



## ESTUDIO DE DETALLE

### PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS, APARCAMIENTOS, Y PISCINA

#### SITUACIÓN:

PARCELA R6-R7 DEL SECTOR SUP.T-2 "EL TOMILLAR"  
TORRE DEL MAR - T.M. VÉLEZ-MÁLAGA  
MÁLAGA

#### PROMOTOR:

NEINOR, S.A.

#### ARQUITECTOS:

CARLOS DOMINGO CORPAS  
FRANCISCO FÉLIX VEGA VILLA

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

Vélez-Málaga

07 MAYO 2007

EL SECRETARIO GRAL.

JUNIO 2006

MODIFICADO NOVIEMBRE 2006

MODIFICADO FEBRERO 2007

REFUNDIDO MARZO 2007



**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. - RELACIÓN DE PLANOS.**

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

Vélez-Málaga **07 MAYO 2007**  
EL SECRETARIO GRAL.



## 0.- ANTECEDENTES.

El 22 de Junio de 2006 se presenta Estudio de Detalle sobre la parcela R6-R7 del sector SUP.T-2 de Torre del Mar en el T.M. de Vélez-Málaga, el cual fue informado con incidencias en Octubre y, tras un reformado, informado con incidencias en Diciembre de 2006.

Tras esto se presenta documentación reformada en febrero de 2007, con la que se obtiene la aprobación inicial del Estudio de Detalle, y en el correspondiente informe se solicita la aclaración de un par de asuntos:

- Redactar proyecto de parcelación según las fases expuestas en el Estudio de Detalle previamente a la concesión de la correspondiente licencia de obras.
- Aclarar la consideración de planta baja alineada en lugar de sótano para la esquina Nor-Este de la parcela y definir mejor esta zona de forma que se vean con claridad las alturas y secciones propuestas.

El presente documento refunde las modificaciones realizadas en el Estudio de Detalle desde el presentado en Junio de 2006 junto con los nuevos cambios y aclaraciones introducidas para la aprobación definitiva del documento.

NEINOR S.A.  
ESTUDIO DE DETALLE  
29740 - TORRE DEL MAR - VÍZVEZ MÁLAGA

Pág. 3 de 8

DOMINGO CORPAS, CARLOS  
DOMINGO CORPAS, CARLOS  
VEGA VILLA, FRANCISCO FELIX

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

Vélez-Málaga **07 MAYO 2007**  
EL SECRETARIO GRAL.



## 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 R6-R7 del sector de planeamiento SUP.T-2 "El Tomillar", situada en Torre del Mar, T.M. de Vélez-Málaga (Málaga).

El encargo se realiza a petición de la sociedad NEINOR, S.A. con C.I.F. A-48274567 representada, por D. Agustín Fernández López con D.N.I. 16209721-B y con domicilio social en P.A.E. Asuarán, 48950 Erandio, Vizcaya.

La parcela R6-R7 surge de la unión de las parcelas R6 y R7 (que en el presente momento ya se encuentran agrupadas) del correspondiente Proyecto de Compensación del Sector SUP.T-2 "El Tomillar" del PGOU de Vélez-Málaga y tiene una superficie total de 14.055'00 m<sup>2</sup>.

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-2 "El Tomillar".

## 2. - SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL SOLAR.

La parcela objeto de la actuación se ubica en el Sector SUP.T-2 "El Tomillar" en la población de Torre del Mar, dentro del término municipal de Vélez-Málaga (Málaga). Su forma es irregular, cuenta con pendientes medianas con caída de norte a sur y de oeste a este y está libre de edificaciones y especies vegetales a conservar.

Como ya se ha dicho la parcela surge de la unión de las parcelas R6 y R7 del Proyecto de Compensación del mencionado sector de planeamiento y de su unión resulta una parcela de forma irregular y que posee una superficie total de 14.055'00 metros cuadrados de suelo.

