

**Santiago Lloreda Márquez**

Arquitecto Colegiado Nº 899

Colegio Arquitectos Málaga

Tlf.: 605347188

lloedamarquez@gmail.com

<http://lloedamarquez.wix.com/lloedamarquez>

## **ESTUDIO DE DETALLE**

### **EN LAS MANZANAS B1 Y B2 DEL ÁMBITO S-21.1 (S.U.C-T) DEL PGOU DE ROQUETAS DE MAR**

**Situación:**

**Calle Galerías, Ctra. Alicún, Calle Preciados, Calle de las Tiendas.  
Roquetas de Mar (Almería)**

**Promotor:**

**LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.**

**OCT. 2021**

**801/21**



**A r q u i t e c t o**

**Santiago Lloreda Márquez**

## ÍNDICE

### MEMORIA

1. PROMOTOR
2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
3. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTE
4. ÁMBITO TERRITORIAL Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS ACTUALES
6. PARÁMETROS URBANÍSTICOS MODIFICADOS POR EL PRESENTE E.D.
7. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
8. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
9. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
10. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA
11. CUMPLIMIENTO NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

### ANEXOS

ANEXO 1. INFORMACIÓN CATASTRAL

ANEXO 2. NOTAS SIMPLES REGISTRALES

### PLANOS

1. SITUACIÓN
2. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.  
GEORREFRENCIACIÓN MANZANAS ACTUALES
3. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.  
GEORREFRENCIACIÓN MANZANA RESULTANTE
4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS ACTUALES
5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE
6. PLANO ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
7. PLANO COMPARATIVO DE VOLÚMENES POSIBLES SEGÚN ORDENACIÓN ACTUAL Y PROPUESTA

## MEMORIA

### 1. PROMOTOR

Por encargo de la mercantil LIDL Supermercados, S.A.U. con CIF: A60195278 y Dirección en Calle Beat Oriol s/n, Polígono Industrial La Granja, Moncada I Reicax (Barcelona) se redacta el presente Estudio de Detalle en las manzanas B1 y B2 del Ámbito S-21.1 (S.U.C-T) del P.G.O.U de Roquetas de Mar.

### 2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle, es la ordenación del volumen, la fijación de alineaciones y rasantes de la edificación, con el propósito de crear las condiciones adecuadas para la construcción de un supermercado de alimentación.

Para ello se agruparán las 2 manzanas de uso terciario definidas como B1 y B2 del ámbito S-21.1 (S.U.C-T) del P.G.O.U, que pasará a denominarse como Manzana B.

Se mantiene la superficie edificable total permitida puesto que la superficie edificable de la nueva Manzana B, resulta ser la suma de las existentes en las Manzanas B1 y B2.

### 3. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTE

P.G.O.U de Roquetas de Mar

### 4. ÁMBITO TERRITORIAL Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El ámbito de la presente innovación son las manzanas B1 Y B2 del ámbito S-21.1 (S.U.C-T) del P.G.O.U de Roquetas de Mar, situado entre la Calle Galerías, Ctra. Alicún, Calle Preciados Calle de las Tiendas.

La titularidad de los terrenos que constituyen el ámbito de la presente innovación es LIDL supermercados, S.A.U. en su totalidad y están constituidos por 2 parcelas registrales:

Registralmente:

-Manzana B1: Finca nº 50346

-Manzana B2: Finca nº 54952

Catastralmente las parcelas son:

-Manzana B1: 4698201WF3649N0001OT

-Manzana B2: 4698202WF3649N0001KT

Según levantamiento Topográfico actual, las superficies de las Manzanas son:

-Manzana B1 es de 4.175 m<sup>2</sup>

-Manzana B2 es de 5.500 m<sup>2</sup>

Por lo que existe correspondencia en las superficies definidas en la Ficha del ámbito S-21.1 de PGOU, las escriturales, las catastrales y las reales del levantamiento topográfico actual.

