



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA P.3 DE LA UE.T-6
PGOU DE VELEZ MALAGA
DOCUMENTO SUBSANADO

PROMOTOR: LIDL SUPERMERCADO S.A.U.
ARQUITECTOS: Miguel Martin Heredia
Francisco Peña Fernández

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA P.3 DE LA UE.T-6

PGOU DE VELEZ MALAGA

PROMOTOR: LIDL SUPERMERCADO S.A.U.

ARQUITECTOS: MIGUEL MARTIN HEREDIA

FRANCISCO PEÑA FERNANDEZ

INDICE.

MEMORIA

1.1 Introducción y Antecedentes

01 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

03 PROMOTOR

04 PROPIETARIOS DEL SUELO

05 REDACTORES

06 MARCO LEGAL Y NORMATIVO DE REFERENCIA

07 CONDICIONES URBANISTICAS DE APLICACIÓN GENERAL

07.1 ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN. DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL
CONDICIONES

07.2 ZONA INDUSTRIAL IND-3

1.2 Descripción y Justificación del Estudio de Detalle

01 DELIMITACIÓN Y CONDICIONES FÍSICAS DEL SUELO.

02 SERVICIOS URBANOS

03 CONDICIONES DEL ENTORNO

04 PROCEDENCIA Y JUSTIFICACIÓN

1.3 Determinaciones y contenido del Estudio de Detalle

01 EN CUANTO A ALINEACIONES Y RASANTES

02 EN CUANTO A ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

03 EN CUANTO LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

04 EN CUANTO A LA GEOREFERENCIACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

1.4. Condiciones a cumplir por el Proyecto de Edificación

ANEXO. Cumplimiento de Decreto 293/2009 de Normas de Accesibilidad y la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

PLANOS

01. PGOU Y ADAPTACIÓN PARCIAL - CATASTRO - REPARCELACIÓN UE T-6

02. LOCALIZACIÓN - PARCELA CATASTRAL

03. TOPOGRAFICO Y ESTADO ACTUAL

- 04. TOPOGRAFICO RESULTANTE - ALINEACIONES Y RASANTES - REF. SECCIONES Y NIVELES DE LA EDIFICACIÓN.
- 05. SECCIONES TRANSVERSALES
- 06. GEOREFERENCIACIÓN DE PARCELAS
- 07. IMPLANTACIÓN INDICATIVA DE LA EDIFICACIÓN

RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA P.3 DE LA UE.T-6 PGOU DE VELEZ MALAGA

PROMOTOR: LIDL SUPERMERCADO S.A.U.
ARQUITECTOS: MIGUEL MARTIN HEREDIA
FRANCISCO PEÑA FERNANDEZ

MEMORIA.

1.1 Introducción y Antecedentes

Parcela situada en el núcleo urbano de Torre del Mar, Vélez Málaga



UBICACIÓN DE LA PARCELA EN EL NUCLEO URBANO DE TORRE DEL MAR

01 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle, conforme a lo establecido en el Artículo 71 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, L.7/2022, es establecer la Ordenación Detallada de la parcela P.3, definida en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE.T-6 del PGOU de Velez-Malaga aprobado definitivamente, (T.R.1996), Adaptado a la LOUA, (AD. 30/11/2011).

La UE.T-6, establece que el cambio del uso Industrial IND-3 requiere la tramitación de un Estudio de Detalle.

02 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS DEL SUELO

La parcela P-3, forma parte de la Unidad de Ejecución UE.T-6, del suelo urbano clasificado por el PGOU de Velez-Malaga.

Las determinaciones de la ficha urbanística de la UE.T-6, para su desarrollo son de forma resumida:

Superficie total de la UE.	11.080m ² s
Desarrollo de la Unidad.	Iniciativa Privada.
.Instrumento de Plan.	Estudio de Detalle.
.Edificabilidad.	1,20 m ² t/m ² s
Sistema de Actuación	Compensación
.Etapas.	1ª Cuatrienio
.Estatutos y Bases.	Aprobado Definitivamente (18/03/1994)
.Junta de Compens.	Aprobado Definitivamente (21/02/2003)
.Proyecto de Urbaniz.	Aprobado Definitivamente (07/07/2005)
. Cambio de sistema	A Cooperación. (30/07/2009)
.Convenio de Gestion	Aprobado (18/05/2015)
.Proyecto de Reparac.	Aprobado Definitivamente (29/08/2016)
.Modificado P. de Urb.	Aprobado Definitivamente (29/08/2016)
.Estado de Ejecución	1ª Fase, Vial A

Otras condiciones

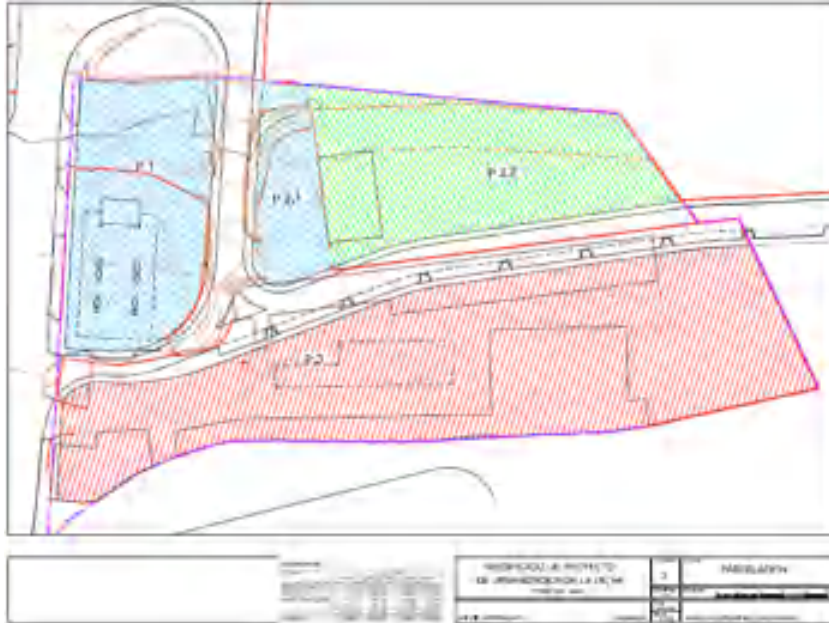
. Las Ordenanzas asignadas a la parcela son Industrial IND-3 que se mantendrá mientras subsistan los usos existentes.

En el Sistema de Cooperación, el Ayuntamiento asume la ejecución de la urbanización requiriendo de los propietarios el abono de los costes que les correspondan incluso con carácter previo a la ejecución. Estas cargas están anotadas en el Registro de la Propiedad, no se cancelan hasta la Recepción por el Ayuntamiento de las obras de urbanización.

El Proyecto de Urbanización lo formula y ejecuta el Ayuntamiento, que mediante un Convenio de Gestión con un propietario, lo dividió en 2 Etapas, la primera incluye la Parcela 1, la Parcela 2.1 y la ejecución completa del Vial A. La segunda incluye la parcela 2.2 y parcela 3 y la ejecución de vial B y otras cargas que le correspondiesen.

La etapa 1ª está ejecutada, la 2ª queda pendiente de su ejecución, con carácter previo o simultánea de la edificación, garantizada con la carga inscrita en el Registro de la Propiedad. Para la Parcela 3, asciende la anotación a 107.283,59 € y queda afecta a al saldo definitivo de la Cuenta de Liquidación del Sistema de Cooperación. La Parcela nº 3 de la UE.T-6 tendrá carácter de solar una vez ejecutadas y recepcionadas las obras de urbanización.

Su edificación, previa licencia puede ser simultánea a las obras de urbanización, quedando la licencia de 1ª Ocupación condicionada a la Recepción de la Urbanización.



PARCELAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

03 PROMOTOR

El Promotor de la iniciativa es LIDL SUPERMERCADOS LIDL SAU, CIF. A-60195278. Domicilio Social en Av. José Ortega y Gasset s/n. 29.590 MALAGA, representado por D. Rafael Riobó con DNI 24.298.001-L y D. Jesús Toro Soto DNI 31723807-E

04 PROPETARIOS DEL SUELO

Propietario único, 100%

. D^a Maria del Carmen Alba Peláez, según Nota Simple del Registro de la Propiedad de Vélez Málaga, emitida el 8 de Junio de 2022.

