAGA)

ENCARGANTE: JAIME Y MONTERO S.L.

ARQUITECTO: José Ramón Rodríguez Millanes

RODRIGUEZ MILLANES, JOSE RAMON

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

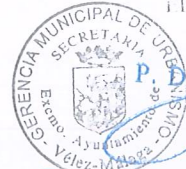
VISADO ESTATUTARIO 10/12/2008

NºExpe. 2008/004345/003



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

Vélez-Málaga **23 FEB. 2009**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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 visado antes del 23 de Octubre de 1993.
- 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

- Redacción y planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso del suelo y edificación
Redacción de proyectos de urbanización
Anexo I
- Obras de infraestructura y urbanización
Mobiliario urbano
Anexo I
- Construcción, reforma o alteración de uso de:
Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público.
(Ver lista no exhaustiva en Notas)
Todas las áreas exteriores e interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas públicas
Anexo II para interiores
Anexo I para exteriores
- Construcción o reforma de:
Viviendas destinadas a personas con minusvalía
Anexo IV
Espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas, sean de promoción pública o privada
Anexo III para interiores
*Anexo I para exteriores, excepto los apartados indicados **
*Anexo II para instalaciones o dotaciones complementarias de uso comunitario, sólo apartados indicados **
- Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias
Anexo V

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

Vélez-Málaga **29 DIC. 2008**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

TIPO DE ACTUACIÓN

- Nueva Construcción
- Reforma (ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo)
- Cambio de uso

NOTAS

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

JAIME Y MONTERO PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L.
ESTUDIO DE DETALLE Y SEGREGACION
29740 - TORRE DEL MAR-VELEZ MALAGA

Pág. 9 de 21

RODRIGUEZ MILLANES, JOSE RAMON

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO ESTATUTARIO 10/12/2008
NºExpe. 2008/004345/003

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

Vélez-Málaga **23 FEB. 2009**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

**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.º Elementos de Urbanización e Infraestructura

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

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

Vélez-Málaga **29 DIC. 2008**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

19 ENE. 2009

JAIME Y MONTERO PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L.
ESTUDIO DE DETALLE Y SEGREGACION
29740 - TORRE DEL MAR-VELEZ MALAGA

Pág. 10 de 21

RODRIGUEZ MILLANES, JOSE RAMON

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO ESTATUTARIO 10/12/2008
NºExpe. 2008/004345/003



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

Vélez-Málaga **23 FEB. 2009**
EL SECRETARIO GRAL.



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

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

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

Vélez-Málaga **29 DIC. 2008**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

JAIME Y MONTERO PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L.
ESTUDIO DE DETALLE Y SEGREGACION
29740 - TORRE DEL MAR-VELEZ MALAGA

Pág. 11 de 21

RODRIGUEZ MILLANES, JOSE RAMON

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO ESTATUTARIO 10/12/2008
Nº Expe. 2008/004345/003



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

Vélez-Málaga

23 FEB. 2009

EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

ANEXO II
EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE PÚBLICA CONCURRENCIA
 (Aplicable a zonas de uso colectivo en edificios privados y a todas las zonas en edificios públicos)

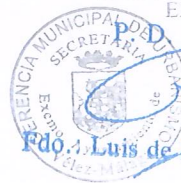
	NORMA	PROYECTO
ESPACIOS EXTERIORES	Las zonas y elementos de urbanización de uso público situadas en los espacios exteriores de los edificios, establecimientos e instalaciones, cumplirán lo indicado en el apartado de Infraestructura y Urbanización. (Rellenar Impreso de Infraestructura y Urbanización en Anexo I).	CUMPLE
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.	CUMPLE
	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.	
ACCESO DISTINTAS PLANTAS	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 cm. Salvado con plano inclinado: Pendiente ≤ 60 % Ancho ≥ 0,80 m.	CUMPLE
	Desnivel > 12 cm. Salvado con rampa que se ajuste a la norma.	
* VESTÍBULOS (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	Ø 1,50 m. Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o completados por rampas accesibles.	CUMPLE
* PASILLOS (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	Anchura libre ≥ 1,20 m. Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o complementados por rampas accesibles.	CUMPLE
* HUECOS DE PASO (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	Anchura de puertas de entrada de ≥ 0,80 m.	CUMPLE
	Anchura de salidas de emergencia ≥ 1,00 m.	
	A ambos lados de las puertas existirá un espacio libre horizontal no barrido por puertas ≥ 1,20 m.	
	Entre puertas dobles deberá existir un espacio libre de Ø 1,50 m.	
	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 ≥ 0,60 y ≤ 1,20 m.	
	Las puertas abatibles de cierre automático llevarán zócalo protector de 0,40 m de altura y banda señalizadora horizontal a altura > 0,60 m y ≤ 1,20 m La apertura de las salidas de emergencia será por presión simple.	
MOSTRADORES VENTANILLAS	Los mostradores tendrán un tramo ≥ 0,80 m con altura ≥ 0,70 m y ≤ 0,80 m	—
	Las ventanillas de atención al público tendrán una altura ≤ 1,10 m.	
TELÉFONOS	Existe al menos uno con altura ≥ 0,90 m y ≤ 1,20 m.	—