## 5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS ACTUALES

Las Manzanas objeto del Presente Estudio de Detalle están calificada dentro de la Tipología TER (Terciario y Comercial). Concretamente la parcela B1 como TER-4 y la B-2 como TER-2

Parámetros característicos de las Parcelas:

Tipología	Altura (plantas)	Ático	Ocupación en planta baja max. (%)	Ocupación en resto plantas max. (%)	Coef. Edificabilidad Max. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parcela min. (m <sup>2</sup> )
TER	2	Si	100%	65%	0,463	2000
	4	Si	100%	65%	0,855	2000

Los parámetros urbanísticos que le afectan a las Manzanas B1 Y B2 quedan definidos en la ficha de Zona Ordenada del ámbito S-21.1 (S.U.C-T) del P.G.O.U de Roquetas de Mar, que se resumen en el siguiente cuadro:

Manzana	B1	B2
Superficie (m2)	4.175	5.500
Coef. Edif. (m2/m2)	0,855	0,463
Sup. Edificable (m2)	3.571	2.545
Tipología	TER	TER
Nº máx. viviendas	0	0
Altura máx. (plantas)	4	2
Ático	Si	Si

Además la Ficha establece otros parámetros vinculantes de Ordenación sobre estas manzanas que se derivan del Estudio de Detalle de la Parcela B del S-21 (Expte. ED 05/03) y que son:

*Parcela mínima: 2000 m2.*

*Retranqueos: En calle Preciados se alinearán a vial, manteniendo continuidad de alineación. En calle de Las Tiendas la edificación se alinearán a vial en toda su longitud hasta calle Galerías. Fondo edificable: En la medianera entre 81 y 82, los volúmenes tendrán un fondo de 11 m desde alineación (e/Preciados), este fondo se mantendrá a lado y lado de la medianera una longitud mínima de 3m.*

Es la existencia de estos parámetros vinculantes muy restrictivos y la diferencia entre las alturas permitidas en las 2 manzanas imposibilitan la realización de una edificación en la Manzana con los fines deseados. Motivo por el que se redacta el Presente Estudio de Detalle.

## 6. PARAMETROS URBANÍSTICOS MODIFICADOS POR EL PRESENTE E.D.

El presente Estudio de Detalle no modifica los parámetros urbanísticos existentes, únicamente ordena los volúmenes, fija las alineaciones y rasantes de la edificación de forma que se modifican y desarrollan los establecidos en el PGOU.

Respecto a altura de la edificación se ha tomándose el más restrictivo de 2 plantas (con un máximo de 9 mts), además se elimina la posibilidad de construcción de un Ático sobre la altura máxima.

A continuación se adjunta cuadro comparativo de los parámetros Urbanísticos Actuales y Modificados por el presente E.D.

	Parámetros Urb. Actuales			Parámetros Urb. Presente Estudio de Detalle
	Manzana (B1)	Manzana (B2)	Total (B1+B2)	Manzana (B)
Superficie (m2)	4.175	5.500	9.675	<b>9.675</b>
Coef. Edif. (m2/m2)	0,855	0,463	0,632	<b>0,632</b>
Sup. Edificable (m2)	3.571	2.545	6.116	<b>6.116</b>
Tipología	TER	TER	TER	TER
Nº máx. viviendas	0	0	0	0
Altura máx. (plantas)	4	2	2	<b>2 (9 mts)</b>
Ático	SI	SI	SI	<b>NO</b>
Ocupación P <sup>a</sup> B <sup>a</sup>	100%	100%	100%	<b>100%</b>
Ocupación Resto Plantas	65%	65%	65%	<b>65%</b>

Las normas urbanísticas de aplicación serán las definidas en el Artículo 9.34 Uso Comercial del PGOU de Roquetas de Mar.

La edificación podrá disponerse libremente dentro del *Área de Ubicación de la edificación* grafiada en el plano de Ordenación de volúmenes de este documento, respetando los parámetros máximos de edificabilidad, ocupación, alturas y separación entre edificios.

Estas edificaciones podrán tener una o dos plantas y su altura máxima en mts respecto a las rasantes del terreno no podrá exceder de 9 mts en cualquiera de los dos casos.

Fuera del Área de la edificación podrán construirse Parasoles para aparcamientos. Dado que los mismos computan ocupación no se ha limitado la ocupación en planta baja posibilitándose el 100% de la misma, aunque la edificación del supermercado no podrá exceder la definida en el *Área de Ubicación de la edificación* grafiada en el plano de Ordenación que es de 90mx40m=3.600 m2 por planta.

Alineaciones:

Se alinearán a Calle Preciados

Aparcamientos:

Los aparcamientos resueltos en el exterior tanto en la zona destinada a aparcamientos o en el *área de ubicación de la edificación* que quedase libre, podrán cubrirse con parasoles. Dichos parasoles podrán adosarse a linderos.