.Inscripción. TOMO 1602, LIBRO 626, FOLIO 72, ALTA 2

.Referencia catastral 2273002VF06227S0001DF

05 REDACTORES

Son redactores del Estudio de Detalle los arquitectos D. Miguel Martin Heredia, con DNI. 24082452A y D. Francisco Peña Fernández, con DNI. 23675602T, pertenecientes al Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, nº de colegiados 1737 y 751 respectivamente. Con domicilio en calle Parraga, nº 6, 3^aA Granada.

06 MARCO LEGAL Y NORMATIVO DE REFERENCIA

Los Estudios de Detalle tienen carácter de instrumentos complementarios de la Ordenación conforme a lo establecido en el **Artículo 71 de la Ley 7/2021 de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y Artículos 94 y 112 del Decreto 550/2022 reglamento de la Ley 7/2021**

Transcribimos el Artículo 71 de la LISTA

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, **ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.**
2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.
3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

Y, parcialmente, los Artículos 94 y 112 del Reglamento General de la Ley 7/2021.

Artículo 94. Los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.
2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:
 - a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.
 - b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.
 - c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística. Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.
3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística. 4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:
 - a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.
 - b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.
 - c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

Artículo 112. Tramitación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.

1. La tramitación de los Estudios de Detalle y los Catálogos se realizará conforme al procedimiento establecido en la Sección 3ª, con las siguientes particularidades:

a) El acuerdo de aprobación inicial se adoptará de oficio, a iniciativa propia o a requerimiento de cualquier otra Administración Pública, o para el caso del Estudio de Detalle a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.

b) Se someterán a información pública y audiencia por un plazo no inferior a veinte días y durante este trámite se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación.

c) Los instrumentos aprobados definitivamente se depositarán en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico.

2. El procedimiento de aprobación y el régimen sobre la publicación y vigencia de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización será el previsto en la legislación de régimen local. Su tramitación podrá realizarse de manera conjunta con el instrumento de ordenación urbanística al que complementan.

La Normativa del PGOU de Vélez Málaga, TITULO V. CAPITULO 14, se establece las Determinaciones Generales de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano.

Artículo 313 (g, donde se remite a las fichas de las unidades de ejecución la determinación de los instrumentos de Desarrollo, Estudios de Detalle, con o sin Ordenación de Volúmenes, o Planes Especiales de Reforma Interior.

07 CONDICIONES URBANISTICAS DE APLICACIÓN

La Publicación en el B.O.P de 05/02/2001 de la **MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU DE VELEZ MALAGA**, introduce redefiniciones puntuales de algunos artículos que afectan a determinaciones del Estudio de Detalle

07.1 ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN. DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL CONDICIONES GENERALES

. Artículo .208 Criterios para el establecimiento de la cota de referencia

Se define un criterio unico en el establecimiento de la cota de referencia (origen de la medición de alturas) tanto en edificios exentos como alineados a uno o mas viales y demas espacios públicos.

Se tomara como plano de referencia de altura, con la consideración de planta baja, la cota mas alta de la parcela. Si el terreno es inclinado el espacio existente bajo ese plano tendra la consideración de planta sotano, siempre y cuando la altura con respecto al terreno natural o a la rasante de la o las calles en caso de alineación a vial medida en cualquier punto de la parcela sea **inferior a 1,50 m incluido el forjado**, si la altura fuera igual o superior a 1,50 m automaticamente el espacio tendra la consideración de Planta Baja.

07.2 ZONA INDUSTRIAL IND-3.

. Artículo 303. INDUSTRIA PEQUEÑA Y MEDIANA_Condiciones de Uso.

Se admiten lo usos siguientes:

. Los definidos en Artículo 56 de estas Normas con los nº 2,3,4,5,6,8.

5. Uso Comercial los espacios o locales abiertos al público destinados a la compraventa o premuta de mercancías al por menor y su almacenamiento inmediato, tales como mercados, supermercados, tiendas, etc.

- Artículo 302.9 del PGOU vigente. Separación a linderos.
- . Alineación a viales
 - . 5 m a linderos de Equipamientos y Espacios libres

Los derechos de aprovechamiento de la parcela vienen definidos por el Texto Refundido del Proyecto de Compensación aprobado Definitivamente el 29 de Agosto de 2016 (BOP nº 209) Cuyas determinaciones son:

PARCELA	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	TECHO
P-3	IND.3	4.864,58 m2s	6.080,73 m2t

1.2 Descripción y Justificación del Estudio de Detalle

01 DELIMITACIÓN Y CONDICIONES FÍSICAS DEL SUELO.

La parcela está situada en el núcleo urbano de Torre del Mar, Municipio de Vélez Málaga, cuenta con una superficie neta de **4.808,00_m2s** según proyecto, que se adopta como medición real, una vez efectuada la cesión de 65,90 m2s a la vía peatonal, para ajuste de alineaciones.

El Catastro le asigna 4.958,00 m2 y el Registro de la Propiedad 4.864,58 m2, resultado del Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente el 29 de Agosto de 2.016, denominada P.3.

- . Linda al Norte con las calles A y B, así denominadas en el Proyecto de Urbanización, el vial A esta ejecutado correspondiendo la 1ª fase del Proyecto, al Este con la Urbanización Cerro del Águila, al Sur con la Acequia de Torre del Mar y al Este con calle Carrera Angustias.
- . La fachada Sur la configura un vial peatonal que linda con el equipamiento docente y un espacio libre en su extremo Este.

La parcela tiene forma alargada y es sensiblemente horizontal, actualmente se encuentra ocupada por edificaciones emplazadas alrededor de un patio central

Las cotas del vial B al que da fachada oscilan, conforme al Proyecto de Urbanización desde 8,482 m a 8,820 m, de Oeste a Este.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 227.802VF0279000129

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
C/ CARRERA ANGUISTIAS 54 PARCELA P.3
227.802VF0279000129 (TORRE DEL ÁRBOL) (MÁLAGA)

Datos GRÁFICO:
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 2.533 m²
Año construcción: 1981

Características:

Detalle	Superficie (Pisos / Puntos)	Superficie m ²
Industria	1/000	2.533
Alquiler	1/000	1.918
Alquiler	1/000	1.000
Alquiler	1/000	1.000
Alquiler	1/000	1.000
Alquiler	1/000	1.000

GRÁFICA

Superficie gráfica: 4.000 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela censada por catastro (parcela)



Este documento es un extracto de la información catastral que aparece en el certificado de datos del inmueble construido en el catastro de la zona.

02 SERVICIOS URBANOS

La parcela cuenta con todos los servicios urbanos en su fachada a la calle Carrera Angustias y a la calle "A" ya ejecutada, igual se encuentra la vía peatonal situada en la fachada Sur.

El vial "B" esta sin ejecutar, su urbanización habrá de ejecutarse con carácter previo o simultaneo a la edificación de la parcela conforme al Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente el 29 de Agosto de 2016. Su coste será asumido por los propietarios de la P.3 y P2.2

03 CONDICIONES DEL ENTORNO

Su entorno urbano se encuentra totalmente consolidado con edificaciones de uso residencial, dotación de espacios libres, Instalaciones deportivas, centros docentes y otros servicios públicos. En la proximidad de viario principal del núcleo.



ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA Y VISTA DEL VIAL A, EJECUTADO

04 PROCEDENCIA Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El PGOU de Vélez Málaga establece en el Suelo Urbano Unidades de Ejecución que se desarrollan mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales.

En este caso es un Estudio de Detalle cuyo objeto:

- . Dar cumplimiento a las determinaciones de la UE.T-6,
- . Ordenar volúmenes de la edificación acorde con el uso que se implanta.
- . Definir las rasantes de referencia para la medición de alturas y edificabilidad computable.

Las alineaciones están definidas por el Proyecto de Urbanización aprobado

La Ordenación de Volúmenes responde a las condiciones de la tipología de los centros comerciales en cuanto a ocupación del suelo y altura de la edificación, además de atender a la accesibilidad, peatonal y de vehículos, de alta densidad en estos centros.

Las rasantes del viario están definidas en el Proyecto de Urbanización, las rasantes del terreno se grafían en los planos correspondientes, conforme a su definición en el *Artículo 208. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia*

1.3 Determinaciones y contenido del Estudio de Detalle

01 EN CUANTO A ALINEACIONES Y RASANTES

Son las fijadas en el Proyecto de Urbanización que el E.D. incorpora.

- . En la alineación Sur, que linda con la calle peatonal existente, se ajusta la alineación para dar a dicha vía un ancho constante de 5 m, resultando una cesión a vía pública de 65,95 m².
- . Las rasantes del terreno y de la edificación se grafían en los Planos nº 04, 05, 06 en relación con la cota de referencia (artículo 208).

