APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

2 8 OCT. 2019

EL CONCEJAL-SECRETARIO

RESUMEN EJECUTIVO

(Cumplimiento del art. 11.2 de la Ley 8/2007 del suelo y del art. 19.3 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía modificada)

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA R-6 DEL SECTOR SUO.CH-4(RT) "CORTIJO EL CONDE"
CHILCHES COSTA – T.M. VÉLEZ-MÁLAGA
MÁLAGA

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

3 1 ENE. 2020

DEFINITIVAMENTE

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA SECRETARÍA

PROMOTOR:
PROMOCIONES HABITAT INMOBILIARIA, SAU

ARQUITECTOS:
DOMINGO CORPAS ARQUITECTURA, SLP

MARZO 2019
MODIFICADO JULIO 2019
T.R. AGOSTO 2019

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE VÉLEZ-MÁLAGA
12433364266314135510
2019041481
29-08-2019 13:08
Libro General de Entrada
Memoria

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE
28 OCT. 2019
EL CONCEJAL-SECRETARIO

RESUMEN EJECUTIVO

Este Estudio de Detalle se redacta con el fin de ordenar los volúmenes y definir las alineaciones de la edificación en la parcela R-6 del sector SUO.CH-4(RT) "Cortijo el Conde", situada en Chilches Costa, T.M. de Vélez-Málaga (Málaga).

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL
31 ENE. 2020
DEFINITIVAMENTE

El encargo se realiza a petición de la sociedad Promociones Habitat Inmobiliaria, SAU con C.I.F. A-08263972 representada por D. Emilio Losada Vieira y con domicilio social en Calle Estébanez Calderón, 3-5, 7ª Planta 28020 Madrid.

La parcela R-6 surge del Proyecto de Compensación del Sector SUO.CH-4(RT) "Cortijo el Conde" del PGOU de Vélez-Málaga y tiene una superficie total de 21.600'00 m² de suelo.

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 SUO.CH-4(RT) "Cortijo el Conde".

En la actualidad la parcela R-6, que se divide en 4 manzanas, cuenta con 20 viviendas finalizadas y en funcionamiento en la manzana 1, en la manzana 2 está la obra de 20 viviendas comenzada, encontrándose 8 de ellas en fase de cimentación y otras 10 con la estructura y cerramientos terminados, y las manzanas 3 y 4 se encuentran sin comenzar. Respecto al viario interno de la parcela se encuentra ejecutado el vial 1, que separa las manzanas 1 y 2 y el resto se encuentran sin ejecutar.

La topografía del terreno presenta un desnivel máximo de aproximadamente 20 metros desde el norte hasta el sur, lo cual habrá de tenerse en cuenta en el momento de llevar a cabo la construcción proyectada.

Los linderos de la parcela son:

.-Al norte, con parcela R-9 del mismo sector.
.-Al sur, con vial nº2 del Plan Parcial del sector, hoy Calle Los Cedros.
.-Al este, con carretera de Chilches (MA-3204).
.-Al oeste, con vial nº1 del sector, hoy calle Vertedera.

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE
28 OCT. 2019
EL CONCEJAL-SECRETARIO

La topografía, orientación y tipología edificatoria son los parámetros que condicionan la ordenación de volúmenes planteada en el presente Estudio de Detalle.

Por otra parte se busca crear un conjunto uniforme dotado de recorridos rodados y peatonales que sirvan a todas las viviendas y a comunicar éstas con las zonas de esparcimiento.

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL
31 ENE. 2020
DEFINITIVAMENTE

En esencia, en esta parcela se plantea la ejecución de 4 manzanas edificables con un total de 74 viviendas unifamiliares pareadas más una zona de esparcimiento comunitario, todo ello comunicado con 3 viales rodados más un sistema viario peatonal. Además, dentro de la superficie se encuentra el 50% del vial que separa a nuestra parcela R-6 de la parcela R-9 del mismo sector (al norte).

El acceso a los viales que dotan a las 4 manzanas edificables se realiza desde Calle Vertedera. Estos viales terminan en fondo de saco que conecta con el viario peatonal que comunica a las 4 manzanas con la zona de esparcimiento de la manzana 4 (ver documentación gráfica).

Los recorridos peatonales están dispuestos, tal y como se indica en el párrafo anterior, de forma que se puede acceder a todas las zonas comunes del conjunto sin necesidad de escalones, por medio de caminos en pendiente. La pendiente de todos los tramos peatonales del conjunto no supera en ningún momento los máximos recogidos en la normativa al efecto, tal y como se puede ver en la documentación gráfica adjunta.

La alineación indicada en el plano de Ordenación de Volúmenes señaliza la huella máxima de la edificación, pudiendo diseñar edificaciones de menor ocupación, siempre dentro de dicha huella máxima.

El presente documento no modifica la ordenación general planteada en el Estudio de Detalle aprobado. Lo que hace es introducir unas pequeñas modificaciones en los fondos de saco para las uniones con el vial peatonal de la zona este de la parcela y reordenar las parcelas de la zona sur para poder introducir un área de esparcimiento comunitario para el conjunto.

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE
28 OCT. 2019
EL CONCEJAL-SECRETARIO

A continuación se presentan los cuadros de distribución de manzanas del estudio de detalle aprobado y de este modificado, de forma que se puede comprobar lo expuesto en los párrafos anteriores.

La edificabilidad asignada a esta parcela R-6 por el PPO del sector es de 0'51 m²t/m²s, cuyo reparto queda justificado en los siguientes cuadros.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL
31 ENE. 2020
DEFINITIVAMENTE

DIVISIÓN EN MANZANAS (ACTUAL)			
	SUPERFICIE DE SUELO	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS
MANZANA 1	4.723,92 m²	2.977,00 m²	20
MANZANA 2	4.653,57 m²	2.977,00 m²	20
MANZANA 3	4.597,15 m²	2.977,00 m²	20
MANZANA 4	4.716,30 m²	2.085,00 m²	14
VIAL NORTE 50%	375,16 m²	0,00 m²	0
VIAL 1	857,59 m²	0,00 m²	0
VIAL 2	846,97 m²	0,00 m²	0
VIAL 3	829,34 m²	0,00 m²	0
TOTAL	21.600,00 m²	11.016,00 m²	74

DIVISIÓN EN MANZANAS (MODIFICADO)			
	SUPERFICIE DE SUELO	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS
MANZANA 1	4.723,92 m²	2.977,00 m²	20
MANZANA 2	4.589,98 m²	2.977,00 m²	20
MANZANA 3	4.493,84 m²	2.910,00 m²	20
MANZANA 4	4.992,27 m²	2.152,00 m²	14
VIAL NORTE 50%	375,16 m²	0,00 m²	0
VIAL 1	822,74 m²	0,00 m²	0
VIAL 2	809,74 m²	0,00 m²	0
VIAL 3	792,35 m²	0,00 m²	0
TOTAL	**21.600,00 m²**	**11.016,00 m²**	74

APROBADO INICIALMENTE POR LA JU
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE
2 8 OCT. 2019
EL CONCEJAL-SECRETARIO

Como ya se ha mencionado, el total de conjunto está compuesto por un total de 74 viviendas en tipología pareada, divididas en cuatro manzanas con sus correspondientes viales privados de acceso. El conjunto se completa con una zona de esparcimiento.