Se debe cumplir el número mínimo de plazas de aparcamiento para uso comercial: Que será la mayor de: 1Plaza cada 100 m<sup>2</sup> construidos ó 4 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de local destinado a supermercado superior a 600 mts

Podrá ubicarse un Tótem publicitario de 9 mts de altura máxima en cualquier punto de la parcela.

## 7. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Se hace al amparo de las determinaciones del Art. 15 La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA 7/2020.

Concretamente:

Pretende establecer las condiciones que posibiliten la construcción de un edificio comercial en la Manzana unificando los parámetros urbanísticos

Se fijarán las alineaciones y rasantes de los volúmenes interiores en la Manzana que pretenden proyectarse.

Se eliminan los parámetros vinculantes de Ordenación sobre estas manzanas que figuran en la ficha y que se derivan del Estudio de Detalle de la Parcela B del S-21 (Expte. ED 05/03) que segregó la original parcela B en las actuales B1 Y B2, que son:

*Parcela mínima: 2000 m2.*

*Retranqueos: En calle Preciados se alinearán a vial, manteniendo continuidad de alineación. En calle de Las Tiendas la edificación se alineará a vial en toda su longitud hasta calle Galerías.*

*Fondo edificable: En la medianera entre 81 y 82, los volúmenes tendrán un fondo de 11 m desde alineación (e/Preciados), este fondo se mantendrá a lado y lado de la medianera una longitud mínima de 3m.*

Es la existencia de estos parámetros vinculantes muy restrictivos y la diferencia entre las alturas permitidas en las 2 manzanas imposibilitan la realización de una edificación en la Manzana con los fines deseados. Motivo por el que se redacta el Presente Estudio de Detalle.

No se modifican:

- Usos
- Edificabilidad máxima
- Ocupación máxima

El Presente Estudio de detalle Propone la agrupación de las parcelas B1 y B2 en una Nueva parcela B con unas condiciones únicas de altura y edificabilidad, como era la situación anterior a la aprobación del Estudio de Detalle de la Parcela B del S-21 (Expte. ED 05/03).

## 8. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

El Artículo 19 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el que se define el contenido documental de los instrumentos de planeamiento dice *“En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios”*

**Dado que no se trata de una actuación pública, sino de una inversión privada sobre una propiedad privada, no es necesario aportar estudio económico financiero ni informe de sostenibilidad económico.**



## 9. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Este informe se redacta en el marco del apartado b) del Artículo 22-4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre. *“Un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”*

En su Artículo 22, punto 4 dice *“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”*

**Esta actuación no tiene ningún impacto en las Haciendas Públicas al no generar nuevas Infraestructuras o Servicios Públicos.**

## 10. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Se redacta en el marco del Artículo 22-5, del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre:

*“La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación...”*

El objeto de las MVE es atender a la rentabilidad económica, fundamentalmente privada, que generan las nuevas actuaciones de transformación urbanística (actuaciones de reclasificación o de recalificación del suelo). **En este sentido el presente Estudio de Detalle no altera los establecidos, por lo que no es precisa la Memoria de viabilidad económica.**

## 11. CUMPLIMIENTO NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

Se adjunta ficha Justificativa

Octubre de 2.021  
El Arquitecto:  
Santiago Lloreda Márquez

## **Justificación del cumplimiento de las normativas reguladoras de accesibilidad.**

DB-SUA .Seguridad de utilización y accesibilidad.

Decreto 293/2009. Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

## FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO \*

### CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

#### Descripción de los materiales utilizados

##### Pavimentos de itinerarios accesibles

Material:

Color:

Resbaladicidad:

##### Pavimentos de rampas

Material:

Color:

Resbaladicidad:

##### Pavimentos de escaleras

Material:

Color:

Resbaladicidad:

##### Carriles reservados para el tránsito de bicicletas

Material:

Color:

Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (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.