02 EN CUANTO A ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Se trata de una edificación unitaria de volumen único, alineada con el vial B y la vía peatonal. Con 2 plantas de altura, la Planta Baja a nivel del viario y la planta Sótano bajo rasante destinada a aparcamiento de clientes. Esta última, debido a la topografía del terreno, supera en parte más de 1,50 m la cota de referencia conforme a lo establecido en artículo 208, quedando definida su dimensión en Plano nº 5, computando como superficie edificada y planta baja

La entrada principal y control de accesos al aparcamiento se sitúa en la fachada Norte alineada con la calle B, definida en el Proyecto de Urbanización. La entrada de mercancías se sitúa en el mismo vial B, junto a la salida del aparcamiento.

03 EN CUANTO LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Cumple las condiciones definidas en el Apartado 07 conforme al Plan General y el Proyecto de Compensación

Situación.	Parcela P-3/UE.T-6
Calificación	IND-3
Superficie suelo	4.864,58 m ² s
Techo máximo	6.080,73 m ² t
Nº de plantas	PB+1

Separación a linderos. A vial, Alineado
 A Equipamientos y Espacios libres 5m
 Ocupación maxima, No se fija, resultante de las demas condiciones
 En planta sotano, la proyección de Planta baja
 Aparcamientos

04 EN CUANTO A LA GEOREFERENCIACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

Se incluyen a continuación las coordenadas georeferenciadas de las parcelas resultantes, a salvo de las verificaciones que sean precisas previas a la inscripción registral en el caso de los ajustes que puedan ser precisos durante la urbanización y edificación.

HUELLA EDIFICABLE:	CESIÓN:	PARCELA:
X=402258.6227 Y=4067268.9592	X=402212.1914 Y=4067206.2115	X=402253.7823 Y=4067225.5984
X=402257.5170 Y=4067268.4907	X=402224.1137 Y=4067211.4266	X=402263.3469 Y=4067231.3731
X=402253.5652 Y=4067266.7072	X=402253.7823 Y=4067225.5984	X=402283.9099 Y=4067243.7854
X=402249.7003 Y=4067264.7425	X=402273.1572 Y=4067237.2788	X=402288.3140 Y=4067246.4505
X=402201.3484 Y=4067238.7367	X=402283.9099 Y=4067243.7854	X=402281.3147 Y=4067253.4640
X=402198.8505 Y=4067237.2725	X=402288.3143 Y=4067246.4502	X=402267.4053 Y=4067267.3086
X=402196.4064 Y=4067235.7230	X=402288.5890 Y=4067246.1750	X=402263.5991 Y=4067271.0682
X=402212.1925 Y=4067206.2094	X=402284.0235 Y=4067243.2743	X=402257.5170 Y=4067268.4907
X=402224.1137 Y=4067211.4266	X=402277.3006 Y=4067239.0030	X=402253.5631 Y=4067266.7062
X=402234.6078 Y=4067216.4216	X=402265.5640 Y=4067231.5690	X=402249.7003 Y=4067264.7425
X=402245.1811 Y=4067221.4721	X=402259.3623 Y=4067227.9184	X=402201.3484 Y=4067238.7367
X=402253.7823 Y=4067225.5984	X=402246.7724 Y=4067220.5074	X=402198.8505 Y=4067237.2725
X=402263.3469 Y=4067231.3731	X=402232.6380 Y=4067214.6988	X=402196.4472 Y=4067235.7488
X=402283.9099 Y=4067243.7854	X=402225.9467 Y=4067211.8890	X=402191.8755 Y=4067232.2414
	X=402221.9272 Y=4067210.1758	X=402165.8100 Y=4067210.2930
	X=402219.1035 Y=4067208.9570	X=402156.7160 Y=4067202.5240
	X=402205.6752 Y=4067203.3571	X=402156.7160 Y=4067202.5240
	X=402212.1914 Y=4067206.2115	X=402156.7160 Y=4067202.5240
		X=402151.7240 Y=4067199.1160
		X=402148.8517 Y=4067197.3559
		X=402147.5520 Y=4067196.4228
		X=402145.3373 Y=4067195.0734
		X=402142.2834 Y=4067193.6405
		X=402140.0498 Y=4067192.8277
		X=402132.9917 Y=4067188.9527
		X=402132.1545 Y=4067188.1051
		X=402131.6277 Y=4067187.2655
		X=402131.3269 Y=4067186.5125
		X=402131.1487 Y=4067185.6973
		X=402131.1103 Y=4067184.8186
		X=402131.2169 Y=4067183.9906
		X=402131.5725 Y=4067182.6513
		X=402136.4718 Y=4067164.5698
		X=402141.4715 Y=4067165.7987
		X=402143.0410 Y=4067166.1845
		X=402145.8335 Y=4067167.8952
		X=402149.4542 Y=4067172.8133
		X=402152.0490 Y=4067176.4620
		X=402157.3360 Y=4067181.6330
		X=402165.4600 Y=4067187.9330
		X=402168.9100 Y=4067190.1030
		X=402173.6416 Y=4067192.2137
		X=402185.1900 Y=4067195.9240
		X=402203.5177 Y=4067202.5422
		X=402205.6752 Y=4067203.3571
		X=402224.1137 Y=4067211.4266
		X=402234.6078 Y=4067216.4216
		X=402245.1811 Y=4067221.4721
		X=402253.7823 Y=4067225.5984

1.4. Condiciones a cumplir por el Proyecto de Edificación y Urbanización interior y exterior

- . Las vallas y muros de cerramiento deberán cumplir las condiciones de los Artículos 226.b y 286.
- . Deberá Justificarse el cumplimiento del Decreto 293/2009 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 y la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados (se adjunta ficha).
- . Se presentara junto con el Proyecto de Edificación, separata del Proyecto de acondicionamiento de la urbanización de la parcela (Se adjunta plano indicativo).
- . Justificación del cumplimiento del Artículo 82.2.c sobre dotación de aparcamientos, 1P/80 m². La propuesta de implantación cuenta con 98 plazas

Abril de de 2023.

Los Arquitectos.

Miguel Martin Heredia

Francisco Peña Fernandez

ANEXO Ficha de Cumplimiento de Decreto 293/2009 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 y la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

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*



* 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 núm. 12, de 19 de enero).

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
Estudio de Detalle para ordenación de parcela	
ACTUACIÓN	
Actuación urbanística de Ordenación para la implantación de Centro Comercial	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
Las propias de la actividad comercial, el proyecto de edificación deberá cumplir las condiciones de accesibilidad conforme al Código Técnico de la Edificación DB SUA y Decreto 293/2009 por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte.	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	según proyecto
Número de asientos	no contemplado
Superficie	según proyecto
Accesos	según proyecto
Ascensores	según proyecto
Rampas	según proyecto
Alojamientos	no contemplado
Núcleos de aseos	no contemplado
Aseos aislados	según proyecto
Núcleos de duchas	no contemplado
Duchas aisladas	no contemplado
Núcleos de vestuarios	no contemplado
Vestuarios aislados	según proyecto
Probadores	no contemplado
Plazas de aparcamientos	no contemplado
Plantas	según proyecto
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	no contemplado
LOCALIZACIÓN	
Torre del Mar - Velez Málaga	
TITULARIDAD	
LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.	
PROYECTISTA/S	
Miguel Martín Heredia y Francisco Peña Fernández, arquitectos	

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

Todas las referencias a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, deberán entenderse como referidos a la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, que la sustituye.

El Estudio de Detalle es un documento que ordena urbanísticamente el suelo, carece de contenido proyectual y por lo tanto no contiene soluciones técnicas de cumplimiento de la accesibilidad, la finalidad de incluir la presente documentación es la de complementar las exigencias que en su momento deberán justificar y cumplir los posteriores proyectos de urbanización y urbanización complementaria .

Las condiciones reseñadas en la fichas deberán cumplirse cuando se redacten los preceptivos proyectos de urbanización exterior y los proyectos de edificación con su urbanización complementaria.