Las ordenanzas y normas de urbanísticas de aplicación se encuentran en el documento del Estudio de Detalle, que provienen del PGOU de Vélez-Málaga y del Plan Parcial del sector SUO.CH-4(RT) "Cortijo el Conde".

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL
3 1 ENE. 2020
DEFINITIVAMENTE
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VELEZ-MALAGA
SECRETARIA

Málaga, Agosto de 2.019

EL ARQUITECTO:

Carlos Domingo Corpas

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

2 8 OCT. 2019

EL CONCEJAL-SECRETARIO

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA R-6 DEL SECTOR SUO.CH-4(RT) "CORTIJO EL CONDE" CHILCHES COSTA T.M. VÉLEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

3 1 ENE. 2020

DEFINITIVAMENTE



PROMOTOR:

PROMOCIONES HABITAT INMOBILIARIA, SAU

ARQUITECTOS:

DOMINGO CORPAS ARQUITECTURA, SLP

DOMINGO CORPAS ARQUITECTURA

MARZO 2019

MODIFICADO JULIO 2019

TEXTO REFUNDIDO AGOSTO 2019

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE
28 OCT. 2019
EL CONCEJAL-SECRETARIO

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL
31 ENE. 2020
DEFINITIVAMENTE

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA SECRETARÍA

ÍNDICE:

0.- ANTECEDENTES

1. - CONSIDERACIONES GENERALES.

2. - SITUACIÓN Y CARÁCTERÍSTICAS DEL SOLAR.

3. - JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

4. - ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN.

5.- DIVISIÓN EN FASES.

6. – JUSTIFICACIÓN DE RESERVA DE APARCAMIENTOS.

7.- SISTEMA DE MANTENIMIENTO DEL CONJUNTO.

8.- RELACIÓN DE PLANOS.

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE
28 OCT. 2019
EL CONCEJAL-SECRETARIO

0. - ANTECEDENTES.

Este documento modifica a un Estudio de Detalle anterior redactado por la arquitecta Victoria Carreño Vázquez en el mes de agosto de 2003.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL
31 ENE. 2020
DEFINITIVAMENTE

Modifica al anterior en los siguientes aspectos:

- Se incorpora un viario peatonal en la zona este de la parcela que sirve de comunicación con la zona de esparcimiento comunitaria que se plantea al sur de la parcela.

- Se modifican los fondos de saco de los viarios rodados interiores que quedan por ejecutar (ya existe uno finalizado) para adaptarlos a las conexiones con el nuevo viario peatonal al este.

- Se modifica levemente la parcelación de la zona este para adaptarla al viario peatonal.

- Se modifican las 4 parcelas resultantes más al sur, para poder obtener una nueva parcela para construir una zona de esparcimiento comunitario (piscina, zona deportiva y anexos) y se incluye un viario peatonal de acceso a esta zona de esparcimiento.

- Se incorpora la ficha de accesibilidad, así como un plano específico del estudio de viales interiores tanto rodados como peatonales.

- Se adjunta justificación de la licencia actual sobre las edificaciones de la manzana 2.

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE
30 OCT. 2019
EL CONCEJAL-SECRETARIO

1. - CONSIDERACIONES GENERALES.

Este Estudio de Detalle se redacta con el fin de ordenar los volúmenes y definir las alineaciones de la edificación en la parcela R-6 del sector SUO.CH-4(RT) "Cortijo el Conde", situada en Chilches Costa, T.M. de Vélez-Málaga (Málaga).

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL
31 ENE. 2020
DEFINITIVAMENTE

El encargo se realiza a petición de la sociedad Promociones Habitat Inmobiliaria, SAU con C.I.F. A-08263972 representada, por D. Emilio Losada Vieira y con domicilio social en Calle Estébanez Calderón, 3-5, 7ª Planta 28020 Madrid.

La parcela R-6 surge del Proyecto de Compensación del Sector SUO.CH-4(RT) "Cortijo el Conde" del PGOU de Vélez-Málaga y tiene una superficie total de 21.600'00 m² de suelo.

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 SUO.CH-4(RT) "Cortijo el Conde".

2. – SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL SOLAR.

La parcela objeto de la actuación se ubica en el Sector SUO.CH-4(RT) "Cortijo el Conde" en la población de Chilches Costa, dentro del término municipal de Vélez-Málaga (Málaga). Su forma es similar a un rectángulo, y cuenta con pendientes medias con caídas desde el norte al sur y desde la zona centro a este y a oeste. El terreno está libre de especies vegetales a conservar.

En la actualidad la parcela R-6, que se divide en 4 manzanas, cuenta con 20 viviendas finalizadas y en funcionamiento en la manzana 1, en la manzana 2 está la obra de 20 viviendas comenzada, encontrándose 8 de ellas en fase de cimentación y otras 10 con la estructura y cerramientos terminados, y las manzanas 3 y 4 se encuentran sin comenzar. Respecto al viario interno de la parcela se encuentra ejecutado el vial 1, que separa las manzanas 1 y 2 y el resto se encuentran sin ejecutar.

La parcela completa tiene forma rectangular y posee una superficie total de 21.600'00 metros cuadrados.

La topografía del terreno presenta un desnivel máximo de aproximadamente 20 metros desde el norte hasta el sur, lo cual habrá

de tenerse en cuenta en el momento de llevar a cabo la construcción proyectada.

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE 28 OCT. 2019 EL CONCEJAL-SECRETARIO

Los linderos de la parcela son:

.-Al norte, con parcela R-9 del mismo sector.
.-Al sur, con vial nº2 del Plan Parcial del sector, hoy Calle Los Cedros.
.-Al este, con carretera de Chilches (MA-3204).
.-Al oeste, con vial nº1 del sector, hoy calle Vertedera.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL 31 ENE 2020 DEFINITIVAMENTE

La topografía tiene pendientes de norte a sur y desde el centro al este y a oeste, lo cual requerirá algún movimiento de tierras para poder preparar el terreno para el fin a que se destina.