\* 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 cumplimiento. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO**  
**ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES**

NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>CONDICIONES GENERALES</b> (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)						
Ancho mínimo			≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		≥ 1,50 m
Pendiente longitudinal			≤ 6,00 %	---		≤ 6,00 %
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		≤ 2,00 %
Altura libre			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		≥ 2,20 m
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)			---	≤ 0,12 m		≤ 0,12 m
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales		∅ ≤ 0,01 m	---		∅ ≤ 0,01 m
	<input type="checkbox"/> En calzadas		∅ ≤ 0,025 m	---		∅ ≤ 0,025 m
Iluminación homogénea			≥ 20 luxes	---		≥ 20 luxes
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.						
(02) En todos los casos en que esto no se pueda cumplir, deberá disponer al menos, de una anchura mínima tal que permita el paso de una persona en silla de ruedas (1,20 metros). Se admitirá en casos puntuales un ancho ≥ 0,90 m. en zonas consolidadas por la edificación y en puntos singulares.						
(03) Altura de bordillos ≤ 14,00 cm.						
<b>VADOS PARA PASO DE PEATONES</b> (Rgto. art. 16, Orden VIV/561/2010 arts. 20, 45 y 46)						
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0 m		≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		≤ 8,00 %
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,5 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		≤ 6,00 %
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		≤ 2,00 %
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)			≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		≥ 1,80 m
Anchura franja señalizadora pavimento táctil			= 0,60 m	= Longitud vado		= Longitud vado
Rebaje con la calzada			0,00 cm	0,00 cm		0,00 cm
<b>VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS</b> (Rgto. art. 16, Orden VIV/561/2010 arts. 13, 19, 45 y 46)						
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m			= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		≤ 8,00 %
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m			---	≤ 6,00 %		≤ 6,00 %
Pendiente transversal			= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		≤ 2,00 %
Rebaje de bordillo en el vado						≤ 0,05 m
Longitud, dejando franja libre paralela a la fachada de ≥ 0,60 m no afectada por el vado			<input type="checkbox"/> Existen alcorques			
			<input type="checkbox"/> No existen alcorques			
<b>PASOS DE PEATONES</b> (Rgto. art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)						
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)			≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones			≥ 0,90 m	---		≥ 0,90 m
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	---		= 0,80 m
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	---		Hasta línea fachada o 4 m
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	---		= 0,60 m
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	---		= Encuentro calzada-vado o zona peatonal
<b>ISLETAS</b> (Rgto. art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)						
Anchura			≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		≥ 1,80 m
Fondo			≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		≥ 1,20 m
Espacio libre			---	---		
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	---		= 0,40 m
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---		= 0,80 m
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	---		= 0,60 m
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---		= 0,80 m

<b>PUENTES Y PASARELAS</b> (Rgto. art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)					
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	---	
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	---	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	---	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	---	
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	---	---	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal	---	
	Longitud	---	= 0,60 m	---	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	---	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	---
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	---	
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m	≥ 0,04 m	---	
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	---	---	
<b>PASOS SUBTERRÁNEOS</b> (Rgto. art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)					
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	---	
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	---	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	---	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	---	
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux	---	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal	---	
	Longitud	---	= 0,60 m	---	
<b>ESCALERAS</b> (Rgto. art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)					
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto <input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio		---	R ≥ 50 m	---
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10		3 ≤ N ≤ 16
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		≥ 0,30 m
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m		≤ 0,16 m
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	---		0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	---		75° ≤ α ≤ 90°
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---		= 0,05 m
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		≥ 1,20 m
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera		≥ Ancho escalera
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		≥ 1,20 m
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		---	≥ 1,50 m		≥ 1,50 m
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	≥ 1,20 m		≥ 1,20 m
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera		= Anchura escalera
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		= 1,20 m
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 0,95 m
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		De 0,04 m a 0,05 m
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	---		≥ 0,30 m
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					
(O4) Se deberá cerrar siempre el intradós de la escalera hasta una altura de 2,10 m.					

**ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)**

Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	---	---	
	Franja pavimento táctil indicador direccional		= Anchura puerta	---	---	
			= 1,20 m	---	---	
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	---	---	
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		$\geq 0,035 \text{ m}$	---	---	
	Precisión de nivelación		$\geq 0,02 \text{ m}$	---	---	
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		$\geq 1,00 \text{ m}$	---	---	
Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	---	---		
	<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	---	---		
	<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	---	---		
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	---	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	---	
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	---	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	---	

**RAMPAS (Rgto. art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)**

Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % o desnivel > 0,20 m

Radio en el caso de rampas de generatriz curva		---	$R \geq 50 \text{ m}$	---	$\geq 1,80 \text{ m}$ $\geq 1,20 \text{ m}$ si existe recorrido alternativo $\leq 10,00 \text{ m}$
Anchura libre		$\geq 1,80 \text{ m}$	$\geq 1,50 \text{ m}$		
Longitud de tramos sin descansillos (1)		$\leq 10,00 \text{ m}$	$\leq 9,00 \text{ m}$		
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud $\leq 3,00 \text{ m}$		$\leq 10,00 \%$	$\leq 10,00 \%$	
	Tramos de longitud $> 3,00 \text{ m}$ y $\leq 6,00 \text{ m}$		$\leq 8,00 \%$	$\leq 8,00 \%$	$\leq 6,00 \%$ ( $\leq 8\%$ ) (O5)
	Tramos de longitud $> 6,00 \text{ m}$		$\leq 8,00 \%$	$\leq 6,00 \%$	$\leq 6,00 \%$ ( $\leq 8\%$ ) (O5)