La topografía del terreno presenta un desnivel de aproximadamente 20 metros desde un extremo a otro, lo cual habrá de tenerse en cuenta en el momento de llevar a cabo la construcción proyectada. Los linderos del solar son:

- .-Al norte, con vial A de la urbanización.
- .-Al sur, con vial peatonal de la urbanización denominado Pasaje 1.
- .-Al este, con vial rodado denominado Carril de Sevilla.
- .-Al oeste, con vial peatonal de la urbanización denominado Pasaje 3.

La topografía presenta pendientes bastante irregulares de norte a sur y de este a oeste, lo cual requerirá algún movimiento de tierras para poder preparar el terreno para el fin a que se destina.



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

7 MAYO 2007

SECRETARIA MUNICIPAL



La parcela se encuentra en una zona en fase de urbanización 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 con las mayores zonas verdes comunes posibles y situadas en el lugar más idóneo lo cual condiciona en gran medida la situación y forma de las edificaciones a realizar motivado por la morfología de la parcela.

En esencia, en esta parcela se plantea la ejecución de 7 volúmenes edificatorios con un total de 12 portales de viviendas. Estos volúmenes se desarrollan alrededor de unos caminos comunes peatonales y diferentes zonas verdes con jardines, piscinas y zonas deportivas que sirven de ruptura entre los volúmenes edificados, al tiempo que los hacen participar de un conjunto único.

El acceso al conjunto se plantea de forma rodada por el norte y por el este de la parcela, proponiendo diferentes entradas peatonales y rodadas para todos los módulos edificables, ya que se trata de un conjunto residencial de grandes dimensiones, aunque siempre proponiendo una entrada principal para el conjunto, que servirá de punto de reclamo e identidad de la urbanización. De esta forma y a través de los viales peatonales interiores se consigue solucionar la comunicación de todos los espacios útiles del solar permitiendo el acceso a los mismos de las personas con minusvalías, cumpliendo todos los requisitos al respecto que marcan las diferentes normas que le afectan (ver documentación gráfica y anexos).

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 (plano 4 de topografía modificada).

Además de esto el conjunto cuenta con sótanos comunes para diferentes portales, con lo que se consigue liberar al máximo la superficie para el disfrute de los propietarios.

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

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



#### 4. – ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN.

Los datos urbanísticos de la parcela surgen del P.G.O.U. de Vélez-Málaga, de una posterior Modificación de Elementos sobre el sector para introducir la ordenanza CJ, del Plan Parcial del sector SUP.T-2 y del Proyecto de Compensación de dicho sector de planeamiento.

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

**USOS PRINCIPALES:** Viviendas en sus modalidades plurifamiliares y unifamiliares, aisladas y adosadas. Los definidos en el artículo 56 del PGOU con los números 3, 4, 5, 6 (sólo de primera categoría) y 7 al 17 ambos inclusive.

#### SUPERFICIE DE PARCELA

FASE A:	6.982'00 m <sup>2</sup>
FASE B:	7.073'00 m <sup>2</sup>
TOTAL:	<b>14.055'00 m<sup>2</sup></b> ✓

#### EDIFICABILIDAD MÁXIMA

FASE A:	5.560'00 m <sup>2</sup>
FASE B:	5.917'00 m <sup>2</sup>
TOTAL:	<b>11.477'00 m<sup>2</sup></b>

#### NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS

FASE A:	54 unidades
FASE B:	52 unidades
TOTAL:	<b>106 unidades</b> ✓

#### NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

PB+2 (10 metros)

#### SEPARACIÓN A LINDERO PÚBLICO

Según Plano de Ordenación de Volúmenes. Mínimo 3 m.  
Se permite la alineación de la planta baja en la zona indicada en la documentación gráfica adjunta para formación de locales comerciales.

#### SEPARACIÓN A LINDERO PRIVADO

Según plano de Ordenación de Volúmenes. Mínimo la mitad de la altura total del edificio con un mínimo absoluto de 3 m.



### SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS

La longitud máxima de los edificios será de 50 metros. En el caso de disponerse varios edificios en una misma parcela, la separación entre ellos será como mínimo de 2/3 de la altura del más alto.

### OCUPACIÓN MÁXIMA

50% (Se presenta plano de justificación de la ocupación máxima en la documentación gráfica adjunta)

### 5.- DIVISIÓN EN FASES.

Respecto a esta parcela, y como se puede observar en el punto anterior se han previsto dos fases que se dividen según se puede observar en la documentación gráfica adjunta y con los datos urbanísticos que se detallan en el apartado anterior y que a continuación se repiten:

Fase A:	Superficie de suelo:	6.982'00 m <sup>2</sup>
	Techo máximo edificable:	5.600'00 m <sup>2</sup>
	Nº máximo de viviendas:	54 unidades
Fase B:	Superficie de suelo:	7.073'00 m <sup>2</sup>
	Techo máximo edificable:	5.877'00 m <sup>2</sup>
	Nº máximo de viviendas:	52 unidades

Cabe decir en este punto que, con anterioridad a la concesión de las licencias de edificación, y en caso de que se ejecute cada fase por separado, se deberá redactar proyecto de parcelación con el objeto de redistribuir el número de viviendas, techo y suelo, según las fases indicadas.

Málaga, Junio de 2.006  
Modificado Noviembre 2.006  
Modificado Febrero 2.006  
Refundido Abril de 2007

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

Vélez-Málaga  
EL SECRETARIO GRAL.  
07 MAYO 2007

ARQUITECTOS:

Carlos Domingo Corpas



Francisco Félix Vega Villa



**6. – RELACIÓN DE PLANOS.**

- 1.- SITUACIÓN EN EL P.G.O.U.
- 2.- SITUACIÓN EN EL PLAN PARCIAL DEL SUP.T-2.
- 3.- TOPOGRÁFICO ACTUAL.
- 4.- TOPOGRÁFICO MODIFICADO.
- 5.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.
- 6.- SECCIONES DEL TERRENO.
- 7.- DIVISIÓN EN FASES.
- 8.- JUSTIFICACION DE LA OCUPACIÓN
- 9.- ALZADOS EXTERIORES

NEINOR S.A.  
ESTUDIO DE DETALLE  
29740 - TORRE DEL MAR-VF1 F7 MALAGA

Pág. 8 de 8

DOMINGO CORPAS, CARLOS  
DOMINGO CORPAS, CARLOS  
VEGA VILLA, FRANCISCO FELIX

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

Vélez-Málaga **07 MAYO 2007**  
EL SECRETARIO GRAL.



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

(Según Orden de la Consejería de Asuntos Sociales de 5 de septiembre de 1996. BOJA 111 de 26-09-96)

## Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

(Publicación del texto original en el BOJA n.º 44 de 23 de Mayo de 1992, y de una corrección de erratas en el BOJA n.º 50 de 6 de Junio de 1992. El Régimen Transitorio regulado en Decreto 133/1992, se publicó en el BOJA n.º 70 de 23 de Julio de 1992)



## JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA

TÍTULO: EST. DE DETALLE PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS, APARCAMIENTOS Y PISCINA.

UBICACIÓN: PARCELA R6-R7 SECTOR SUP.T-2 "EL TOMILLAR" FINITIVAMENTE con esta fecha.  
TORRE DEL MAR, T.M. VÉLEZ-MÁLAGA, MÁLAGA

ENCARGANTE: NEINOR, S.A.

TÉCNICOS/AS: CARLOS DOMINGO CORPAS  
FRANCISCO FÉLIX VEGA VILLA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado,

07 MAYO 2007

EL SECRETARIO GRAL.



**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:

- a) Obras en construcción y proyectos con licencia anterior al 23 de Julio de 1992.
- b) Proyectos aprobados por las Administraciones Públicas o visados por los Colegios Profesionales antes del 23 de Julio de 1992, así como los que se presentaran para su aprobación o visado antes del 23 de Octubre de 1992.
- c) Obras que se realicen conforme a los proyectos citados en el apartado b), siempre que la licencia se solicitara antes del 23 de Julio de 1993.