La parcela se encuentra en una zona totalmente urbanizada y con edificaciones cercanas por lo que en el momento de ejecutar la edificación que se pretende contará con los servicios necesarios para el fin al que se destina.

3. - JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

La topografía, orientación y tipología edificatoria son los parámetros que condicionan la ordenación de volúmenes planteada en el presente Estudio de Detalle.

Por otra parte se busca crear un conjunto uniforme dotado de recorridos rodados y peatonales que sirvan a todas las viviendas y a comunicar éstas con las zonas de esparcimiento.

En esencia, en esta parcela se plantea la ejecución de 4 manzanas edificables con un total de 74 viviendas unifamiliares pareadas más una zona de esparcimiento comunitario, todo ello comunicado con 3 viales rodados más un sistema viario peatonal. Además, dentro de la superficie se encuentra el 50% del vial que separa a nuestra parcela R-6 de la parcela R-9 del mismo sector (al norte)

El acceso a los viales que dotan a las 4 manzanas edificables se realiza desde Calle Vertedera. Estos viales terminan en fondo de saco que conecta con el viario peatonal que comunica a las 4 manzanas con la zona de esparcimiento de la manzana 4 (ver documentación gráfica).

Los recorridos peatonales están dispuestos, tal y como se indica en el párrafo anterior, de forma que se puede acceder a todas las zonas comunes del conjunto sin necesidad de escalones, por medio de

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE
28 OCT. 2019
EL CONCEJAL-SECRETARIO

caminos en pendiente. La pendiente de todos los tramos peatonales del conjunto no supera en ningún momento los máximos recogidos en la normativa al efecto, tal y como se puede ver en la documentación gráfica adjunta.

La alineación indicada en el plano de Ordenación de Volúmenes señaliza la huella máxima de la edificación, pudiendo diseñar edificaciones de menor ocupación, siempre dentro de dicha huella máxima.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL
31 ENE. 2020
DEFINITIVAMENTE
EXCMO. AYUNTAMIENTO VÉLEZ-MÁLAGA SECRETARÍA

Se plantea una ordenación adaptada a la topografía de la parcela. Se propone un emplazamiento en el que todas las viviendas cuentan con orientación sur en su zona noble, contando cada una de las viviendas con su plaza de aparcamiento en el interior de su propia parcela en superficie.

La huella edificable describe el área máxima de movimiento de las edificaciones resultantes así como las rasantes de las plantas bajas resultantes para el cumplimiento de las normas del PGOU municipal de Vélez-Málaga. Se plantea con ciertos márgenes para que en el proyecto básico se puedan adaptar los volúmenes resultantes definitivos.

El presente documento no modifica la ordenación general planteada en el Estudio de Detalle aprobado. Lo que hace es introducir unas pequeñas modificaciones en los fondos de saco para las uniones con el vial peatonal de la zona este de la parcela y reordenar las parcelas de la zona sur para poder introducir un área de esparcimiento comunitario para el conjunto.

En ningún momento se modifica el número de viviendas ni el aprovechamiento general del sector. La única modificación a este respecto es que una pequeña parte de la edificabilidad que el anterior estudio de detalle asignaba a la manzana 3 (67'00 m²), se pasa a la manzana 4 para conseguir edificabilidad para dedicarla a la zona común de esparcimiento.

A continuación se presentan los cuadros de distribución de manzanas del estudio de detalle aprobado y de este modificado, de forma que se puede comprobar lo expuesto en los párrafos anteriores.

La edificabilidad asignada a esta parcela R-6 por el PPO del sector es de 0'51 m²t/m²s, cuyo reparto queda justificado en los siguientes cuadros.

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE
26 OCT. 2019
EL CONCEJAL-SECRETARIO

DIVISIÓN EN MANZANAS (ACTUAL)			
	SUPERFICIE DE SUELO	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS
MANZANA 1	4.723,92 m²	2.977,00 m²	20
MANZANA 2	4.653,57 m²	2.977,00 m²	20
MANZANA 3	4.597,15 m²	2.977,00 m²	20
MANZANA 4	4.716,30 m²	2.085,00 m²	14
VIAL NORTE 50%	375,16 m²	0,00 m²	0
VIAL 1	857,59 m²	0,00 m²	0
VIAL 2	846,97 m²	0,00 m²	0
VIAL 3	829,34 m²	0,00 m²	0
TOTAL	21.600,00 m²	11.016,00 m²	74

APROBADO POR EL PI
DE LA CORPORACION
31 ENE. 2020
DEFINITIVAMENTE

DIVISIÓN EN MANZANAS (MODIFICADO)			
	SUPERFICIE DE SUELO	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS
MANZANA 1	4.723,92 m²	2.977,00 m²	20
MANZANA 2	4.589,98 m²	2.977,00 m²	20
MANZANA 3	4.493,84 m²	2.910,00 m²	20
MANZANA 4	4.992,27 m²	2.152,00 m²	14
VIAL NORTE 50%	375,16 m²	0,00 m²	0
VIAL 1	822,74 m²	0,00 m²	0
VIAL 2	809,74 m²	0,00 m²	0
VIAL 3	792,35 m²	0,00 m²	0
TOTAL	**21.600,00 m²**	**11.016,00 m²**	74

Se puede comprobar únicamente cambian levemente las superficies de las manzanas, por los ajustes de los fondos de saco de los viales para las conexiones con el vial peatonal del este de la parcela, así como que se pasan 67 m² de edificabilidad de la manzana 3 a la 4 para dar esta edificabilidad a la zona de esparcimiento común, lo que se puede corroborar en los cuadros parcelarios que se exponen en los puntos siguientes y en la documentación gráfica adjunta.

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE
28 OCT. 2019
EL CONCEJAL-SECRETARIO

4. – ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN.

Los datos urbanísticos de la parcela surgen del P.G.O.U. de Vélez-Málaga, y del Plan Parcial de Ordenación del sector SUO.CH-4(RT) "Cortijo el Conde" así como del Proyecto de Compensación de dicho sector de planeamiento.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL
31 ENE. 2020
DEFINITIVAMENTE

El PPO asigna a esta parcela la calificación de UAD-3 del vigente PGOU de Vélez-Málaga, que será además de aplicación en las normas no contempladas en este documento.