En Granada a 12 de abril de 2023

Fdo.: Francisco Peña Fernández y Miguel Martín Heredia

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO***CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO****Descripción de los materiales utilizados**Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: según proyecto

Color: según proyecto

Resbaladidad: según proyecto

Pavimentos de rampas

Material: según proyecto

Color: según proyecto

Resbaladidad: según proyecto

Pavimentos de escaleras

Material: según proyecto

Color: según proyecto

Resbaladidad: según proyecto

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas

Material: según proyecto

Color: según proyecto

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 cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		la mas exigente
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	--		la mas exigente
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		la mas exigente
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		la mas exigente
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).		--	≤ 0,12 m		la mas exigente
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input checked="" type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,01 m	--		la mas exigente
	<input checked="" type="checkbox"/> En calzadas	∅ ≤ 0,025 m	--		la mas exigente
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	--		la mas exigente
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input checked="" type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,00 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		la mas exigente
	<input checked="" type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		la mas exigente
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		la mas exigente
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		la mas exigente
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud de vado		la mas exigente
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm		la mas exigente
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		la mas exigente
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		--	≤ 6,00 %		la mas exigente
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		la mas exigente
PASOS DE PEATONES (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		la mas exigente
<input checked="" type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.		≥ 0,90 m	--		la mas exigente
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--	la mas exigente
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--	la mas exigente
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--	la mas exigente
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--	la mas exigente
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		la mas exigente
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		la mas exigente
Espacio libre		--	--		la mas exigente
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	--	la mas exigente
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	la mas exigente
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	--	la mas exigente
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	la mas exigente

PUENTES Y PASARELAS (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		$\geq 1,80$ m	$\geq 1,60$ m	la mas exigente
Altura libre		$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m	la mas exigente
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		$\leq 6,00$ %	$\leq 8,00$ %	la mas exigente
Pendiente transversal del itinerario peatonal		$\leq 2,00$ %	$\leq 2,00$ %	la mas exigente
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	--	la mas exigente
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal	la mas exigente
	Longitud	--	= 0,60 m	la mas exigente
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (1)	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (1)	la mas exigente
(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	0,65m 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	la mas exigente
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	la mas exigente
Separación entre pasamanos y paramentos		$\geq 0,04$ m.	$\geq 0,04$ m.	la mas exigente
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	--	la mas exigente
PASOS SUBTERRÁNEOS (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		$\geq 1,80$ m	$\geq 1,60$ m	la mas exigente
Altura libre en pasos subterráneos		$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m	la mas exigente
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		$\leq 6,00$ %	$\leq 8,00$ %	la mas exigente
Pendiente transversal del itinerario peatonal		$\leq 2,00$ %	$\leq 2,00$ %	la mas exigente
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux	la mas exigente
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal	la mas exigente
	Longitud	--	= 0,60 m	la mas exigente
ESCALERAS (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)				
Directriz	<input checked="" type="checkbox"/> Trazado recto			
	<input checked="" type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	--	$R \geq 50$ m	la mas exigente
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		$3 \leq N \leq 12$	$N \leq 10$	la mas exigente
Peldaños	Huella	$\geq 0,30$ m	$\geq 0,30$ m	la mas exigente
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	$\leq 0,16$ m	$\leq 0,16$ m	la mas exigente
	Relación huella / contrahuella	$0,54 \leq 2C+H \leq 0,70$	--	la mas exigente
	Ángulo huella / contrahuella	$75^\circ \leq \alpha \leq 90^\circ$	--	la mas exigente
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--	la mas exigente
Ancho libre		$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m	la mas exigente
Ancho mesetas		\geq Ancho escalera	\geq Ancho escalera	la mas exigente
Fondo mesetas		$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m	la mas exigente
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		--	$\geq 1,50$ m	la mas exigente
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		--	$\geq 1,20$ m	la mas exigente
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	la mas exigente
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	la mas exigente
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (1)	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (1)	la mas exigente
(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.	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		la mas exigente
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		la mas exigente
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	--		la mas exigente

En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.

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

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

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 ≥ 50 m		la mas exigente
Anchura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		la mas exigente
Longitud de tramos sin descansillos (1)		≤ 10,00 m	≤ 9,00 m		la mas exigente
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	la mas exigente
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	la mas exigente
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	la mas exigente

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

Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		la mas exigente
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa		la mas exigente
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input checked="" type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		la mas exigente
	<input checked="" type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		la mas exigente
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta		la mas exigente
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		la mas exigente
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura(1)	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m		la mas exigente
		≥ 1,10 m	≥ 1,10 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	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		la mas exigente
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		la mas exigente
Prolongación de pasamanos en cada tramo		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		la mas exigente

En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales 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 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	--	≥ 0,50 m		la mas exigente
	Altura	--	≥ 0,90 m		la mas exigente
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	--		la mas exigente
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		la mas exigente
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		la mas exigente
Señalización	<input checked="" type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho	= 0,40 m	--		la mas exigente
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado	≤ 50 m	--		la mas exigente
	<input checked="" type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	--	≥ 0,10 m	la mas exigente

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		la mas exigente
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		la mas exigente
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		la mas exigente
(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					

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)					
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.		la mas exigente
Altura libre de obstáculos		--	≥ 2,20 m		la mas exigente
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal		--	De 0,90 a 1,20 m		la mas exigente

Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m		la mas exigente
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio		la mas exigente
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m		la mas exigente
Rejillas	Resalte máximo		--	Enrasadas		la mas exigente
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	--		la mas exigente
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	--		la mas exigente
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	--		la mas exigente

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	--		la mas exigente
	Altura		≤ 0,85 m	--		la mas exigente
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	--		la mas exigente
		Ancho	≥ 0,80 m	--		la mas exigente
		Fondo	≥ 0,50 m	--		la mas exigente
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			Ø ≥ 1,50 m	--		la mas exigente

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL**

NORMATIVA O. VIV/561/2010 DEC.293/2009 (Rgto) **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		no procede
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		no procede
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %		no procede
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %		no procede

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
MOBILIARIO URBANO**

NORMATIVA O. VIV/561/2010 DEC.293/2009 (Rgto) **ORDENANZA** **DOC. TÉCNICA**

MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN

Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		la mas exigente
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano			≤ 0,15 m	--		la mas exigente
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)			--	≥ 1,60 m		la mas exigente
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada			≥ 0,40 m	--		la mas exigente
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m		la mas exigente
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		la mas exigente
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		la mas exigente
	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m		la mas exigente
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m		la mas exigente
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	--		la mas exigente
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	--		la mas exigente

Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--	la mas exigente	
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	$\leq 1,20 \text{ m}$	la mas exigente	
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	--	la mas exigente	
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	--	la mas exigente	
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		--	$\leq 0,80 \text{ m}$	la mas exigente	
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m	la mas exigente	
	Altura boca buzón		--	De 0,70 m a 1,20 m	la mas exigente	
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 m a 0,90 m	--	la mas exigente	
	Área utilización libre obstáculos		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--	la mas exigente	
	Anchura franja pavimento circundante		--	$\geq 0,50 \text{ m}$	la mas exigente	
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	--	no procede	
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--	no procede	
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80 \text{ m}$	--	no procede	
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20 \text{ m}$	--	no procede	
	Altura del lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85 \text{ m}$	--	no procede	
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80 \text{ m}$	--	no procede
		Altura del inodoro		De 0,45 m a 0,50 m	--	no procede
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 m a 0,75 m	--	no procede
			Longitud	$\geq 0,70 \text{ m}$	--	no procede
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95 \text{ m}$	--	no procede	
<input type="checkbox"/> Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm.)		De 0,45 m a 0,50 m	--	no procede	
	Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80 \text{ m}$	--	no procede	
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	la mas exigente	
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	la mas exigente	
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	la mas exigente	
	Altura Respaldo		$\geq 0,40 \text{ m}$	De 0,40 m a 0,50 m	la mas exigente	
	Altura de reposabrazos respecto del asiento		--	De 0,18 m a 0,20 m	la mas exigente	
	Ángulo inclinación asiento- respaldo		--	$\leq 105^\circ$	la mas exigente	
	Dimensión soporte región lumbar		--	$\geq 15 \text{ cm.}$	la mas exigente	
	Espacio libre al lado del banco		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$ a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20 \text{ m}$	la mas exigente	
Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60 \text{ m}$	--	la mas exigente		
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		--	$\geq 1,20 \text{ m}$	la mas exigente	
	Diámetro		$\geq 0,10 \text{ m}$	--	la mas exigente	
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70 \text{ m}$	la mas exigente	
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.					
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m	la mas exigente	
	Altura libre bajo la marquesina		--	$\geq 2,20 \text{ m}$	la mas exigente	
(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	--	la mas exigente	
		Altura parte inferior boca	$\leq 1,40 \text{ m}$	--	la mas exigente	
	No enterrados	Altura de elementos manipulables	$\leq 0,90 \text{ m}$	--	la mas exigente	

OBSERVACIONES

Todas las referencias a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, deberán entenderse como referidos a la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, que la sustituye.