**ÁMBITO DE APLICACIÓN:**

- a) Redacción y planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso del suelo y edificación \_\_\_\_\_
- Redacción de proyectos de urbanización \_\_\_\_\_
- (rellenar Anexo I)

- b) Obras de infraestructura y urbanización \_\_\_\_\_
- Mobiliario urbano \_\_\_\_\_
- (rellenar Anexo I)

- c) Construcción, reforma o alteración de uso de:
  - Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público.
    - (Ver lista no exhaustiva en Notas) \_\_\_\_\_
  - Todas las áreas tanto exteriores como interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas públicas \_\_\_\_\_
  - (rellenar Anexo II para interiores)
  - (rellenar Anexo I para exteriores)

- d) Construcción o reforma de:
  - Viviendas destinadas a personas con minusvalía (rellenar Anexo IV) \_\_\_\_\_
  - Espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas, sean de promoción pública o privada \_\_\_\_\_
  - (rellenar Anexo III para interiores)
  - (rellenar Anexo I para exteriores excepto los apartados indicados)
  - (rellenar Anexo II para instalaciones o dotaciones complementarias de uso comunitario, solo apartados indicados \*)

- e) Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias \_\_\_\_\_
- Anexo V (No redactado)

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha, Vélez-Málaga **07 MAYO 2007**  
EL SECRETARIO GRAL.



*[Handwritten signature in blue ink]*

### TIPO DE ACTUACIÓN:

1. Nueva Construcción \_\_\_\_\_
2. Reforma (ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo)
3. Cambio de uso \_\_\_\_\_

### NOTAS:

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

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

Vélez-Málaga

07 MAYO 2007

EL SECRETARIO GRAL.



**ANEXO I**  
**INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO**  
 (Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)

**1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.**

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.  
 Vélez-Málaga 07 MAYO 2007  
 EL SECRETARIO GRAL.



Pág. 4 de 12  
 NEINOR S.A.  
 ESTUDIO DE DETALLE  
 29740 - TORRE DE MAR-VF1 F7 MAI AGA  
 DOMINGO CORPAS, CARLOS  
 DOMINGO CORPAS, CARLOS  
 VEGA VILLA, FRANCISCO FELIX  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA  
 VISADO 10/04/2007 - NºExpe. 2006/004155/006

**ANEXO I  
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO**

**1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.**

	<b>NORMA</b>	<b>PROYECTO</b>
<b>RAMPAS</b>	— Directriz recta o ligeramente curva.	SI
	— Anchura libre $\geq 1,20$ mts.	SI
	— Pavimento antideslizante.	SI
	— Pendiente longitudinal (recorrido $< 3$ mts.) _____ $\leq 12$ %.	SI
	(recorrido $\geq 3$ mts.) _____ $\leq 8$ %.	SI
	transversal _____ $\leq 2$ %.	SI
	— Pasamanos de altura entre 70 y 95 cms.	SI
— Barandillas no escalables si existe hueco.	SI	
* 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 mts.	

**2.ª Mobiliario Urbano**

	<b>NORMA</b>	<b>PROYECTO</b>
<b>MOBILIARIO URBANO</b>	— Los elementos verticales en la vía pública se colocarán: a) En el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es $\geq 90$ cms. b) Junto al encuentro de la fachada con la acera si la anchura libre restante es $< 90$ cms.	
	— La altura del borde inferior de elementos volados $> 2,10$ mts.	
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	
	— Papeleras y teléfonos a altura $\leq 1,20$ mts.	
	— Las obras que se realicen en las vías públicas se rodearán con vallas sólidas y se señalarán con balizas con luces rojas encendidas durante todo el día. Estas vallas estarán sólidamente fijadas y separadas al menos 0,50 mts. de las obras.	<p>DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.</p> <p align="center"><b>07 MAYO 2007</b></p> <p align="center">Vélez-Málaga</p> <p align="center">EL SECRETARIO GRAL.</p>
	— Donde haya asientos, al menos un 2 % tendrá estas características: Altura = 50 cms. Anchura $\geq 40$ cms. Fondo $\geq 50$ cms.	
	— Altura de grifos y caños en bebederos 70 cms.	
	— Altura de boca de buzones 90 cms.	
	— En el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitará un acceso libre con ancho $\geq 1$ m.	