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

Vélez-Málaga

29 DIC. 2008

EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

19 ENE. 2009

JAIMÉ Y MONTERO PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L.
 ESTUDIO DE DETALLE Y SEGREGACION
 29740 - TORRE DEL MAR-VELEZ MALAGA

Pág. 12 de 21

RODRIGUEZ MILLANES, JOSE RAMON

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
 VISADO ESTATUTARIO 10/12/2008
 NºExpe. 2008/004345/003

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

Vélez-Málaga **23 FEB. 2009**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

JAIME Y MONTERO PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L.
ESTUDIO DE DETALLE Y SEGREGACION
29740 - TORRE DEL MAR-VELEZ MALAGA

Pág. 13 de 21

RODRIGUEZ MILLANES, JOSE RAMON

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

Vélez-Málaga **29 DIC. 2008**
EL SECRETARIO GRAL.

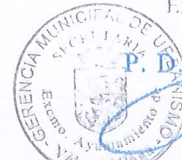


19 ENF. 2009
Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO ESTATUTARIO 10/12/2008
NºExpe. 2008/004345/003

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

Vélez-Málaga 23 FEB. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

ANEXO II
EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE PÚBLICA 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 viv.)	Espacio libre Ø 1,50 m.	—	
	Un lavabo no tendrá obstáculos en su parte inferior.		
	No es admisible la grifería de pomo redondo.		
	Altura de accesorios y mecanismos $\geq 0,80$ m y $\leq 1,20$ m.		
	Altura borde inferior del espejo $\leq 0,90$ m.		
	Inodoro con espacio lateral libre de anchura $\geq 0,70$ m. y dos barras abatibles de 0,50 m de longitud y 0,75 m. de altura.		
1 VESTUARIO Y 1 DUCHA DE LOS DE OBLIGADOS POR LA NORMATIVA ESPECÍFICA	Espacio libre de 1,50 m Ø.	—	
	Asiento adosado a la pared de:		Longitud 0,70 m Anchura 0,45 m Fondo 0,40 m
	Altura repisas $\geq 0,80$ m y $\leq 1,20$ m.		
	Altura perchas $\geq 1,20$ m y $\leq 1,40$ m.		
	Se dispondrán barras metálicas horizontales a 0,75 m de altura (en vestuarios y duchas)		
	Dimensiones mínimas del recinto destinado a ducha		Largo $\geq 1,80$ m Ancho $\geq 1,20$ m
	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 $\geq 1,20$ m.			
APARCAMIENTOS	Se reservará una plaza cada 50 plazas o fracción.	—	
	Se ubicarán próximas a los accesos peatonales.		
	Dimensiones 5,00 x 3,60 m.		

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

Vélez-Málaga 29 DIC. 2008
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet
19 ENE. 2009

JAIMES Y MONTERO PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L.
ESTUDIO DE DETALLE Y SEGREGACION
29740 - TORRE DEL MAR-VELEZ MALAGA

Rodríguez Millanes, José Ramón
Pág. 14 de 21

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO ESTATUTARIO 10/12/2008
Nº Expe. 2008/004345/003



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

Vélez-Málaga **23 FEB. 2009**
EL SECRETARIO GRAL.

**ANEXO III
EDIFICIOS DE VIVIENDAS**

(Aplicable a zonas de uso comunitario: elementos comunes)