El Estudio de Detalle es un documento que ordena urbanísticamente el suelo, carece de contenido proyectual y por lo tanto no contiene soluciones técnicas de cumplimiento de la accesibilidad, la finalidad de incluir las presente documentación es la de complementar las exigencias que en su momento deberán justificar y cumplir los posteriores proyectos de urbanización y urbanización complementaria .

Las condiciones reseñadas en la fichas deberán cumplirse cuando se redacten los preceptivos proyectos de urbanización exterior y los proyectos de edificación con su urbanización complementaria.

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 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 lo 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.

PLANOS

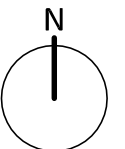
01. PGOU Y ADAPTACIÓN PARCIAL - CATASTRO - REPARCELACIÓN UE T-6
02. LOCALIZACIÓN - PARCELA CATASTRAL
03. TOPOGRAFICO Y ESTADO ACTUAL
04. TOPOGRAFICO RESULTANTE – ALINEACIONES / RASANTES - REF. SECCION Y NIVELES DE LA EDIFICACIÓN.
05. SECCIONES TRANSVERSALES
06. GEOREFERENCIACIÓN DE PARCELAS
07. IMPLANTACIÓN INDICATIVA DE LA EDIFICACIÓN



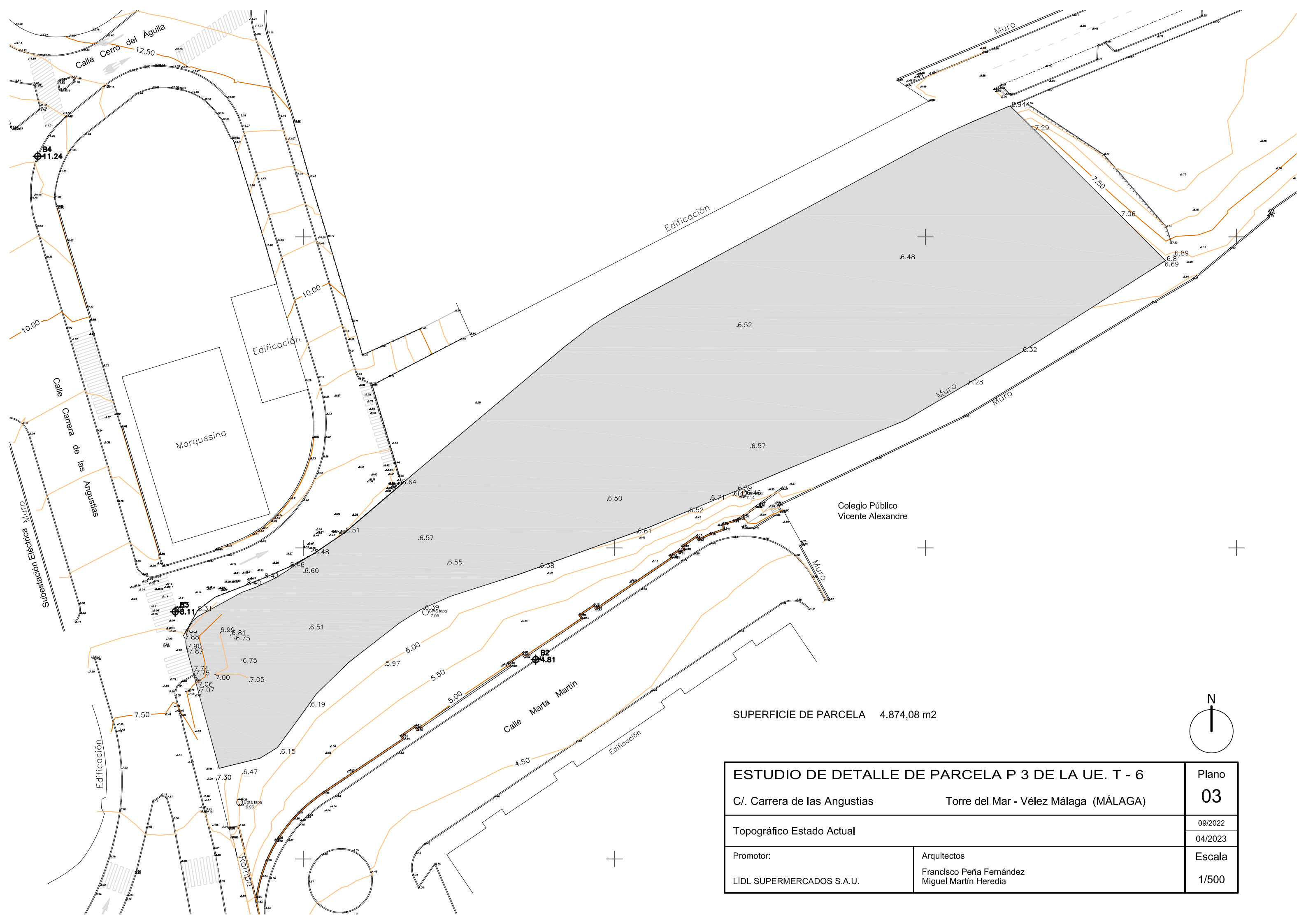
Localización - Vista Aerea



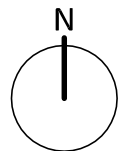
Parcela y Ref. Catastral: 2273002VF0627S0001DF
 Superficie Catastral: 4.958 m2



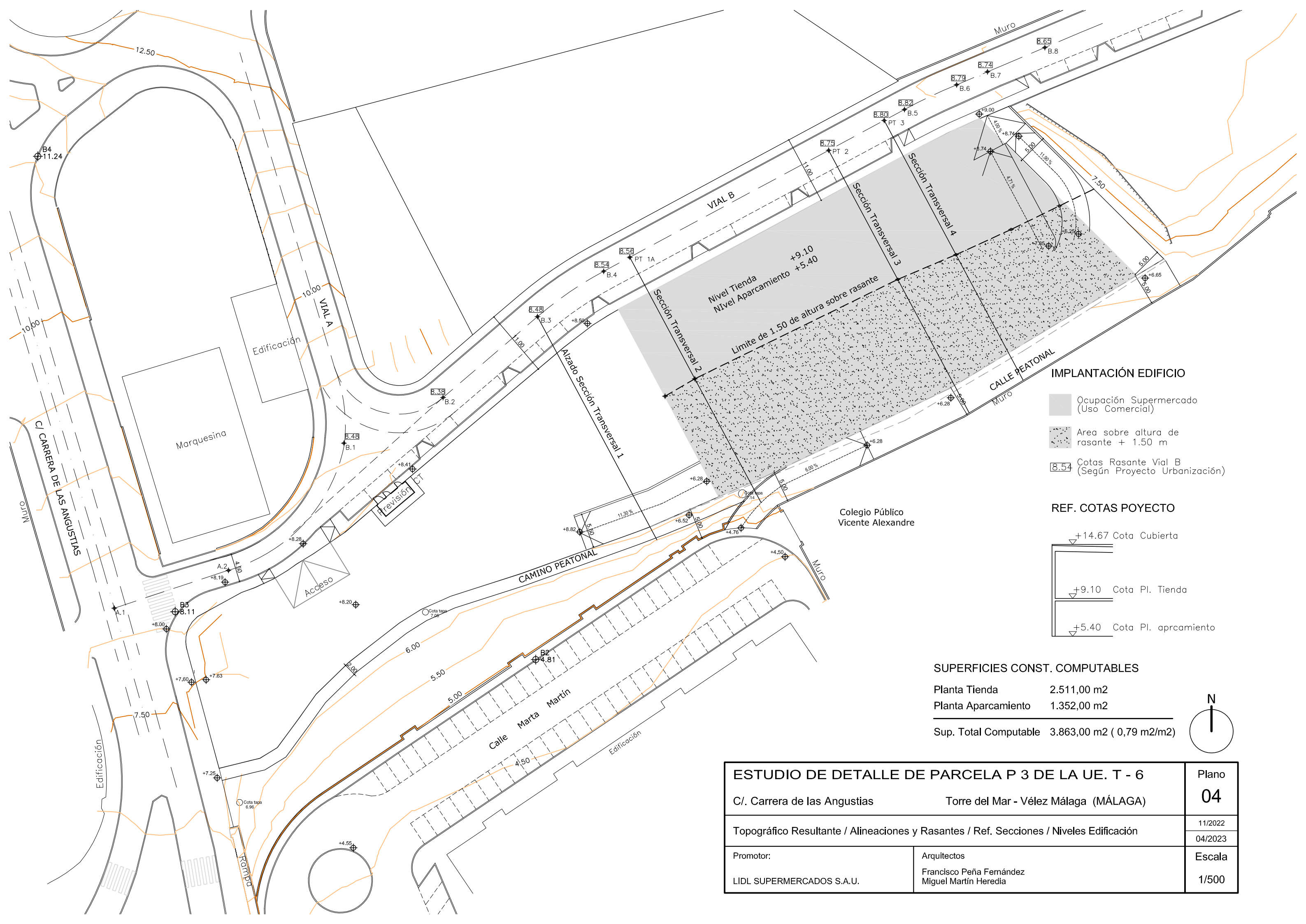
ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA P 3 DE LA UE. T - 6		Plano 02
Cl. Carrera de las Angustias, 58 Torre del Mar - Vélez Málaga (MÁLAGA)		
Localización / Parcela Catastral		09/2022
Promotor:	Arquitectos	Escala
LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.	Francisco Peña Fernández Miguel Martín Heredia	1/1500



