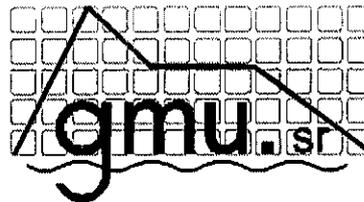




ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE SAN ROQUE



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SAN ROQUE

Ref: E. DET. 04/019

**D. MIGUEL PACHECO OCAÑA, SECRETARIO DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE.**

**CERTIFICO:**

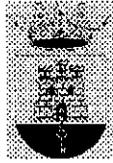
Que el Estudio de Detalle de la parcela R-I-4 del Plan Parcial de los Sectores 001-AL y 002-AL "Alcaidesa", promovido por Ros y Falcón, S.A, figura inscrito y depositado en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados, de la Gerencia Municipal de Urbanismo perteneciente al Ilustre Ayuntamiento de San Roque, con el **número 29**.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 2/2004, de 7 de Enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados.

Y para que conste y surta sus efectos expido la presente certificación, de orden y con el Vº Bº del Sr. Presidente del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, con la salvedad y reserva a que se refiere el art. 206 del ROF, en San Roque a, tres de mayo de dos mil cinco.

Vº. Bº.,  
EL PRESIDENTE DE LA G.M.U.,





ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE  
SAN ROQUE

**DON MIGUEL PACHECO OCAÑA, SECRETARIO GENERAL  
DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE.**

**CERTIFICA:** Que en la sesión ordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el día siete de abril de dos mil cinco, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**11.- Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la Parcela RI-4 del Plan Parcial de los Sectores 001-AL y 002-AL “Alcaidesa”.**

Dada cuenta de expediente de Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle de la Parcela RI-4 del Plan Parcial de los Sectores 001-AL y 002-AL “Alcaidesa”, promovido por ROS Y FALCÓN, S.A. (Referencia: EDET 04/0199).

Visto el informe técnico y jurídico favorables que obran en el expediente, así como el dictamen igualmente favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo.

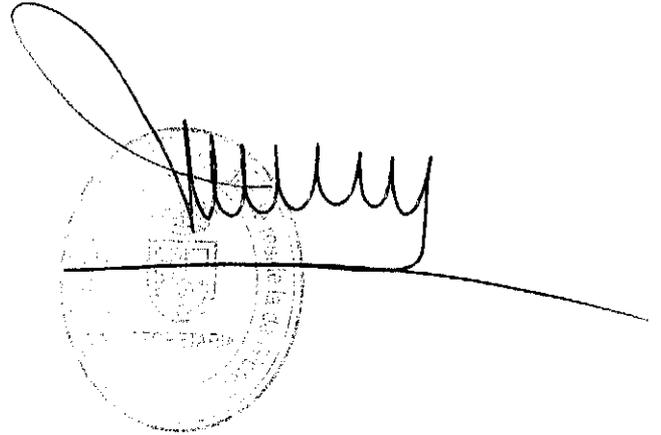
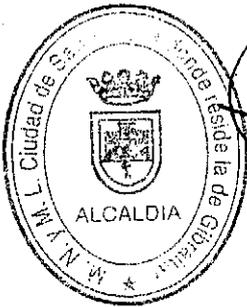
La Corporación Municipal, por absoluta unanimidad, **ACUERDA:**

**PRIMERO.-** Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Parcela R-I-4 del Plan Parcial de los sectores 001-AL; 002-AL “Alcaidesa” del PGOU de San Roque, promovido por Ros y Falcón, S.A., con arreglo al documento redactado por los Arquitectos, don Hugo M. Torrico Camacho y don Jaime Hernández Masses.

**SEGUNDO.-** Publicar el acuerdo de Aprobación Definitiva en el B.O.P. en virtud de lo dispuesto en el artículo 41 de la LOUA en relación con el 70.2 de la LRBRU, previo depósito del presente acuerdo en el Registro Local de Instrumentos de Planeamiento.

Y para que conste y surta sus efectos expido la presente certificación, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, con la salvedad y reserva a que se refiere el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, en San Roque, a diecinueve de abril de dos mil cinco.