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

USOS PRINCIPALES: Vivienda Unifamiliar Adosada (pareada)

SUPERFICIE DE PARCELA

21.600'00 m²s
La superficie mínima de parcela se establece en 200 m²s
Este Estudio de Detalle incluye una división en manzanas, cuya definición detallada se incluye en un cuadro que se adjunta a continuación.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA

0'51 m²t/m²s = 11.016 m²t
La edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes en cada una de las manzanas en las que se divide la parcela se define en el cuadro al efecto.
Este Estudio de Detalle incluye una división en manzanas, cuya definición detallada se incluye en un cuadro que se adjunta a continuación.

NÚMERO DE VIVIENDAS

74 unidades
Este Estudio de Detalle incluye una división en manzanas, cuya definición detallada se incluye en un cuadro que se adjunta a continuación.

ALTURA MÁXIMA

PB+1 (7 metros)

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE
20 OCT. 2019
EL CONCEJAL-SECRETARIO

SEPARACIÓN A LINDERO PÚBLICO	Según Plano de Ordenación de Volúmenes. Mínimo 3 m.
SEPARACIÓN A LINDERO PRIVADO	Según Plano de Ordenación de Volúmenes.
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	La longitud máxima de los módulos será de 50 metros. La separación mínima entre los módulos será de una vez y media la altura de la edificación mayor. Al tratarse de viviendas pareadas, según se recoge en el vigente PGOU, la separación mínima entre conjuntos de pareadas es de 5 m. La separación entre módulos de pareadas y edificaciones que no sean viviendas cumplirá lo establecido en el párrafo primero de este punto.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL
31 ENE. 2020
DEFINITIVAMENTE

OCUPACIÓN MÁXIMA	Se establece una ocupación máxima del 50% en cada parcela resultante.

Como se puede ver en la documentación gráfica y en los cuadros anteriores, la manzana 1 cuenta con un total de 20 viviendas, las manzanas 2 y 3 con 20 viviendas cada una de ellas y la manzana 4 con 14 viviendas más la zona de esparcimiento comunitario para piscinas y zonas deportivas para los vecinos.

Esto hace el total de 74 viviendas pareadas más la zona de esparcimiento común, que es el resultado final que busca el presente Estudio de Detalle modificado.

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE
28 OCT. 2019
EL CONCEJAL-SECRETARIO

5.- DIVISIÓN EN FASES.

Respecto a esta parcela, la edificación planteada se ejecutará en una fase por cada manzana resultante.

A fecha de la firma se encuentran ejecutadas las 20 viviendas de la Manzana 1.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL
31 ENE. 2020
DEFINITIVAMENTE
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA SECRETARÍA

En la Manzana 2 se encuentran en fase de ejecución. Este Estudio de Detalle no modifica las condiciones de la licencia vigente sobre las edificaciones de esta manzana ni del proyecto con el que se obtuvo.

Se adjunta a modo de anexo copia de la renovación de licencia de la manzana 2 con el cambio de titularidad de la misma.

6.- JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.

El conjunto se plantea de forma que se incluye una plaza de aparcamiento en el interior de cada una de las parcelas resultantes.

La distribución de los aparcamientos se expondrá en el correspondiente proyecto básico.

De esta forma queda claro el cumplimiento de la reserva mínima de aparcamientos para la propuesta presentada en este estudio de detalle según los artículos 81 y siguientes del vigente PGOU de Vélez-Málaga.

Según este PGOU para este total de 74 viviendas propuesto se necesita un mínimo de 74 plazas de aparcamiento.

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE
28 OCT. 2019
EL CONCEJAL-SECRETARIO

7.- SISTEMA DE MANTENIMIENTO DEL CONJUNTO.

Al tratarse de un conjunto de viviendas pareadas con elementos comunes, y viales de uso privado, el mantenimiento de éstos corresponde a los propietarios de las viviendas. Para ello, se constituirá una mancomunidad de propietarios que actúe como responsable de la conservación y mantenimiento, etc., así como de la iluminación y conservación de los viales de acceso interiores.

A los efectos de cumplimiento de lo establecido en el Art. 287 del PGOU, a los espacios libres de la edificación resultantes de la Ordenación del conjunto, se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Pública en el Registro de la Propiedad.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL
31 ENE. 2020
DEFINITIVAMENTE

Málaga, Marzo de 2019
Modificado Junio 2019
Modificado Julio 2019
Texto Refundido Agosto 2019

ARQUITECTOS:

Carlos Domingo Corpas

ER: Domingo Corpas Arquitectura SLP

8. – RELACIÓN DE PLANOS.

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE 28 OCT. 2019
EL CONCEJAL-SECRETARIO

1.- SITUACIÓN EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

2.- PLANO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

3.- TOPOGRÁFICO ORIGINAL.

4.- TOPOGRÁFICO ACTUAL.

5.- DIVISIÓN EN MANZANAS ACTUAL.

6.- DIVISIÓN EN MANZANAS MODIFICADA.

7.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

8.- SECCIONES DE VIALES Y TRANSVERSALES.

9.- ESTUDIO DE VIALES RODADOS Y PEATONALES

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL 31 ENE. 2020 DEFINITIVAMENTE

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA SECRETARÍA

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

2 8 OCT. 2019

EL CONCEJAL-SECRETARIO

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

31 ENE. 2020

DEFINITIVAMENTE

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA SECRETARÍA

ANEXO 01:
COPIA DE LA RENOVACIÓN DE LICENCIA DEL PROYECTO Y OBRA EXISTENTE SOBRE LA MANZANA 2

24/4/19
SEVILLA

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

28 OCT. 2019

EL CONCEJAL-SECRETARIO

Ayuntamiento de Vélez-Málaga
Urbanismo y Arquitectura

Ref.: Licencias (MAG/rmt)
Asunto: Traslado Resolución n.º 2620/2019
Exp.: 272/2006-M

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA
17 ABR. 2019
Registro SALIDA
Nº 2019010817

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

31 ENE. 2020

DEFINITIVAMENTE

Dirección:
D. Joaquín Martín Rodríguez e/r de PROMOCIONES HABITAT, S.A.U.
C/ Balbino Marrón, n.º 6-8, portal A, 5ª planta,
Mod. 16, Edificio Viapol
41018 - SEVILLA

Con fecha 10/04/2019, el Excmo. Sr. Alcalde, por delegación efectuada por la Junta de Gobierno Local, mediante Acuerdo adoptado en sesión celebrada en fecha 12 de septiembre de 2016, ha dictado la siguiente Resolución, lo que le notifico (actuando por Delegación del Sr. Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga conferida por Decreto n.º 4450/2017, de fecha 05/07/2017), para su conocimiento y efectos:

"ASUNTO: **Autorización del cambio de titularidad (Exp. 272/2006-M).**

Con relación a los escritos presentados por **D. José Miguel Carreño Vázquez y D.ª Alicia Carreño Vázquez e/r de MAJOLPA, S.L.**, con **CIF N.º B-04451340**, registrados de entrada en este Ayuntamiento con n.º 2018005411 de fecha 30/01/2018 y n.º 2019012896, de fecha 13/03/2019, solicitando el **cambio de titularidad** de la licencia de obras que se tramita bajo el número de Expediente 272/2006-M, concedida con fecha 31/10/2006 a MAJOLPA, S.L., para CONSTRUCCIÓN DE 20 VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS, en la PARCELA R-6, SUBPARCELA 2, DEL SECTOR SUP.CH-4, referencia catastral n.º 0543106UF9604S0001DR, URB. CORTIJO DEL CONDE, núcleo de CHILCHES, Término Municipal de Vélez-Málaga, **a favor de PROMOCIONES HABITAT, S.A.U., con CIF N.º A-08263972.**

Visto el Informe Jurídico emitido con fecha 08/04/2019, del siguiente tenor:

*"**ASUNTO**: Cambio de titularidad de la licencia de obras concedida en el marco del Expediente n.º 272/2006-M , tramitada por **MAJOLPA, S.L.**, para CONSTRUCCIÓN DE 20 VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS, en la PARCELA R-6, SUBPARCELA 2, DEL SECTOR SUP.CH-4, contenida en la catastral n.º 0543106UF9604S0001DR, URB. CORTIJO DEL CONDE, núcleo de CHILCHES, Término Municipal de Vélez-Málaga, a favor de **PROMOCIONES HABITAT, S.A.U.***

Mediante Resolución n.º 8258/2017, de 26/12/2017 se acuerda la incoación del procedimiento de caducidad de la licencia concedida bajo número de expediente 272/2006-M, otorgando al interesado un plazo de audiencia de 15 días para manifestar y en su caso alegar lo que estime oportuno.

*Vistos los escritos presentados por **D. José Miguel Carreño Vázquez y D.ª Alicia Carreño Vázquez e/r de MAJOLPA, S.L.**, con CIF N.º B-04451340, registrados de entrada en este Ayuntamiento con n.º 2018005411 de fecha 30/01/2018 y n.º 2019012896, de fecha 13/03/2019, mediante los que alega sobre el expediente iniciado y **solicita, como titular del expediente de licencias n.º 272/2006-M, el cambio de titularidad del procedimiento a favor de PROMOCIONES HABITAT, S.A.U.**, con CIF N.º A-08263972, subrogándose este último en todos los derechos y obligaciones adquiridos en el citado expediente, manifestando asimismo el compromiso expreso de esta entidad mercantil de ejecutar las*

Identificador documento: 12431761611117055312
Para comprobar autenticidad: https://sede.velezmalaga.es/validacion

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE
28 OCT. 2019
EL CONCEJAL-SECRETARIO

obras conforme al contenido de la licencia urbanística concedida a MAJOLPA, S.L.

Dada la cautela y restrictiva interpretación que la institución de la caducidad de la licencia el carácter debe tener -según reiterada jurisprudencia (por todas STS 17/5/1983)- y que existe intención de continuar las obras de inmediato, que estuvieron paralizadas por causa de la grave crisis económica del sector inmobiliario, debe considerarse el criterio flexible y razonable que aducen las partes, en el que aluden a que la normativa urbanística no ha sufrido modificaciones en los parámetros establecidos por el planeamiento urbanístico de aplicación.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL
31 ENE. 2020
DEFINITIVAMENTE

A su vez, en cuanto al cambio de titularidad, el artículo 24.1 del Decreto 60/2010, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, determina que:

"Las licencias urbanísticas serán transmisibles, debiendo adquirente y transmitente comunicarlo al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia. En la comunicación se indicará la licencia que se pretende transmitir. La notificación del titular anterior podrá ser sustituida por el documento público o privado que acredite la transmisión intervivos o mortis causa, bien de la propia licencia, o bien de la propiedad o posesión del inmueble, siempre que dicha transmisión incluya la de la licencia. En las licencias relativas a la ejecución de obras será preciso que, en la comunicación dirigida al Ayuntamiento, el adquirente se comprometa a ejecutar las obras conforme al contenido de la licencia urbanística concedida y al proyecto técnico presentado para el otorgamiento de la misma".

Tras comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos por la normativa, y visto que, en el escrito antes mencionado, PROMOCIONES HABITAT, S.A.U. se subroga en todos los derechos y obligaciones adquiridos por MAJOLPA, S.L., con relación al expediente de referencia, ***el técnico que suscribe propone que por el órgano competente*** *(Excmo. Sr. Alcalde, por delegación de competencias efectuada por la Junta de Gobierno Local mediante acuerdo adoptado en sesión celebrada en fecha 12 de septiembre de 2016, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga n.º 203, de 25 de octubre 2016,)* ***se dicte Resolución archivando el expediente de caducidad de la licencia y autorizando el cambio de titularidad solicitado, indicando que el adquirente se verá subrogado en la posición del anterior titular de licencia, en todos los derechos y obligaciones inherentes a la misma****. No obstante, para que el cambio de titularidad surta plenos efectos, el aval de reposición presentado por MAJOLPA, S.L., por importe de 3.500,00 euros, para garantizar obras de urbanización afectas al expediente, deberá ser sustituido por otro similar, o fianza en metálico, a nombre de los nuevos titulares de la licencia, de modo que, una vez depositado éste, se procederá a la devolución del anterior sin necesidad de nuevo acuerdo expreso en tal sentido.*

Es todo lo que el Técnico que suscribe informa, sometiendo el presente a cualquier otro mejor fundado en Derecho. No obstante, el órgano competente decidirá lo más conveniente al interés general."

A tenor de lo expuesto, y en virtud de las atribuciones que me confiere la normativa vigente y por delegación efectuada por la Junta de Gobierno Local, mediante Acuerdo adoptado en sesión celebrada en fecha 12 de septiembre de 2016, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga n.º 203, de 25 de octubre 2016, mediante la presente

HE RESUELTO

PRIMERO.- ACORDAR LA TERMINACIÓN Y ARCHIVO DEL PROCEDIMIENTO DE CADUCIDAD DE LA

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

28 OCT. 2019

EL CONCEJAL-SECRETARIO

Ayuntamiento de Vélez-Málaga
Urbanismo y Arquitectura

LICENCIA, dictada mediante Resolución n.º 8258/2017, de 26/12/2017, en base al Informe jurídico anteriormente transcrito.