	NORMA	PROYECTO
ESPACIOS EXTERIORES	Las zonas y elementos de urbanización de uso comunitario situadas 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)	CUMPLE
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).	CUMPLE
ITINERARIOS PRACTICABLES (Para contestar afirmativamente a estos apartados hay que cumplir la normativa exigida en todos los apartados siguientes)	Comunicación entre el exterior y el interior.	CUMPLE
	Comunicación entre zonas comunes y viviendas.	
	Si hay ascensor obligatorio, 1 acceso hasta el ascensor.	
ACCESO DESDE EL ESPACIO EXTERIOR	Desnivel ≤ 12 cm. Salvado con plano inclinado	CUMPLE
	Pendiente ≤ 60 %. Ancho $\geq 0,80$ m.	
	Desnivel > 12 cm. Salvado con rampa que se ajuste a la norma.	
VESTÍBULOS	$\varnothing 1,50$ m. Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o completados por rampas accesibles.	CUMPLE
PASILLOS	Anchura libre $\geq 1,20$ m.	CUMPLE
	Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o completados por rampas accesibles.	
HUECOS DE PASO	Anchura de puertas de entrada de $\geq 0,80$ m.	CUMPLE
	Anchura de salidas de emergencia $\geq 1,00$ m.	
	A ambos lados de las puertas existirá un espacio libre horizontal no barrido por puertas $\geq 1,20$ m.	
	Entre puertas dobles deberá existir un espacio libre de $\varnothing 1,50$ m.	
	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 $\leq 1,20$ m.	
	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 $0,40$ m. de altura y banda señalizadora horizontal a altura $\geq 0,60$ m y $\leq 1,20$ m. La apertura de las salidas de emergencia será por presión simple.	

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

Vélez-Málaga **29 DIC. 2008**
EL SECRETARIO GRAL.

JAIME Y MONTERO PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L.
ESTUDIO DE DETALLE Y SEGREGACION
29740 - TORRE DEL MAR-VELEZ MALAGA

Pág. 15 de 21

RODRIGUEZ MILLANES, JOSE RAMON

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO ESTATUTARIO 10/12/2008
NºExpe. 2008/004345/003

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

Vélez-Málaga 23 FEB. 2009
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

**ANEXO III
EDIFICIOS DE VIVIENDAS**

	NORMA	PROYECTO	
ESCALERAS	Directriz recta o ligeramente curva.	CUMPLE	
	Longitud libre de peldaños $\geq 1,00$ m.		
	Dimensiones de peldaños	Huella ≥ 27 cm. (En caso de escaleras curvas se medirán a 40 cm de su borde interior) Contrahuella $\leq 18,5$ cm.	CUMPLE
	No se admiten mesetas partidas, ni en ángulo, ni escaleras compensadas.		
	Fondo de las mesetas	Intermedias $\geq 1,00$ m. De acceso a viviendas $\geq 1,20$ m.	
	Distancia de la arista de peldaños a puertas ≥ 25 cm.		
	Tramos ≤ 16 peldaños.		
	Altura de pasamanos $\geq 0,90$ m y $\leq 0,95$ m.		
	Si hay ojo de escalera la barandilla no será escalable.		
	RAMPAS	Directriz recta o ligeramente curva.	
Anchura $\geq 1,20$ m.			
Pavimento antideslizante.			
Pendiente longitudinal	Tramos longitud < 3 m ≤ 12 %. Tramos longitud ≥ 3 m ≤ 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. Normalmente son obligatorios para >PB+3)	Puertas de recinto y cabina automáticas y con indicador acústico.	CUMPLE	
	Anchura de puertas $\geq 0,80$ m.		
	Fondo de cabina $\geq 1,20$ m.		
	Ancho de cabina $\geq 0,90$ m.		
	Pasamanos en cabina con altura $\geq 0,80$ m y $\leq 0,90$ m.		
MECANISMOS ELÉCTRICOS	Serán fácilmente manejables. Prohibidos los de accionamiento rotatorio.	CUMPLE	

JAIME Y MONTERO PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L.
ESTUDIO DE DETALLE Y SEGREGACION
29740 - TORRE DEL MAR-VELEZ MALAGA