SUPERFICIE DE PARCELA 4.874,08 m²



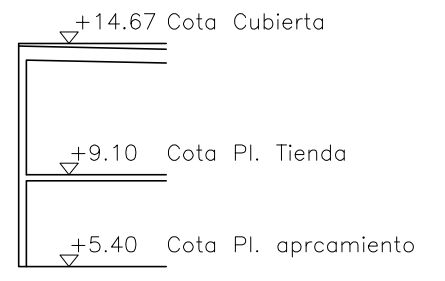
ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA P 3 DE LA UE. T - 6		Plano
Cl. Carrera de las Angustias		03
Torre del Mar - Vélez Málaga (MÁLAGA)		09/2022
Topográfico Estado Actual		04/2023
Promotor:	Arquitectos	Escala
LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.	Francisco Peña Fernández Miguel Martín Heredia	1/500



IMPLANTACIÓN EDIFICIO

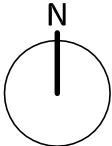
- Ocupación Supermercado (Uso Comercial)
- Area sobre altura de rasante + 1.50 m
- 8.54 Cotas Rasante Vial B (Según Proyecto Urbanización)

REF. COTAS POYECTO

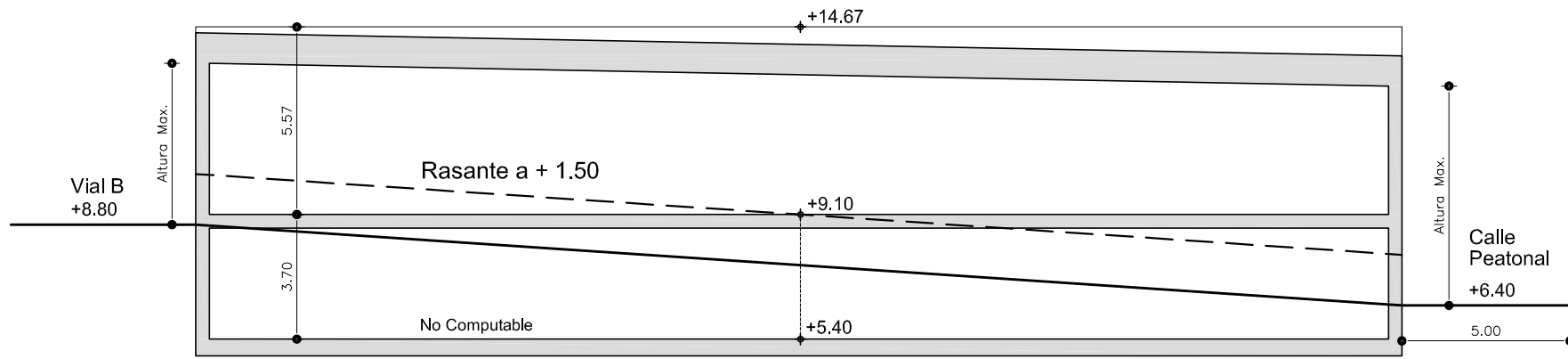


SUPERFICIES CONST. COMPUTABLES

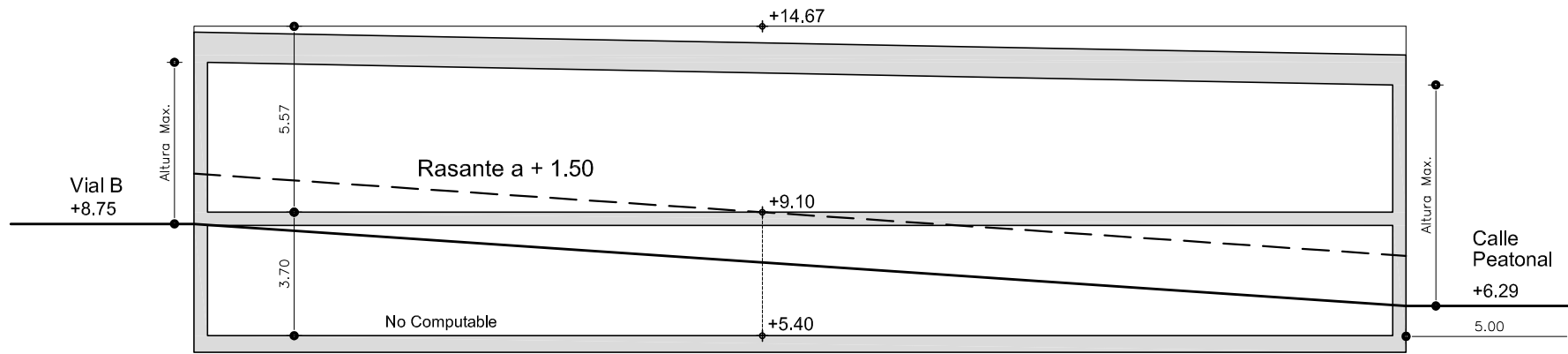
Planta Tienda	2.511,00 m2
Planta Aparcamiento	1.352,00 m2
Sup. Total Computable	3.863,00 m2 (0,79 m2/m2)



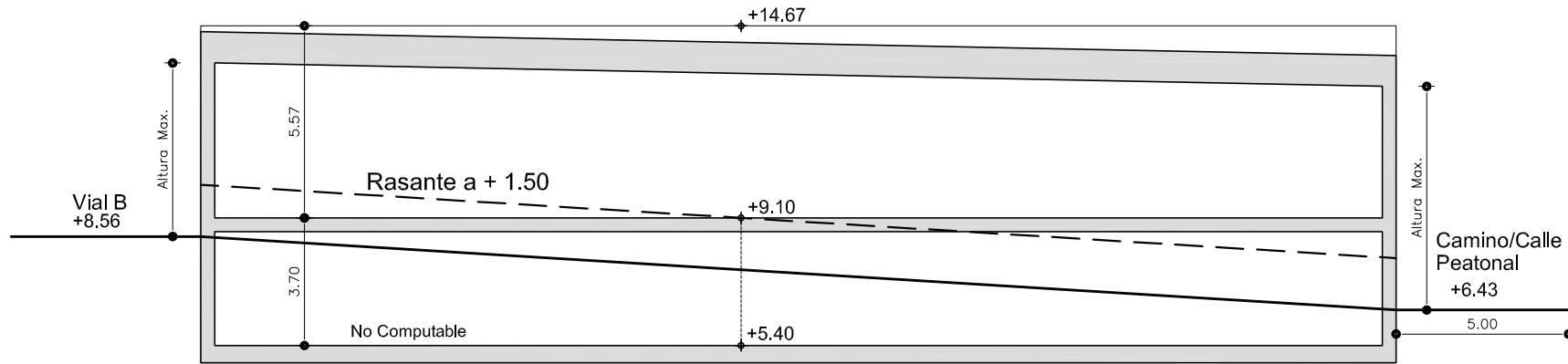
ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA P 3 DE LA UE. T - 6		Plano 04
Cl. Carrera de las Angustias Torre del Mar - Vélez Málaga (MÁLAGA)		
Topográfico Resultante / Alineaciones y Rasantes / Ref. Secciones / Niveles Edificación		11/2022 04/2023
Promotor:	Arquitectos	Escala 1/500
LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.	Francisco Peña Fernández Miguel Martín Heredia	