SEGUNDO.- AUTORIZAR EL CAMBIO DE TITULARIDAD SOLICITADO, en base al Informe jurídico anteriormente transcrito, quedando por tanto la licencia de obras concedida bajo el n.º de expediente 272/2006-M, a nombre de **PROMOCIONES HABITAT, S.A.U., con CIF N.º A-08263972, CON LA ADVERTENCIA QUE, PARA QUE EL CAMBIO DE TITULARIDAD SURTA PLENOS EFECTOS,** el aval depositado por **MAJOLPA, S.L., con C.I.F. N.º B-04451340** en fecha 18/12/2006, por importe de 3.500,00 euros, para garantizar obras de urbanización afectas al expediente, **deberá ser sustituido por otro similar, o fianza en metálico, a nombre de los nuevos titulares de la licencia,** de modo que, **una vez depositado éste, se procederá a la devolución del anterior sin necesidad de nuevo acuerdo expreso en tal sentido.**

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

31 ENE. 2020

DEFINITIVAMENTE

TERCERO.- NOTIFICAR LA PRESENTE RESOLUCIÓN a todos los interesados legalmente personados en el procedimiento, y **DAR TRASLADO** a Tesorería, a los efectos oportunos."

De conformidad con lo establecido en los art. 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, contra el acto transcrito anteriormente que agota la vía administrativa, podrá interponer potestativamente recurso de reposición en el plazo de un mes ante el órgano que lo ha dictado, o ser impugnado directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo -Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Málaga que por turno de reparto corresponda-, en el plazo de dos meses, al amparo del art. 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de que pueda Ud. instar aquel otro recurso que considere más conveniente a su derecho.

Asimismo, se comunica que contra el acto o acuerdo que resuelva el recurso de reposición podrá interponerse igualmente recurso contencioso-administrativo ante el órgano jurisdiccional competente, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a aquel en que se notifique la resolución del recurso de reposición. Si no hubiese resuelto expresamente dicho recurso, será de aplicación el régimen de actos presuntos a tal efecto regulado en el artículo 46 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Comunicarle que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 124.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, el plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso potestativo de reposición será de un mes.

Todo ello sin perjuicio de que pueda Vd. ejercitar cualquier otro recurso que considere más conveniente a su derecho.

Sírvase firmar el duplicado de la presente, para constancia en el expediente.

Vélez-Málaga, 16 de Abril de 2019

Firmado electrónicamente por Marta Arias González,
Arquitecta Jefe del Servicio de Arquitectura y Urbanismo,
el 16/04/2019, a las 11:00:41.

Plaza de San Francisco, 5
29700 Vélez-Málaga (Málaga)
Tfno: 952 00 22 32

Identificador documento: 12431761611117055312
Para comprobar autenticidad: https://sede.velezmalaga.es/validacion

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

28 OCT. 2019

EL CONCEJAL-SECRETARIO

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

31 ENE. 2020

DEFINITIVAMENTE

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA
SECRETARÍA

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL
Dirección General de Personas con Discapacidad

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE
28 OCT. 2019
EL CONCEJAL-SECRETARIO

Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las Infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009
Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL
31 ENE. 2020
DEFINITIVAMENTE



* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE 10 OCT. 2019
EL CONCEJAL-SECRETARIO

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL 31 ENE. 2020 DEFINITIVAMENTE

DATOS GENERALES

DOCUMENTACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE

ACTUACIÓN

CONJUNTO RESIDENCIAL DE 74 VIVIENDAS PAREADAS YZONAS COMUNES

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

VIVIENDAS Y ZONAS COMUNES

DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS

DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	

LOCALIZACIÓN

PARCELA R-6 DEL SECTOR SUO.CH-4(RT) "CORTIJO EL CONDE" – VÉLEZ-MÁLAGA

TITULARIDAD

HABITAT INMOBILIARIA, SAU

PERSONA/S PROMOTORA/S

PROYECTISTA/S

DOMINGO CORPAS ARQUITECTURA, SLP

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

28 OCT. 2019

EL CONCEJAL-SECRETARIO

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

31 ENE. 2020

DEFINITIVAMENTE

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA SECRETARÍA

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- ☐ Ficha I. Infraestructuras y urbanismo
- ☐ Ficha II. Edificios, establecimientos o instalaciones
- ☒ Ficha III. Edificaciones de viviendas
- ☐ Ficha IV. Viviendas reservadas para personas con movilidad reducida
- ☐ Tabla 1. Edificios, establecimientos o instalaciones de alojamiento
- ☐ Tabla 2. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso comercial
- ☐ Tabla 3. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso sanitario
- ☐ Tabla 4. Edificios, establecimientos o instalaciones de servicios sociales
- ☐ Tabla 5. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades culturales y sociales
- ☐ Tabla 6. Edificios, establecimientos o instalaciones de restauración
- ☐ Tabla 7. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso administrativo
- ☐ Tabla 8. Centros de enseñanza
- ☐ Tabla 9. Edificios, establecimientos o instalaciones de transportes
- ☐ Tabla 10. Edificios, establecimientos o instalaciones de espectáculos
- ☐ Tabla 11. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso religioso
- ☐ Tabla 12. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades recreativas
- ☐ Tabla 13. Garajes y aparcamientos

OBSERVACIONES

FECHA Y FIRMA

En....Málaga....., a ...3.....de.....Julio.....de.....2.019

Fdo.: Carlos Domingo Corpas ER Domingo Corpas Arquitectura, SLP

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE
10 OCT. 2019
EL CONCEJAL-SECRETARIO

FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS *

(Aplicable a zonas de uso comunitario)

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL
31 ENE. 2020
DEFINITIVAMENTE

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS, DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles
Material: HORMIGÓN ESTAMPADO
Color: TOPO
Resbaladicidad: C-3

Pavimentos de rampas
Material: HORMIGÓN ESTAMPADO
Color: TOPO
Resbaladicidad: C-3

Pavimentos de escaleras
Material: HORMIGÓN ESTAMPADO
Color: TOPO
Resbaladicidad: C-3
Color:

☒ Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios accesibles en el edificio. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones del edificio (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

☐ No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE 20 OCT. 2019 EL CONCEJAL-SECRETARIO

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL 31 ENE. 2020 DEFINITIVAMENTE

FICHA III. EDIFICIOS DE VIVIENDAS
ESPACIOS, INSTALACIONES Y EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS DE USO COMUNITARIO

ESPACIOS EXTERIORES. Se deberá cumplimentar en su caso, la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones y, en su caso, la Ficha justificativa I. Infraestructuras y urbanismo.