**Vº Bº**  
**EL ALCALDE**





ARCHIPLAN SL

Hugo M. Torrico Camacho  
Jaime F. Hernández Masses

Arquitecto  
Arquitecto

Centro Plaza, Ofic. 1B y 1C  
Nueva Andalucía, 29660 Marbella

Tel.: 952 90 61 46 - Fax: 952 90 61 48  
E-mail: taller@archiplan.es



## ESTUDIO DE DETALLE

### PARCELA RI-4

### URBANIZACION "LA ALCAIDESA" SAN ROQUE (CADIZ)

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 - Abril - 2005 al Punto 11  
EL SECRETARIO GENERAL,



Emplazamiento :

**Parcela RI-4. Urbanización "LA ALCAIDESA"  
San Roque (Cádiz)**

Promotor :

**ROS Y FALCÓN S.A.  
C.I.F.: A-28.485.571**

Arquitectos :

**D. Hugo M. Torrico Camacho.  
D. Jaime Hernández Masses.  
ARCHIPLAN, S.L.**

**Colegiado 612 (C.O.A. Málaga)  
Colegiado 331 (C.O.A. Málaga)  
Colegiado 800254 (C.O.A. Málaga)**



ARCHIPLAN SL

Hugo M. Torrico Camacho  
Jaime F. Hernández Masses

Arquitecto  
Arquitecto

Centro Plaza, Ofic. 1B y 1C  
Nueva Andalucía, 29660 Marbella

Tel.: 952 90 61 46 - Fax: 952 90 61 48  
E-mail: taller@archiplan.es

## 0 ÍNDICE

### 1.- MEMORIAS:

#### 1.1.- EXPOSITIVA.

- 1.1.1.- Ámbito de actuación:
- 1.1.2.- Objeto del estudio de detalle:
- 1.1.3.- Procedencia, conveniencia y oportunidad de su formulación
- 1.1.4.- Datos identificativos del promotor.

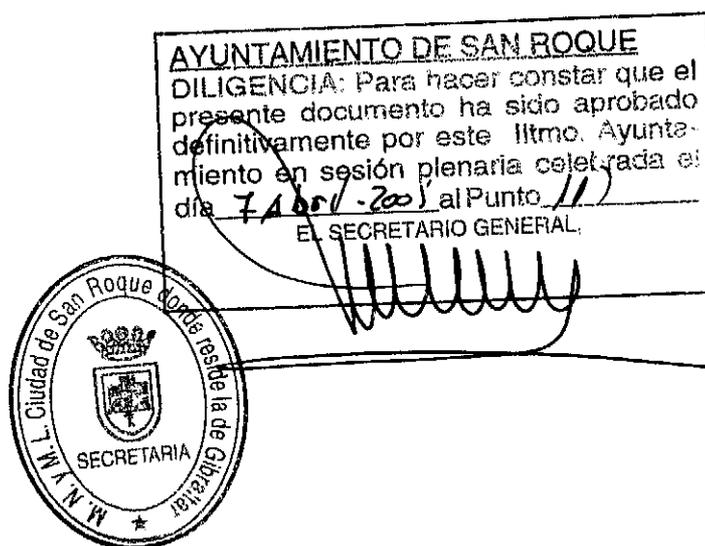
#### 1.2.- INFORMATIVA.

- 1.2.1.- Usos, edificaciones, infraestructuras y vegetación existentes
- 1.2.2.- Marco urbanístico de referencia

#### 1.3.- JUSTIFICATIVA.

- 1.3.1.- Descripción y justificación de la solución adoptada:
- 1.3.2.- Justificación de que no se reducen superficies de espacios libres y viales:
- 1.3.3.- Justificación de que no se aumentan volumen, ocupación, altura y densidad de población ni se alteran los usos.
- 1.3.4.- Adecuación de las alineaciones y rasantes
- 1.3.5.- Cuadro resumen de características de la ordenación
- 1.3.6.- Justificación del cumplimiento de las normas técnicas sobre barreras urbanísticas y arquitectónicas

### 2.- PLANOS.





# 1 MEMORIA

## 1.1- MEMORIA EXPOSITIVA

### 1.1.1.- AMBITO DE ACTUACION:

La Parcela se denomina RI-4, suelo urbano definido en el Plan Parcial de Ordenación de los sectores 001-AL y 002-AL del P.G.O.U. del municipio de San Roque (Cádiz).

### DATOS DEL SOLAR:

Situación: Urbanización "LA ALCAIDESA", Parcela RI - 4  
San Roque (Cádiz)

Superficie: 32.400 m<sup>2</sup>

Forma: Casi triangular con uno de sus lados curvo.