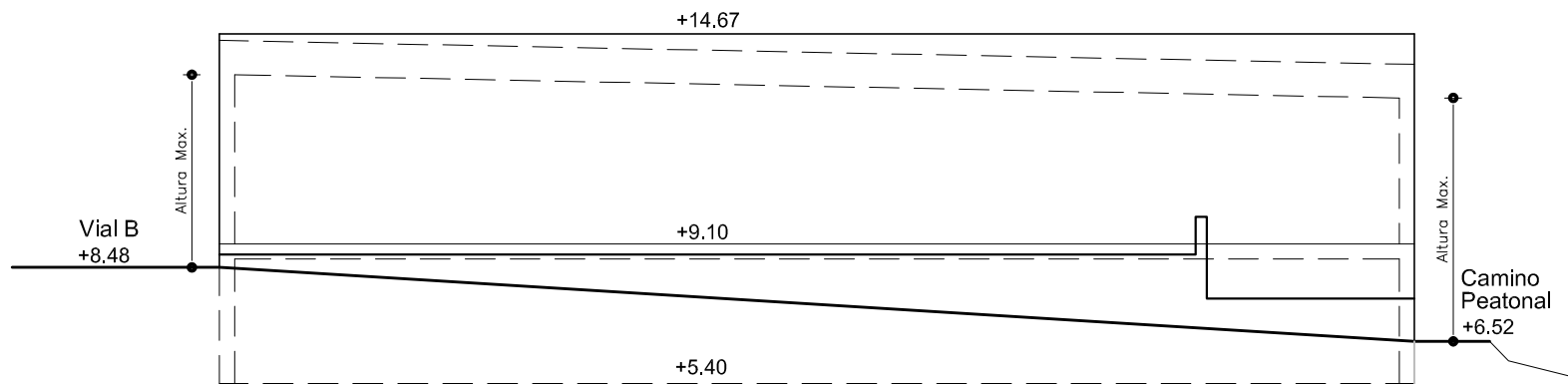
Sección Transversal 4



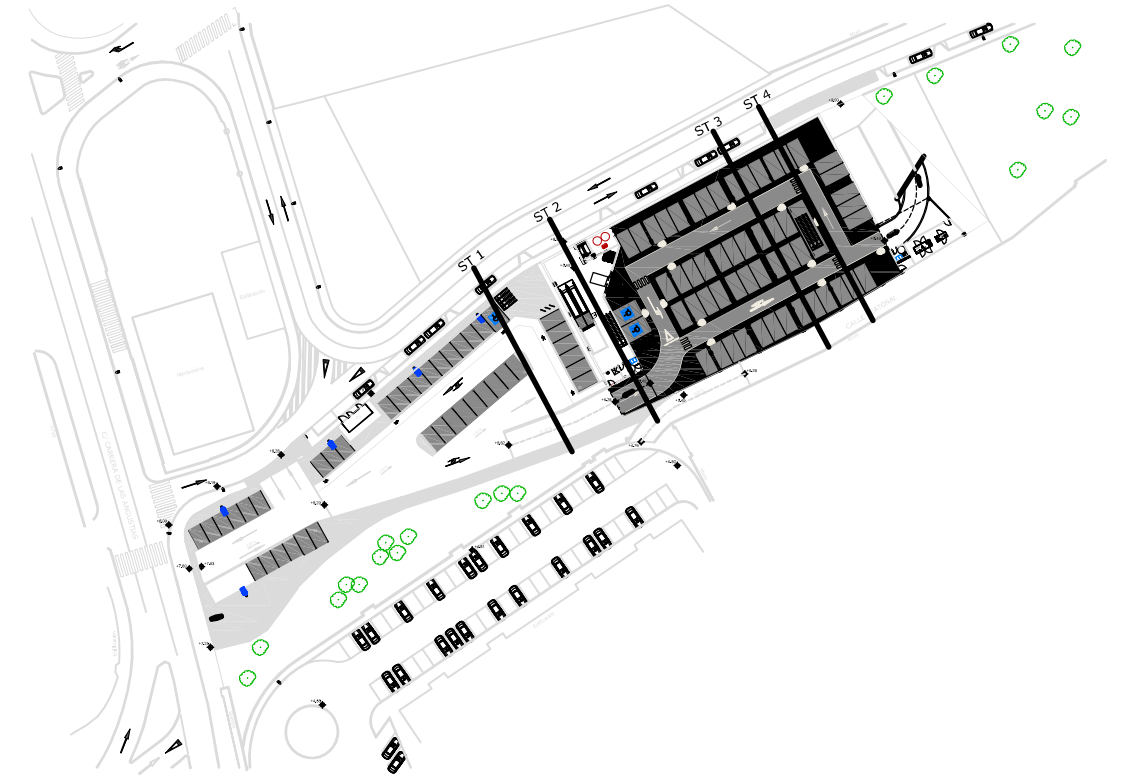
Sección Transversal 3



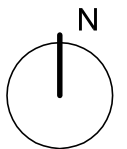
Sección Transversal 2



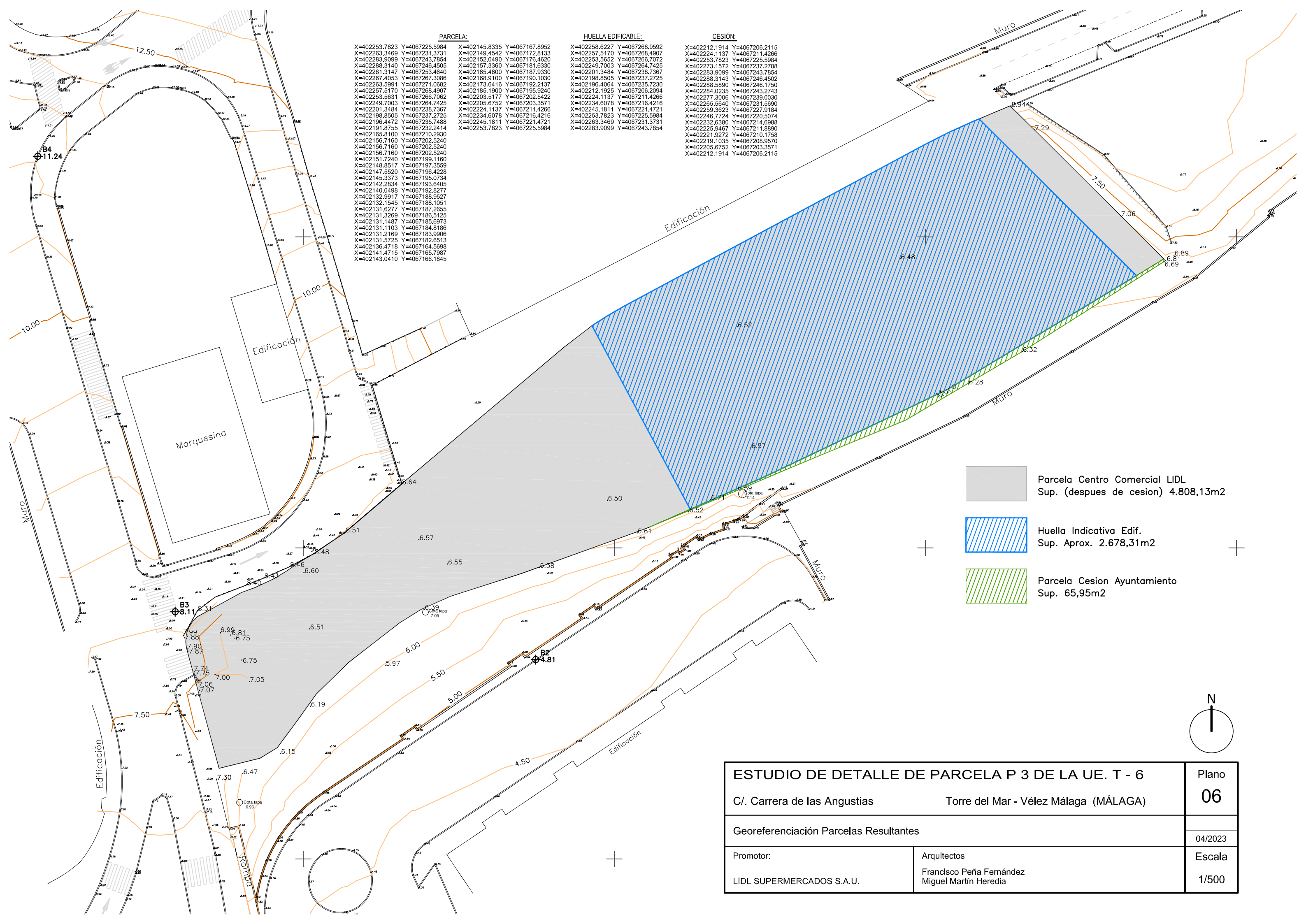
Alzado Sección Transversal 1






NOTA: Altura Maxima = PB + 1 ó 7 m
medida a la cara inferior de la viga

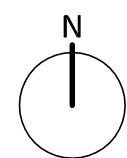


ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA P 3 DE LA UE. T - 6		Plano
C/. Carrera de las Angustias		05
Torre del Mar - Vélez Málaga (MÁLAGA)		11/2022
Secciones Transversales		04/2023
Promotor:	Arquitectos	Escala
LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.	Francisco Peña Fernández Miguel Martín Heredia	1/500