ESPACIOS, INSTALACIONES Y EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS DE USO COMUNITARIO (piscinas, gimnasios, juegos infantiles, etc.). Se deberá cumplimentar la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones.

NORMATIVA		DB-SUA	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
ACCESO DESDE EL EXTERIOR (Rgto. Art. 105. DB-SUA Anejo A)					
☒ No hay desnivel					
☐ Desnivel	☐ Salvado con una rampa (Ver apartado *"Rampas"*)				
	☐ Salvado por un ascensor (Ver apartado *"Ascensores"*)				
VESTÍBULOS (Rgto. Art. 108. DB-SUA Anejo A)					
Circunferencia libre no barrida por las puertas		∅ ≥ 1,50 m	∅ ≥ 1,50 m		Cumple
Circunferencia libre frente ascensor accesible (o espacio previsto para futura instalación de ascensor accesible)		∅ ≥ 1,50 m	---		
PASILLOS (Rgto. Art. 108. DB-SUA Anejo A)					
Anchura libre		≥ 1,10 m	≥ 1,20 m		Cumple
Estrechamientos puntuales	Longitud del estrechamiento	≤ 0,50 m	≤ 0,50 m		
	Ancho libre resultante	≥ 1,00 m	≥ 0,90 m		
	Separación a puertas o cambios de dirección	≥ 0,65 m	---		
☐ Espacio de giro libre al fondo de pasillos mayores de 10 m		∅ ≥ 1,50 m	---		
HUECOS DE PASO (Rgto. Art. 108. DB-SUA Anejo A)					
Anchura libre de paso de las puertas de entrada y huecos		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		
☐ En el ángulo de máxima apertura de la puerta, la anchura libre de paso reducida por el grosor de la hoja de la puerta es ≥ 0,78 m					
Espacio libre horizontal a ambas caras de las puertas		∅ ≥ 1,20 m	∅ ≥ 1,20 m		Cumple
Ángulo de apertura de las puertas (incluso exteriores)		---	≥ 90º		Cumple
Sistema de apertura o cierre	Altura de la manivela	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,80 m a 1,10 m		
	Separación del picaporte al plano de la puerta	---	0,04 m		Cumple
	Distancia desde el mecanismo hasta el encuentro en rincón	≥ 0,30 m	---		Cumple
☐ Puertas transparentes o acristaladas	Son de policarbonatos o metacrilatos, luna pulida templada de espesor mínimo 6 mm o acristalamientos laminares de seguridad.				
	Señalización horizontal en toda su longitud	De 0,85 m a 1,10 m De 1,50 m a 1,70 m	De 0,85 m a 1,10 m De 1,50 m a 1,70 m		Cumple
	☐ Ancho franja señalizadora perimetral (1)	---	0,05 m		
	(1) Puertas totalmente transparentes con apertura automática o que no disponen de mecanismo de accionamiento.				
☒ Puertas de dos hojas	Sin mecanismo de automatismo y coordinación, anchura de paso mínimo en una de ellas	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		Cumple
☐ Puertas automáticas	Anchura libre de paso	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		
	Mecanismo de minoración de velocidad	---	≤ 0,5 m/s		
VENTANAS					
☐ No invaden el pasillo a una altura inferior a 2,20 m					
ESCALERAS (Rgto. art. 107, DB-SUA Anejo A)					
Directriz		☒ Recta ☐ Curva o mixta	☒ Recta ☐ Curva o mixta		Cumple
Altura salvada por el tramo	☐ Con ascensor como alternativa	≤ 3,20 m	---		
	☒ Sin ascensor como alternativa	≤ 2,25 m	---		Cumple
Número mínimo de peldaños por tramo		3	Según DB-SUA		Cumple

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE
2 8 OCT. 2019
EL CONSEJAL SECRETARIO
APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL
31 ENE. 2020
DEFINITIVAMENTE
AYUNTAMIENTO DE TELDE
SECRETARIA

Huella			≥ 0,28 m	Según DB-SUA		Cumple
Contrahuella (con tabica y sin bocel)	☐ Con ascensor como alternativa		De 0,13 a 0,185 m	Según DB-SUA		
	☒ Sin ascensor como alternativa		De 0,13 a 0,175 m	Según DB-SUA		Cumple
Relación huella / contrahuella			0,54 m ≤ 2C+H ≤ 0,70 m	Según DB-SUA		Cumple
Ancho libre (En tramos curvos, se debe excluir la zona donde la huella < 0,17 m)			≥ 1,00 m	≥ 1,00 m		Cumple
Ángulo máximo de la tabica con el plano vertical			≤ 15º	≤ 15º		Cumple
Mesetas	Intermedias	Con puertas de acceso a viviendas. Ancho	≥ Ancho de escalera	∅ ≥ 1,20 m libre		Cumple
		Sin puertas de acceso a viviendas. Ancho	≥ Ancho de escalera	∅ ≥ 1,00 m libre		Cumple
		Fondo	∅ ≥ 1,00 m	---		Cumple
	De arranque y desembarco	Ancho	≥ Ancho de escalera	≥ Ancho de escalera		Cumple
		Fondo	∅ ≥ 1,00 m	∅ ≥ 1,20 m		Cumple
Distancia de la arista de peldaños a puertas			≥ 0,40 m	≥ 0,40 m		Cumple
Pasamanos	Dimensión mayor del sólido capaz		---	De 4,5 cm a 5,0 cm		Cumple
	Altura		De 0,90 m a 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m		Cumple

En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con pasamanos. En el caso de escaleras de gran anchura, la separación máxima de pasamanos será de 4,00 m.
En escaleras que salvan una altura ≥ 0,55, con ancho mayor que 1,20 m pasamanos a ambos lados de la escalera y continuo, incluyendo mesetas.
Entre dos plantas consecutivas de una misma escalera, todos los peldaños tienen la misma contrahuella y todos los peldaños de los tramos rectos tienen la misma huella. Entre dos tramos consecutivos de plantas diferentes, la contrahuella no varía más de ±1,00 cm.
El pasamanos es firme y fácil de asir, separado del paramento al menos 4 cm y su sistema de sujeción no interfiere el paso continuo de la mano.