Topografía: De pendiente continua hacia el mar, situado al Sur, variando desde la cota +60 m hasta la cota +31m, sobre el nivel del mar.

Linderos: Norte: Con vial de la urbanización V-3.  
Sur: Con zona de aparcamientos.  
Este: Con zona de espacios libres ELP-9.  
Oeste: Con zona de espacios libres ELP-8.

Entorno: Se ubica en una zona de creciente desarrollo urbanístico, próxima a la playa. Queda englobada dentro de la Urbanización "La Alcaldesa", ubicada entre los núcleos urbanos de San Roque y La Línea de la Concepción, presentando muy buena comunicación con la carretera N-340.

### 1.1.2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

El contenido del encargo es la redacción de un Estudio de Detalle para organizar alineaciones, rasantes y volúmenes, en la Parcela denominada RI-4, suelo urbano definido en el Plan Parcial de Ordenación de los sectores 001-AL y 002-AL del P.G.O.U. del municipio de San Roque (Cádiz).

Se presenta este Estudio de Detalle con objeto de poder realizar el Proyecto Básico y de Ejecución, construcción y dirección de obras del conjunto residencial "Marina de la Alcaldesa"; con las alineaciones, ordenación de volúmenes y características del mismo que le correspondan.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 de febrero de 2005 al Punto 11.  
EL SECRETARIO GENERAL.





### 1.1.3.- PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACION

Según queda publicado en el B.O.E. con fecha 21 de Agosto de 2004, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 13 de Julio de 2004, entre otros, acuerda:

PUNTO 16, Apdo. primero: Aceptar el documento correspondiente al Texto Refundido del Plan Parcial del sector 001-AL y 002-AL "Alcaldesa" del Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque, si bien, con carácter previo, el Ayto. deberá incorporar al Anexo 1 "Fichas de Determinaciones Urbanísticas", para controlar paisajísticamente desde el punto de vista del entorno urbano, un *Estudio de Volúmenes y Vistas incluido como obligatorio en el Estudio de Detalle.*

Se debe aclarar que, si bien el P.P.O. sectores 001-AL y 002-AL en su Ficha de Características correspondiente a la Parcela RI-4 en cuestión, indica expresamente la no necesidad de un Estudio de Detalle, éste se ha redactado finalmente, como único documento válido para incluir el Estudio de Volúmenes y Vistas requerido.

### 1.1.4.- DATOS IDENTIFICATIVOS DEL PROMOTOR.

ROS Y FALCÓN S.A. CIF. A-28.485.571  
c/ Siete Picos nº 19  
28230 Las Rozas (MADRID)

## **1.2.- MEMORIA INFORMATIVA**

### 1.2.1.- USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACION EXISTENTES

Según el Plan General de Ordenación Urbana el terreno tiene calificación de uso Residencial Intensivo; así como los usos complementarios y compatibles con éste que defina el citado P.G.O.U.

No existe ninguna edificación actualmente en el terreno.

En el terreno existe vegetación de tipo matorral y aun no cuenta con las infraestructuras necesarias: Acerados, alumbrado público, canalizaciones de agua y electricidad, etc.; ya que se está ejecutando un Proyecto de Urbanización actualmente.

### 1.2.2.- MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

- Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque – 2001
- Plan Parcial del sector 001-AL y 002-AL "Alcaldesa" – 2004
- Ficha de Características correspondiente a la Parcela RI-4

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 de Abril de 2005 al Punto 11

EL SECRETARIO GENERAL,





## 1.3- MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1.3.1.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA:

El programa a desarrollar consta de 168 viviendas, divididas en dos tipologías edificatorias. El sector ubicado en la parte central y norte de la parcela alberga 138 viviendas plurifamiliares distribuidas en 13 bloques de dos plantas más ático, cada uno de los cuales cuenta con una escalera. Al sur se sitúan las otras 30 viviendas unifamiliares adosadas, cada una de ellas con dos plantas más ático.

Las viviendas se desarrollan en PB+2+ático sobre rasante y sótano de aparcamiento bajo rasante. La edificación bajo rasante no computará a efectos de edificabilidad, y su uso será de trastero y aparcamiento. Las 30 viviendas unifamiliares adosadas constan de trastero y plazas de aparcamiento en sótano, cada una, con acceso individual desde la vivienda y con zona de rodadura común.