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

Vélez-Málaga 29 DIC. 2008
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



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

23 FEB. 2009

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

**ANEXO IV
VIVIENDAS PARA MINUSVÁLIDOS USUARIOS DE SILLAS DE RUEDAS**

	NORMA	PROYECTO	
PREVISIÓN	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.		
	Nº total de viviendas	Viviendas minusválidos	
	De 0 a 33	0	
	De 34 a 66	1	
	De 67 a 99	2	
	De 100 a 133 (etc).	3	
PUERTAS	Anchura de puerta de acceso a vivienda $\geq 0,80$ m.		
	Anchura de puerta de acceso a estancia principal $\geq 0,80$ m.		
	Anchura de resto de puertas $\geq 0,70$ m.	—	
	Todas las puertas deberán poder abrirse y maniobrarse con una sola mano.		
	En los cuartos de baño abrirán hacia fuera o serán correderas.		
PASILLOS	Anchura: En línea recta $\geq 0,90$ m. En cambios de dirección $\geq 1,00$ m. En frente a las puertas que no son perpendiculares al sentido del avance $\geq 1,00$ m.	—	
	RECIBIDOR	Espacio libre $\varnothing 1,20$ m.	—
	COCINA	Frente a puerta, libre $\varnothing 1,20$ m.	
		Frente a fregadero, libre $\varnothing 1,20$ m. (Se admite considerar hueco el espacio inferior)	—
Distancia libre de paso entre mobiliario $\geq 0,70$ m.			
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 $\varnothing 1,20$ m.		
	Distancia libre entre mobiliario $\geq 0,70$ m.	—	
1 CUARTO DE BAÑO	Espacio libre $\varnothing 1,20$ m.		
	Espacio libre frente al lavabo $\geq 0,70$ m.		
	Espacio libre lateralmente a la bañera, ducha e inodoro $\geq 0,70$ m. (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 permitiéndose la de pomo redondo.		
	Los mecanismos eléctricos se dispondrán a alturas entre 0,80 m y 1,20 m. Si lleva equipamiento, estará adaptado para minusválidos.		

JAIMÉ Y MONTERO PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L.
ESTUDIO DE DETALLE Y SEGREGACION
29740 - TORRE DEL MAR-VELEZ MALAGA

Pág. 17 de 21

RODRIGUEZ MILLANES, JOSE RAMON

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

29 DIC. 2008

Vélez-Málaga
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

19 ENF. 2009

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO ESTATUTARIO 10/12/2008
NºExpe. 2008/004345/003



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

Vélez-Málaga, **23 FEB. 2009**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

OBSEVACIONES

Empty rectangular box for observations.

DECLARACIÓN DE 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.

Vélez Málaga, noviembre de 2008

Fdo.: José Ramón Rodríguez Millanes, Arquitecto

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

Vélez-Málaga, **29 DIC. 2008**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

JAIME Y MONTERO PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L.
ESTUDIO DE DETALLE Y SEGREGACION
29740 - TORRE DEL MAR-VÉLEZ MALAGA

Pág. 18 de 21

RODRIGUEZ MILLANES, JOSE RAMON

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

VISADO ESTATUTARIO 10/12/2008

NºExpe. 2008/004345/003



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

Vélez-Málaga **23 FEB. 2009**
EL SECRETARIO GRAL.



3. ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN

Los datos urbanísticos de la parcela surgen del P.G.O.U. de Vélez-Málaga, del Plan Parcial del sector SUP.T-5 (y su Expediente de Adaptación al PGOU/96) y del Proyecto de Compensación de dicho sector de planeamiento.

Por lo tanto, sobre la parcela serán de aplicación las siguientes ordenanzas:

Usos principales: Uso dominante: Vivienda Unifamiliar Adosada, Aislada y Bifamiliar.
Usos complementarios y compatibles: Los definidos en el artículo 56 del título II del PGOU de Vélez Málaga con los números: 2, 4 (exclusivamente las oficinas destinadas a despachos profesionales anexos a la vivienda), 5, 7, 8 (excepto salas de fiesta, discotecas y similares) 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16.

Edificabilidad máxima: 2.520,00 m²

Número máximo de viviendas: 24 unidades

Número máximo de plantas: PB+1 (7 metros). Sobre la última planta autorizada podrá disponerse una planta ático, que computará a efectos de superficie edificable, con las condiciones del artículo 286 del PGOU de Vélez Málaga

Separación a linderos públicos: Según Plano de Alineaciones y Rasantes.

Separación a linderos privados: Según plano de Alineaciones y Rasantes. Mínimo 4 metros.

Separación entre edificios: La separación entre agrupaciones interiores del conjunto entre sí y respecto a las exteriores del conjunto, será como mínimo de vez y media de la altura de la mayor.

Longitud máxima: Las agrupaciones resultantes no podrán superar la longitud de 50 m y se separarán entre ellas un mínimo de 7 m, tratándose los paños resultantes en los extremos de las agrupaciones como fachadas.

Ocupación máxima: 60%

Ordenanza de valla: Se aplicará la ordenanza general definida en el artículo 226, a excepción de las vallas medianeras que podrán alcanzar hasta 1.80 m de altura con material macizo.

A los espacios libres de edificación resultantes de la ordenación del conjunto, se les deberá conferir la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad. En el caso de que se pretenda segregar del conjunto de la ordenación alguna de las fases previstas en el estudio de Detalle, deberá aportarse Escritura Pública donde la referida zona mancomunada quede constituida como proindiviso, cuya titularidad la ostentarán los propietarios de la totalidad de viviendas que componen el conjunto de la Ordenación.