NEINOR S.A.  
ESTUDIO DE DETALLE  
29740 - TORRE DE MAR-VF1 F7 MAI AGA

Pág. 5 de 12

DOMINGO CORPAS, CARLOS  
DOMINGO CORPAS, CARLOS  
VEGA VILLA, FRANCISCO FELIX

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA  
VISADO 10/04/2007 - NºExpe. 2006/004155/006

**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)

	<b>NORMA</b>	<b>PROYECTO</b>
<b>ESPACIOS EXTERIORES</b>	— 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).	SI
<b>ITINERARIOS PRACTICABLES</b> (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.	SI
	— En el caso de edificio, establecimiento o instalación de las Administraciones y Empresas Públicas, la comunicación entre un acceso y la <b>totalidad de sus áreas o recintos</b> .	
	— En el caso del resto de los edificios, establecimientos o instalaciones (de propiedad privada), la comunicación entre un acceso y <b>las áreas y dependencias de uso público</b> .	SI
	— El acceso al menos a un aseo adaptado.	SI
<b>ACCESO DISTINTAS PLANTAS</b>	— Con independencia de que existan escaleras, <b>el acceso a las zonas destinadas a uso y concurrencia pública</b> , situadas en las distintas plantas de los edificios, establecimientos e instalaciones y a <b>todas las áreas y recintos en los de las Administraciones y Empresas Públicas, se realizará mediante ascensor, rampa o tapiz rodante</b> .	
<b>* ACCESO DESDE EL EXTERIOR</b> (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	Desnivel ≤ 12 cms. Salvado con plano inclinado	SI
	Pendiente ≤ 60 %  Ancho ≥ 0,80 mts.	SI
	Desnivel > 12 cms. Salvado con rampa que se ajuste a la norma.	
<b>* VESTÍBULOS</b> (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	— Ø 1,50 mts.	
	— Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o completados por rampas accesibles.	
<b>* PASILLOS</b> (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	— Anchura libre ≥ 1,20 mts.	SI
	— Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o complementados por rampas accesibles.	SI
<b>* HUECOS DE PASO</b> (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	— Anchura de puertas de entrada de ≥ 0,80 mts.	
	— Anchura de salidas de emergencia ≥ 1,00 mts.	
	— A ambos lados de las puertas existirá un espacio libre horizontal no barrido por puertas ≥ 1,20 mts.	
	— Entre puertas dobles deberá existir un espacio libre de Ø 1,50 mts.	
	— Si hay torniquetes, barreras, puertas giratorias u otros elementos de control de entrada que obstaculicen el paso, se dispondrán huecos de paso alternativos accesibles.	
	— Las puertas automáticas de cierre de corredera irán provistas de dispositivos de apertura automáticos en caso de aprisionamiento. Deben llevar una banda indicativa de color a una altura ≥ 0,60 y ≤ 1,20 mts.	
	— Las puertas abatibles de cierre automático deberán llevar zócalo protector de 0,40 mts. de altura y banda señalizadora horizontal a una altura > 0,60 mts. y ≤ 1,20 mts.	
— La apertura de las salidas de emergencia será por presión simple.		
<b>MOSTRADORES Y VENTANILLAS</b>	— Los mostradores tendrán un tramo ≥ 0,80 mts. con altura ≥ 0,70 mts. y ≤ 0,80 mts.	
	— Las ventanillas de atención al público tendrán una altura ≤ 1,10 mts.	
<b>TELÉFONOS</b>	— Existe al menos uno con altura ≥ 0,90 mts. y ≤ 1,20 mts.	