RAMPAS FIJAS ACCESIBLES (Rgto. art. 109, DB-SUA)

Directriz		Recta o curva de Radio = 30,00 m	Recta		Cumple
Anchura		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		Cumple
Pendiente longitudinal (proyección horizontal)	Tramos de longitud < 3,00 m	10,00 %	10,00 %		Cumple
	Tramos de longitud ≥ 3,00 m y < 6,00 m	8,00 %	8,00 %		Cumple
	Tramos de longitud ≥ 6,00 m	6,00 %	6,00 %		Cumple
Pendiente transversal		≤ 2 %	≤ 2 %		Cumple
Longitud máxima de tramo (proyección horizontal)		≤ 9,00 m	≤ 9,00 m		Cumple
Mesetas	Ancho	≥ Ancho de rampa	≥ Ancho de rampa		Cumple
	Fondo	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		Cumple
	☐ Rampa acceso edificio. Fondo	---	≥ 1,20 m		
Distancia desde la arista de la rampa a una puerta o a pasillos de anchura inferior a 1,20 m		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		Cumple
Pasamanos	Dimensión sólido capaz	---	De 4,5 cm a 5 cm		Cumple
	Altura	De 0,90 m a 1,10 m De 0,65 m a 0,75 m	De 0,90 m a 1,10 m		Cumple
	Prolongación en los extremos a ambos lados (tramos ≥ 3 m)	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		Cumple
Barandilla	Desnivel > 0,55 m	Entre 0,90 y 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m		Cumple
	Desnivel > 0,15 m	---	De 0,90 m a 1,10 m		Cumple
Altura de zócalo o elemento protector lateral en bordes libres, en rampas que salven una diferencia de cota máxima de 0,55 m		≥ 0,10 m	≥ 0,10 m		Cumple

En rampas que salvan una altura mayor que 0,185 m con una pendiente ≥ 6%, pasamanos a ambos lados y continuo incluyendo mesetas.

COMUNICACIÓN VERTICAL (Rgto. art. 106, DB-SUA9, Anejo A)

☒ No es necesaria la instalación de ascensor ni la previsión estructural para hueco.

☐ Previsión estructural para hueco de ascensor.

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE
30 OCT. 2019
EL CONCEJAL-SECRETARIO

☐ Edificios de viviendas con PB+1 que cuenta con 6 viviendas o menos. (Rgto.)

☐ Edificios en los que hay que salvar hasta dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio o hasta alguna vivienda o zona comunitaria o que dispongan de 12 o menos viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio. (DB-SUA 9)

☐ Instalación de ascensor accesible.

☐ Edificios con más de 6 viviendas que se desarrollen como máximo en PB+1 o con cualquier número de viviendas a partir de PB+2 (Rgto)

☐ Edificios en los que hay que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna vivienda o zona comunitaria, o que dispongan de más de 12 viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio. (DB-SUA 9)

Ascensor accesible	Espacio libre previo al ascensor			∅ ≥ 1,50 m	---		
	Anchura de paso puertas			UNE EN 8170:2004	≥ 0,80 m		
	Medidas interiores (Dimensiones mínimas)	Sin viviendas accesibles	☐ Una o dos puertas enfrentadas	1,00 x 1,25 m	1,00 x 1,25 m		
			☐ Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m			
		Con viviendas accesibles	☐ Una o dos puertas enfrentadas	1,00 x 1,40 m			
			☐ Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m			
	El modelo de ascensor accesible elegido y su instalación por persona autorizada cumplirán las condiciones de diseño establecidas en el Reglamento, entre las que destacan:						
	Rellano y suelo de la cabina enrasados. Puertas de apertura telescópica. Botoneras situadas: H interior ≤ 1,20 m H exterior ≤ 1,10 m Números en altorrelieve y sistema Braille.			Precisión de nivelación . Pasamanos a una altura entre 0,80 - 0,90 m			
	En cada acceso se colocarán: indicadores luminosos y acústicos de la llegada, indicadores luminosos que señalen el sentido de desplazamiento, en las jambas el número de la planta en braille y arábigo en relieve a una altura ≤ 1,20 m, esto último se podrá sustituir por un sintetizador de voz.						

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EL
31 ENE. 2020
DEFINITIVAMENTE
AYUNTAMIENTO DE VELEZ-MALAGA SECRETARIA

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO DE VESTÍBULOS, ESCALERAS, PUERTAS Y SALIDAS

Las puertas son fácilmente identificables, con una fuerza necesaria para la apertura de las puertas de salida ≤ 25 N (≤ 65 N cuando sean resistentes al fuego).

La apertura de las salidas de emergencia es por presión simple y cuentan con doble barra plana a 0,20 m y 0,90 m. La puerta de acceso al edificio destaca del resto de la fachada y cuenta con una buena iluminación. Las puertas correderas no pueden disponer de resaltos en su pavimento.

La iluminación permanente presenta intensidad mínima de 300 lux. y los interruptores fácilmente localizables, dotados de piloto luminoso.

☐ Existen puertas de apertura automática con dispositivos sensibles de barrido vertical, disponiendo de una banda indicativa a color a una altura de 0,60 a 1,20 m con las siguientes características:

- Mecanismo de disminución de velocidad 0,50 m/s - Dispositivos sensibles que abran las puertas en caso de aprisionamiento.	- Dispositivos que impidan el cierre automático mientras el umbral esté ocupado. - Mecanismo manual de parada del automatismo.

APARCAMIENTOS (Rgto. art. 103, DB-SUA9, Anejo A)

Los aparcamientos tendrán consideración de "espacios de utilización colectiva" por lo que serán accesibles bien con rampa o con ascensor.

Dotación	Uso exclusivo de cada vivienda	1 x vivienda reservada	---		
	Uso y utilización colectiva	1 x cada 40 o fracción	---		
Zona de transferencia (1)	Batería	Esp. libre lateral ≥ 1,20 m	---		
	Línea	Esp. libre trasero ≥ 3,00 m	---		
	(1) Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas si tiene una anchura mínima de 1,40 m				

MECANISMOS ELECTRICOS

Altura de los interruptores	---	De 0,90 m a 1,20 m		Cumple
Altura de los enchufes	---	0,30 m		

CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO

ACCESO AL EDIFICIO

Los carteles informativos (número, letra y uso del edificio) se colocan en la entrada principal del edificio a una altura entre 1,50 y 1,60 m.

Los sistemas de comunicación (llamada o apertura) se sitúan junto a la puerta en la parte izquierda y a una altura entre 0,90 y 1,20 m.

APROBADO INICIALMENTE POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

28 OCT. 2019

EL CONCEJAL-SECRETARIO

OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

☒ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

☐ Se trata de una actuación a realizar en un edificio de viviendas existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.

☐ En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

☐ En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.

No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

31 ENE. 2020

DEFINITIVAMENTE

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA SECRETARÍA