Son de aplicación todos los demás parámetros que establece el PGOU de Vélez Málaga que no hayan sido expresamente enunciados en este apartado así como los del P.P.O. del sector.

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

Vélez-Málaga **29 DIC. 2008**
EL SECRETARIO GRAL.



79 ENF. 2009
Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



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

Vélez-Málaga **23 FEB. 2009**
EL SECRETARIO GRAL.



4. SEGREGACIÓN/PARCELACIÓN

Dado que el Proyecto de Reparcelación adjudicó la parcela en proindiviso formado por el Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga en un 58,3333% y la entidad Ferrovial Inmobiliaria S.A. en un 41,6667%, porcentaje que adquirió posteriormente la entidad Jaime y Montero S.L., el presente documento ha ordenado el volumen edificable para proceder a la segregación de la parcela y facilitar así la gestión individual de la propiedad en la forma que sigue:

Finca matriz:

PARCELA P.1.2 del Sector SUP.T-5 "Cerro del Águila", Torre del Mar, T.M. Vélez Málaga (Málaga)	
Propiedad:	El Proyecto de Reparcelación la adjudicó en proindiviso formado por el Excmo. Ayuntamiento de Vélez Málaga en un 58,3333% y la entidad Ferrovial Inmobiliaria S.A. en un 41,6667%, porcentaje que adquirió posteriormente la entidad Jaime y Montero S.L., promotora del presente Estudio de Detalle y Segregación.
Superficie de suelo:	3.766,06 m ² s
Linderos:	Al Norte, en línea de 40 m con la parcela P.1.3. Al Sur, en línea de 45,19 m con la parcela P.7 (zona verde). Al Este, en línea de 83,70 m con la parcela P.1.1. Al Oeste, en línea de 100,64 m con el vial E.
Edificabilidad:	2.520,00 m ² t
Nº de viviendas:	24
Calificación:	UAD-2 (ordenadas previo Estudio de Detalle según el art. 6.4.1 "edificación conjunta de parcelas" del P.P.O. del sector)

Fincas resultantes:

PARCELA P.1.2.A	
Propiedad	Jaime y Montero S.L.
% derecho	41,6667 %
Superficie de suelo	1.569,19 m ²
Linderos	Al Norte, en línea de 40 m con la parcela P.1.2.B Al Sur, en línea de 45,19 m con la parcela P.7 (zona verde). Al Este, en línea de 28,75 m con la parcela P.1.1. Al Oeste, en línea de 49,67 m con el vial E.
Edificabilidad	1.050 m ² t
Nº de viviendas	10
Calificación	UAD-2

PARCELA P.1.2.B	
Propiedad	Excmo. Ayto. de Vélez Málaga
% derecho	58,3333 %
Superficie de suelo	2.196,87 m ²
Linderos	Al Norte, en línea de 40 m con la parcela P.1.3. Al Sur, en línea de 40,00 m con la parcela P.1.2.A. Al Este, en línea de 54,92 m con la parcela P.1.1. Al Oeste, en línea de 54,92 m con el vial E.
Edificabilidad	1.470,00 m ² t
Nº de viviendas	14
Calificación	UAD-2

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

Vélez-Málaga **29 DIC. 2008**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casque
19 ENF 2009

JAIME Y MONTERO PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L.
ESTUDIO DE DETALLE Y SEGREGACION
29740 - TORRE DEL MAR-VELEZ MALAGA

Pág. 20 de 21

RODRIGUEZ MILLANES, JOSE RAMON

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

VISADO ESTATUTARIO 10/12/2008

NºExpe. 2008/004345/003

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

Vélez-Málaga **23 FEB. 2009**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

5. RELACIÓN DE PLANOS

- 01 Situación en el PGOU. Situación en el Plan Parcial del SUP.T-5.
- 02 Emplazamiento. Solar. Topográfico actual.
- 03 Topográfico modificado. Alineaciones y rasantes.
- 04 Superpuesto planta baja-topográfico actual.
- 05 Alzado Vial E. Alzado Zona Verde. Sección BB'.
- 06 Secciones AA', CC', DD' y EE'.
- 07 Propuesta de segregación.

Vélez Málaga, noviembre de 2.008

José Ramón Rodríguez Millanes
Arquitecto

JAIMES Y MONTERO PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L.
ESTUDIO DE DETALLE Y SEGREGACION
29740 - TORRE DEL MAR-VELEZ MALAGA

Pág. 21 de 21

RODRIGUEZ MILLANES, JOSE RAMON

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO ESTATUTARIO 10/12/2008
NºExpe. 2008/004345/003

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

Vélez-Málaga **29 DIC. 2008**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