Pág. 6 de 12  
 NEINOR S.A.  
 ESTUDIO DE DETALLE  
 29740 - TORRE DE MAR-VI F7 MAIAGA  
 DOMINGO CORPAS, CARLOS  
 DOMINGO CORPAS, CARLOS  
 VEGA VILLA, FRANCISCO FELIX  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA  
 VISADO 10/04/2007 - NºExpe. 2006/004155/006

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente con esta fecha.  
 07 MAYO 2007  
 EL SECRETARIO GRAL.

**ANEXO II**  
**EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE PÚBLICA CONCURRENCIA**

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



Vélez-Málaga  
07 MAYO 2007  
EL SECRETARIO GRAL.

*[Handwritten signature in blue ink]*

Pág. 7 de 12

NEINOR S.A.  
ESTUDIO DE DETALLE  
29740 - TORRE DE MAR-VF1 F7 MAI AGA

DOMINGO CORPAS, CARLOS  
DOMINGO CORPAS, CARLOS  
VEGA VILLA, FRANCISCO FELIX

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA  
VISADO 10/04/2007 - NºExpe. 2006/004155/006

**ANEXO II**  
**EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE PÚBLICA CONCURRENCIA**

	<b>NORMA</b>	<b>PROYECTO</b>
<b>MECANISMOS ELECTRÓNICOS</b>	— Serán fácilmente manejables. Prohibidos los de accionamiento rotatorio.	
<b>* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR LA NORMATIVA ESPECÍFICA</b> (Aplicable para inst. y dot. Comunitarias de las viv.)	— Espacio libre Ø 1,50 mts.	SI
	— Un lavabo no tendrá obstáculos en su parte inferior.	SI
	— No es admisible la grifería de pomo redondo.	SI
	— Altura de accesorios y mecanismos $\geq 0,80$ mts. y $\leq 1,20$ mts.	SI
	— Altura borde inferior del espejo $\leq 0,90$ mts.	SI
	— Inodoro con espacio lateral libre de anchura $\geq 0,70$ mts. y dos barras abatibles de 0,50 mts. de longitud y 0,75 mts. de altura.	SI
<b>1 VESTUARIO Y 1 DUCHA DE LOS DE OBLIGADOS POR LA NORMATIVA ESPECÍFICA</b>	— Espacio libre de 1,50 mts. Ø.	
	— Asiento adosado a la pared de: Longitud 0,70 mts. _____ Anchura 0,45 mts. _____ Fondo 0,40 mts. _____	
	— Altura repisas $\geq 0,80$ mts. y $\leq 1,20$ mts.	
	— Altura perchas $\geq 1,20$ mts. y $\leq 1,40$ mts.	
	— Se dispondrán barras metálicas horizontales a 0,75 mts. de altura. (En vestuarios y duchas)	
	— Dimensiones mínimas del recinto destinado a ducha Largo $\geq 1,80$ mts. _____ Ancho $\geq 1,20$ mts.	
<b>ESPACIOS RESERVADOS</b> (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 visual y auditivo ubicadas donde se requieran estas dificultades _____	
	— Con asientos no dispuestos en graderío: - Se dispondrán espacios para los usuarios de sillas de ruedas junto al pasillo, teniendo los pasillos una anchura $\geq 1,20$ mts. _____	
<b>APARCAMIENTOS</b>	— Se reservará una plaza cada 50 plazas o fracción. — Se ubicarán próximas a los accesos peatonales. — Dimensiones 5,00 x 3,60 mts.	

Pág. 8 de 12

NEINOR S.A.  
ESTUDIO DE DETALLE  
29740 - TORRE DE MAR-VF1 F7 MAI AGA

DOMINGO CORPAS, CARLOS  
DOMINGO CORPAS, CARLOS  
VEGA VILLA, FRANCISCO FELIX

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA  
VISADO 10/04/2007 - NºExpe. 2006/004155/006


 Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente con esta fecha.  
**07 MAYO 2007**  
 Vélez-Málaga  
 EL SECRETARIO GRAL.