(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal

(O5) Entre paréntesis se exponen los valores admitidos en casos puntuales consolidados por la edificación  
Longitud máxima de tramos sin rellanos intermedios 10,00 m

Pendiente transversal		$\leq 2,00 \%$	$\leq 2,00 \%$		$\leq 2,00 \%$
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa		
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	$\geq 1,50 \text{ m}$	$\geq 1,50 \text{ m}$		$\geq 1,50 \text{ m}$
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	$\geq 1,80 \text{ m}$	$\geq 1,50 \text{ m}$		$\geq 1,50 \text{ m}$
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta		
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		= 1,20 m
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.		Altura (1)	$\geq 0,90 \text{ m}$ $\geq 1,10 \text{ m}$	$\geq 0,90 \text{ m}$ $\geq 1,10 \text{ m}$	$\geq 0,90 \text{ m}$ $\geq 1,10 \text{ m}$

(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno		Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 m a 1,10 m	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 0,95 m
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m
Prolongación de pasamanos en cada tramo			$\geq 0,30 \text{ m}$	$\geq 0,30 \text{ m}$	$\geq 0,30 \text{ m}$

En rampas de ancho  $\geq 4,00 \text{ m}$  se disponen barandillas centrales con doble pasamanos

A ambos lados de la rampa habrá un resalte  $\geq 0,10 \text{ m}$

En rampas de ancho  $\geq 3,00 \text{ m}$  se instalará una barandilla central con doble pasamanos

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO**  
EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO**  
OBRAS E INSTALACIONES

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rqto. art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)</b>					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	---	≥ 0,50 m		
	Altura	---	≥ 0,90 m		
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	---		
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho.	= 0,40 m	---		
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.	≤ 50m	---		
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	≥ 0,10 m	

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO**  
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rqto. art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)</b>					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		5,00 x (2,20m+1,50 ZT)
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		5,00 x (2,20m+1,50 ZT)
(1) ZT: Zona de transferencia - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.					
(O6) Siempre que las circunstancias lo permitan, la longitud de las plazas reservadas será de 6,60 m. El ancho puede ser de 2,40 m cuando exista un espacio libre mínimo de 1,20 m por el lado del conductor.					

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO**  
PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>REQUISITOS GENERALES (Rqto. arts. 34 y 56. Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)</b>					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		
Altura libre de obstáculos		---	≥ 2,20 m		
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.		---	De 0,90 a 1,20 m		
Zonas de descanso	Distancia entre zonas	≤ 50,00 m	≤ 50,00 m		
	Dotación	Banco	Obligatorio		
		Espacio libre	∅ ≥ 1,50 m a un lado		
Rejillas	Resalte máximo	---	Enrasadas		
	Orificios en áreas de uso peatonal	∅ ≥ 0,01 m	---		
	Orificios en calzadas	∅ ≥ 0,025 m	---		
	Distancia a paso de peatones	∅ ≥ 0,50 m	---		



SECTORES DE JUEGOS					
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:					
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	---	---
	Altura		≤ 0,85 m	---	---
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	---	---
		Ancho	≥ 0,80 m	---	---
		Fondo	≥ 0,50 m	---	---
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			∅ ≥ 1,50 m	---	---

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL					
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa					
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m	---
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	---
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	---
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %	---

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
MOBILIARIO URBANO					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	---	---
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	---	---	---
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		---	≥ 1,60 m	---	---
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	---	---	---
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m	---
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	---
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	---
	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m	---
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	---
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	---	---
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	---	---
Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		∅ ≥ 1,50 m	---	---
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	≤ 1,20 m	---
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	---	---
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	---	---
Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		---	≤ 0,80 m	---	---
Papeleras y buzones	Altura boca papelera		De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m	---
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m	---
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	---	---
	Área utilización libre obstáculos		∅ ≥ 1,50 m	---	---
	Anchura franja pavimento circundante		---	≥ 0,50 m	---

Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	---			
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50$ m	---			
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80$ m	---			
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20$ m	---			
	Altura de lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85$ m	---			
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80$ m			---
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m			---
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m			---
			Longitud	$\geq 0,70$ m			---
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95$ m	---			
<input type="checkbox"/> Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---			
	Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80$ m	---			
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción			
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m			
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m			
	Altura respaldo		$\geq 0,40$ m	De 0,40 m a 0,50 m			
	Altura reposabrazos respecto del asiento		---	De 0,18 m a 0,20 m			
	Ángulo inclinación asiento-respaldo		---	$\leq 105^\circ$			
	Dimensión soporte región lumbar		---	$\geq 15$ cm			
	Espacio libre al lado del banco		$\geq \varnothing 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80$ x 1,20 m			
	Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60$ m	---			
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		---	$\geq 1,20$ m			
	Diámetro		$\geq 0,10$ m	---			
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70$ m			
(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.							
(07) $\geq 0,85$ m si la planta del bolardo $\leq (0,50 \times 0,30)$ m							
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m			
	Altura libre bajo la marquesina		---	$\geq 2,20$ m			
(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.							
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca		De 0,70 a 0,90 m	---		
		Altura parte inferior boca		$\leq 1,40$ m	---		
	No enterrados	Altura de elementos manipulables		$\leq 0,90$ m	---		

## 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 espacio público, infraestructura o urbanización 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.

Octubre de 2.021  
EL ARQUITECTO

Santiago Lloreda Márquez

## ANEXO 1. INFORMACIÓN CATASTRAL



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**4698201WF3649N0001OT**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
**CL PRECIADO 6 Suelo**  
**04740 ROQUETAS DE MAR [ALMERÍA]**

USO PRINCIPAL: **Suelo sin edif.**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **---**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **---**

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
**CL PRECIADO 6**  
**ROQUETAS DE MAR [ALMERÍA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **0**      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>) TIPO DE FINCA: **4.173**      **Suelo sin edificar**


**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Viernes, 13 de Marzo de 2020

534.450 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
 --- Límite de Manzana  
 --- Límite de Parcela  
 --- Límite de Construcciones  
 --- Muebles y sones  
 --- Límite zona verde  
 --- Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**4698202WF3649N0001KT**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
**CR ALICUN TRAMO 1 [R] 45**  
**04740 ROQUETAS DE MAR [ALMERÍA]**

USO PRINCIPAL: **Comercial**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **2004**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **5.595**

**PARCELA CATASTRAL**

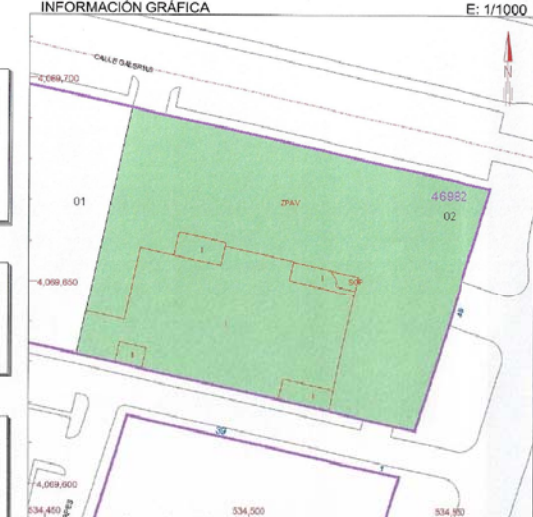
SITUACIÓN:  
**CR ALICUN TRAMO 1 [R] 45**  
**ROQUETAS DE MAR [ALMERÍA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **5.595**      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>) TIPO DE FINCA: **5.502**      **Parcela construida sin división horizontal**

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escala	Planta	Puntos	Superficie m <sup>2</sup>
COMERCIO	E	00	01	1.779
COMERCIO	E	00	02	67
COMERCIO	E	00	03	61
SOPORT. 50%	E	00	04	10
OBR URB INT	E	00	05	3.574
COMERCIO	E	01	01	36
COMERCIO	E	01	02	68

**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Viernes, 13 de Marzo de 2020

534.650 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
 --- Límite de Manzana  
 --- Límite de Parcela  
 --- Límite de Construcciones  
 --- Muebles y sones  
 --- Límite zona verde  
 --- Hidrografía

## ANEXO 2. NOTAS SIMPLE REGISTRALES

## PLANOS