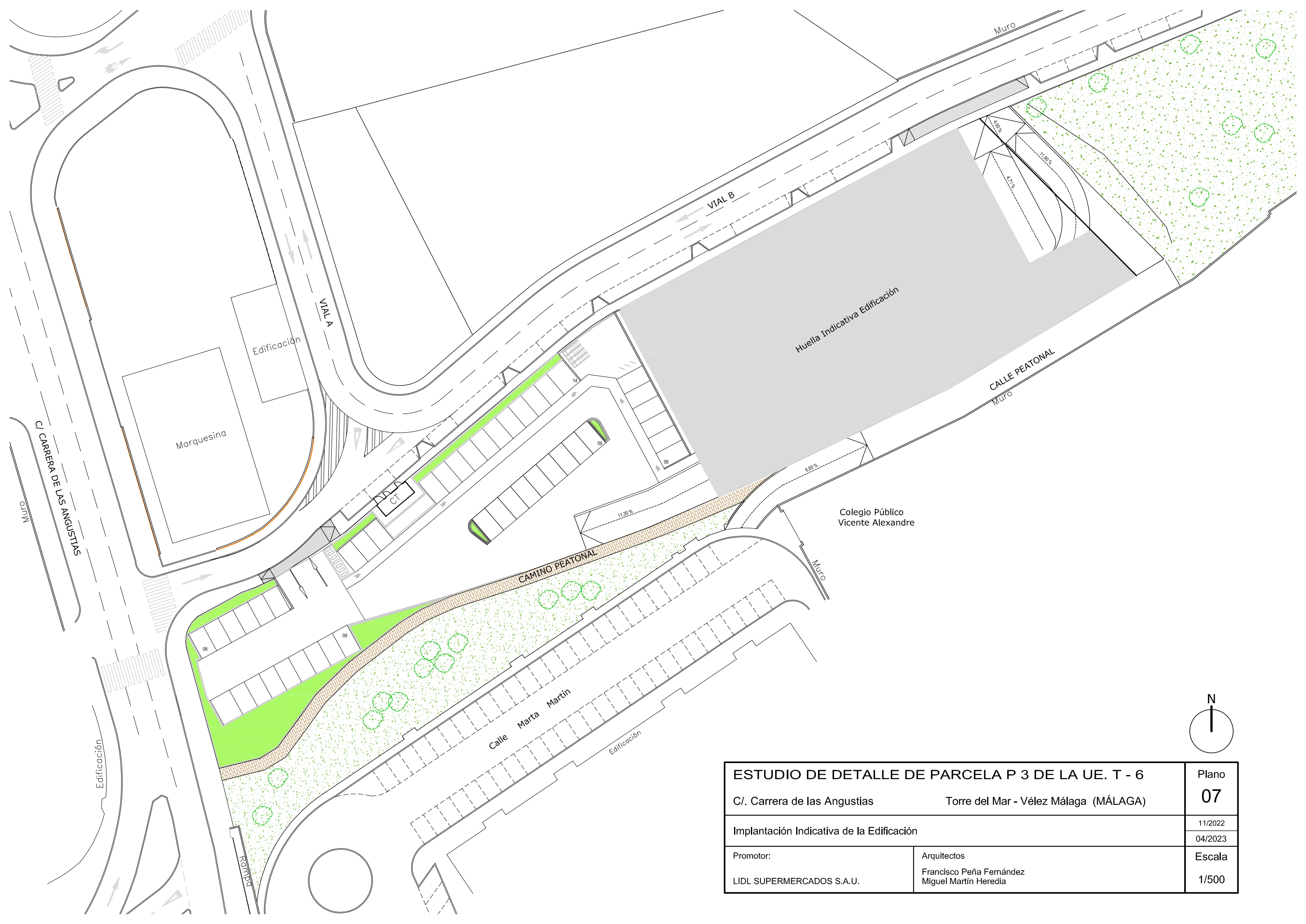


PARCELA:		HUELLA EDIFICABLE:		CESIÓN:	
X=402253.7823	Y=4067225.5984	X=402145.8335	Y=4067167.8952	X=402212.1914	Y=4067206.2115
X=402263.3469	Y=4067231.3731	X=402149.4542	Y=4067172.8133	X=402224.1137	Y=4067211.4266
X=402283.9099	Y=4067243.7854	X=402152.0490	Y=4067176.4620	X=402253.7823	Y=4067225.5984
X=402288.3140	Y=4067246.4505	X=402157.3360	Y=4067181.6330	X=402273.1572	Y=4067237.2788
X=402281.3147	Y=4067253.4640	X=402165.4600	Y=4067187.9330	X=402283.9099	Y=4067243.7854
X=402267.4053	Y=4067267.3086	X=402168.9100	Y=4067190.1030	X=402288.3143	Y=4067246.4502
X=402263.5991	Y=4067271.0682	X=402173.6416	Y=4067192.2137	X=402198.8505	Y=4067237.2725
X=402257.5170	Y=4067268.4907	X=402185.1900	Y=4067195.9240	X=402198.4064	Y=4067235.7230
X=402253.5631	Y=4067266.7062	X=402203.5177	Y=4067202.5422	X=402212.1925	Y=4067208.2094
X=402249.7003	Y=4067264.7425	X=402205.6752	Y=4067203.3571	X=402224.1137	Y=4067211.4266
X=402201.3484	Y=4067238.7367	X=402224.1137	Y=4067211.4266	X=402234.6078	Y=4067216.4216
X=402198.8505	Y=4067237.2725	X=402234.6078	Y=4067216.4216	X=402245.1811	Y=4067221.4721
X=402196.4472	Y=4067235.7488	X=402245.1811	Y=4067221.4721	X=402253.7823	Y=4067225.5984
X=402191.8755	Y=4067232.2414	X=402253.7823	Y=4067225.5984	X=402263.3469	Y=4067231.3731
X=402165.8100	Y=4067210.2930			X=402225.9467	Y=4067211.8890
X=402156.7160	Y=4067202.5240			X=402221.9272	Y=4067210.1758
X=402156.7160	Y=4067202.5240			X=402219.1035	Y=4067208.9570
X=402156.7160	Y=4067202.5240			X=402205.6752	Y=4067203.3571
X=402151.7240	Y=4067199.1160			X=402212.1914	Y=4067206.2115
X=402148.8517	Y=4067197.3559				
X=402147.5520	Y=4067196.4228				
X=402145.3373	Y=4067195.0734				
X=402142.2834	Y=4067193.6405				
X=402140.0498	Y=4067192.8277				
X=402132.9917	Y=4067188.9527				
X=402132.1545	Y=4067188.1051				
X=402131.6277	Y=4067187.2655				
X=402131.3269	Y=4067186.5125				
X=402131.1487	Y=4067185.6973				
X=402131.1103	Y=4067184.8186				
X=402131.2169	Y=4067183.9906				
X=402131.5725	Y=4067182.6513				
X=402136.4718	Y=4067164.5698				
X=402141.4715	Y=4067165.7987				
X=402143.0410	Y=4067166.1845				

-  Parcela Centro Comercial LIDL
Sup. (despues de cesion) 4.808,13m²
-  Huella Indicativa Edif.
Sup. Aprox. 2.678,31m²
-  Parcela Cesion Ayuntamiento
Sup. 65,95m²



ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA P 3 DE LA UE. T - 6		Plano
Cl. Carrera de las Angustias		06
Torre del Mar - Vélez Málaga (MÁLAGA)		
Georeferenciación Parcelas Resultantes		04/2023
Promotor:	Arquitectos	Escala
LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.	Francisco Peña Fernández Miguel Martín Heredia	1/500



ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA P 3 DE LA UE. T - 6		Plano
Cl. Carrera de las Angustias Torre del Mar - Vélez Málaga (MÁLAGA)		07
Implantación Indicativa de la Edificación		11/2022
		04/2023
Promotor:	Arquitectos	Escala
LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.	Francisco Peña Fernández Miguel Martín Heredia	1/500