**ANEXO III**  
**EDIFICIOS DE VIVIENDAS**  
(Aplicable a zonas de uso comunitario: elementos comunes)

	NORMA	PROYECTO
<b>ESPACIOS EXTERIORES</b>	— 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)	SI
<b>INSTALACIONES Y DOTACIONES COMUNITARIAS COMPLEMENTARIAS</b>	— 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).	SI
<b>ITINERARIOS PRACTICABLES</b> (Para contestar afirmativamente a estos apartados hay que cumplir la normativa exigida en todos los apartados siguientes)	— Comunicación entre el exterior y el interior.	SI
	— Comunicación entre zonas comunes y viviendas.	SI
	— Si hay ascensor obligatorio, 1 acceso hasta el ascensor.	SI
<b>ACCESO DESDE EL ESPACIO EXTERIOR</b>	Desnivel $\leq$ 12 cms. Salvado con plano inclinado	SI
	Pendiente $\leq$ 60 %.	SI
	Ancho $\geq$ 0,80 mts.	SI
	Desnivel $>$ 12 cms. Salvado con rampa que se ajuste a la norma.	SI
<b>VESTÍBULOS</b>	— $\varnothing$ 1,50 mts.	SI
	— Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o completados por rampas accesibles.	SI
<b>PASILLOS</b>	— Anchura libre $\geq$ 1,20 mts.	SI
	— Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o completados por rampas accesibles.	SI
<b>HUECOS DE PASO</b>	— Anchura de puertas de entrada de $\geq$ 0,80 mts.	SI
	— Anchura de salidas de emergencia $\geq$ 1,00 mts.	SI
	— A ambos lados de las puertas existirá un espacio libre horizontal no barrido por puertas $\geq$ 1,20 mts.	SI
	— Entre puertas dobles deberá existir un espacio libre de $\varnothing$ 1,50 mts.	SI
	— Si hay torniquetes, barreras, puertas giratorias u otros elementos de control de entrada que obstaculicen el paso, se dispondrán huecos de paso alternativos accesibles.	
	— Las puertas automáticas de cierre de corredera irán provistas de dispositivos de apertura automáticos en caso de aprisionamiento. Deben llevar una banda indicativa de color a una altura $\geq$ 0,60 y $\leq$ 1,20 mts.	
	— Las puertas abatibles de cierre automático deberán llevar un mecanismo de minoración de velocidad.	
	— Las puertas de cristal deberán ser de vidrio de seguridad con un zócalo protector de 0,40 mts. de altura y banda señalizadora horizontal a altura $\geq$ 0,60 mts. y $\leq$ 1,20 mts.	
	— La apertura de las salidas de emergencia será por presión simple.	

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

Vélez-Málaga  
EL SECRETARIO GRAL.



**07 MAYO 2007**  
*[Handwritten signature]*

Pág. 9 de 12  
 NEINOR S.A.  
 ESTUDIO DE DETALLE  
 29740 - TORRE DE MAR-VF1 F7 MAI AGA  
 DOMINGO CORPAS, CARLOS  
 DOMINGO CORPAS, CARLOS  
 VEGA VILLA, FRANCISCO FELIX  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA  
 VISADO 10/04/2007 - NºExpe. 2006/004155/006

**ANEXO III  
EDIFICIOS DE VIVIENDAS**

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

NEINOR S.A.  
ESTUDIO DE DETALLE  
29740 - TORRE DFI MAR-VF1 F7 MAI AGA

Pág. 10 de 12

DOMINGO CORPAS, CARLOS  
DOMINGO CORPAS, CARLOS  
VEGA VILLA, FRANCISCO FELIX

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

Vélez-Málaga **07 MAYO 2007**  
EL SECRETARIO GRAL.



*[Handwritten signature in blue ink]*



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

PREVISIÓN	NORMA	PROYECTO
	<p>— 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.</p> <p>N.º total de viviendas <span style="float:right">Viviendas minusválidos</span></p> <p>De 0 a 33 _____ 0</p> <p>De 34 a 66 _____ 1</p> <p>De 67 a 99 _____ 2</p> <p>De 100 a 133 _____ 3</p> <p>(etc).</p>	
PUERTAS	<p>— Anchura de puerta de acceso a vivienda <math>\geq 0,80</math> mts.</p> <p>— Anchura de puerta de acceso a estancia principal <math>\geq 0,80</math> mts.</p> <p>— Anchura de resto de puertas <math>\geq 0,70</math> mts.</p> <p>— Todas las puertas deberán poder abrirse y maniobrarse con una sola mano.</p> <p>— En los cuartos de baño abrirán hacia fuera o serán correderas.</p>	
PASILLOS	<p>— Anchura: _____ En línea recta _____ <math>\geq 0,90</math> mts.</p> <p>En cambios de dirección _____ <math>\geq 1,00</math> mts.</p> <p>En frente a las puertas que no son perpendiculares al sentido del avance _____ <math>\geq 1,00</math> mts.</p>	
RECIBIDOR	— Espacio libre $\varnothing 1,20$ mts.	
COCINA	<p>— Frente a puerta, libre <math>\varnothing 1,20</math> mts.</p> <p>— Frente a fregadero, libre <math>\varnothing 1,20</math> mts. (Se admite considerar hueco el espacio inferior)</p> <p>— Distancia libre de paso entre mobiliario <math>\geq 0,70</math> mts.</p> <p>— Si lleva equipamiento, estará adaptado para minusválidos.</p>	
1 DORMITORIO Y LA ESTANCIA	<p>— Espacio frente a puerta de acceso y junto a un lado de la cama <math>\varnothing 1,20</math> mts.</p> <p>— Distancia libre entre mobiliario <math>\geq 0,70</math> mts.</p>	
1 CUARTO DE BAÑO	<p>— Espacio libre <math>\varnothing 1,20</math> mts.</p> <p>— Espacio libre frente al lavabo <math>\geq 0,70</math> mts.</p> <p>— Espacio libre lateralmente a la bañera, ducha e inodoro <math>\geq 0,70</math> mts. (Podrá prescindirse del bidé)</p> <p>— La cisterna debe llevar un sistema de descarga permitiendo el uso por personas con dificultad motora en miembros superiores.</p> <p>— La grifería será fácilmente manipulable, no permitiéndose la de pomo redondo.</p> <p>— Los mecanismos eléctricos se dispondrán a alturas entre 0,80 mts. y 1,20 mts.</p> <p>— Si lleva equipamiento, estará adaptado para minusválidos.</p>	

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

Vélez-Málaga **07 MAYO 2007**  
EL SECRETARIO GRAL.



*[Handwritten signature in blue ink]*

NEINOR S.A.  
 ESTUDIO DE DETALLE  
 29740 - TORRE DE IBI MAR-VI F7 MAI AGA  
 Pág. 11 de 12  
 DOMINGO CORPAS, CARLOS  
 DOMINGO CORPAS, CARLOS  
 VEGA VILLA, FRANCISCO FELIX  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA  
 VISADO 10/04/2007 - N.º Expe. 2006/004155/006

## OBSERVACIONES

## DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

- Se cumplen todas las disposiciones de la Norma.
- No se cumple alguna prescripción específica de la Norma debido a las condiciones físicas del terreno, que imposibilitan su cumplimiento, justificándose en el proyecto.
- Por actuarse en edificio declarado B.I.C. o con expediente incoado, o estar incluido en el Catálogo Municipal se sujeta al régimen previsto en la ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y en la ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

EL TÉCNICO,  
fecha y firma

9 DE ABRIL DE 2007

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

Vélez-Málaga  
07 MAYO 2007  
EL SECRETARIO GRAL.