Cada edificio plurifamiliar tendrá sótano a parking y trastero propio salvo los edificios 7, 8 y 9 cuyos sótanos estarán unidos. Los sótanos de las viviendas adosadas estarán agrupados en cinco sectores.

El conjunto consta además de zonas comunes con piscinas al aire libre y dos casetas de vigilancia ubicadas en el acceso de las dos calles interiores de la parcela. Su uso será exclusivamente para labores de control de acceso y vigilancia.

Se respeta un control paisajístico y de impacto visual desde el punto de vista urbanístico basado en una serie de puntos que nos indica la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo como son:

- No utilización de elementos sobresalientes en las manzanas o que produzcan impacto ambiental.
- Volúmenes pequeños de la edificación.
- Existencia de claros en la edificación para que en una perspectiva lejana no se vea cubierta la ladera.
- Amplitud de viarios.
- Existencia de vías de interconexión.
- Utilizar los espacios y las pendientes para no entorpecer vistas (al mar, a Gibraltar, etc...)
- Debido a la pendiente existente, tampoco se entorpecen las vistas a las parcelas traseras.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7- Abril 2005 (al Punto 11)  
EL SECRETARIO GENERAL,





ARCHIPLAN SL

Hugo M. Torrico Camacho  
Jaime F. Hernández Masses

Arquitecto  
Arquitecto

Centro Plaza, Ofic. 1B y 1C  
Nueva Andalucía, 29660 Marbella

Tel.: 952 90 61 46 - Fax: 952 90 61 48  
E-mail: taller@archiplan.es

### 1.3.2.- JUSTIFICACION DE QUE NO SE REDUCEN SUPERFICIES DE ESPACIOS LIBRES Y VIALES:

La superficie de la parcela total es de 32.400 m<sup>2</sup>, contamos con un coeficiente de edificabilidad de 0.65 y una ocupación del 50% de manera que contamos con 21.060 m<sup>2</sup> edificables y 16.200 m<sup>2</sup> de ocupación máxima.

La propuesta prevé una superficie de ocupación de 11.888 m<sup>2</sup>, se respetan así las superficies de espacios libres. Dicha superficie está tratada como le corresponde, proponiendo una serie de jardines, paseos, y elementos exteriores que enriquecen la propuesta y el entorno en el que se ubica.

Se proponen dos viales que conectan con los viales propuestos por el Plan Parcial, y un tercer vial para acceso de vehículos de emergencias que conecta con el espacio libre E.L.P.-8. El Plan Parcial propone tres accesos a la parcela atravesando el espacio libre público E.L.P.-9. En la ordenación que propone este Estudio de Detalle se respeta el acceso Norte, en la misma posición que marca el P.P.O., y se utiliza el acceso Este, si bien se modifica su posición, ya que se desplaza 8 metros hacia el Norte, para compatibilizarlo con la ordenación de la manzana. El tercer acceso que permite el P.P.O., ubicado al Noreste, no se utiliza. Todo los viales que propone este Estudio de Detalle (de secciones de calzada 6m. y aceras de 1.5m y 1.5m respectivamente) así como los accesos a garajes, tienen carácter PRIVADO, por lo que no habrán de respetarse las separaciones a lindero de los viales públicos.

Todos los viales de la parcela terminarán en una rotonda o fondo de saco para permitir dar la vuelta con comodidad.

Además se plantean dos rampas de acceso a garajes que conectan con el vial V-3 del Plan Parcial. Estas rampas de acceso no interrumpen en ningún caso las aceras públicas.

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 Abril - 2005 al Punto 11)  
EL SECRETARIO GENERAL,



**1.3.3.- JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE AUMENTAN VOLUMEN, OCUPACIÓN, ALTURA Y DENSIDAD DE POBLACIÓN NI SE ALTERAN LOS USOS.**

Las características urbanísticas que se han seguido en la definición de la propuesta son las correspondientes al P.G.O.U. de San Roque; a continuación se justifican las características urbanísticas:

## a) Ocupación:

Contamos con una ocupación del 50% máxima; debiendo cumplir la Planta Ático una ocupación del 50% respecto de la Primera (Tolerancia Altimétrica).

Teniendo en cuenta que disponemos de una superficie total de 32.400 m<sup>2</sup>, la ocupación máxima a la que se puede llegar es 16.200 m<sup>2</sup>.

<b>VIVIENDAS</b>			
EDIFICIO-1	10	585,46	
EDIFICIO-2	10	585,46	
EDIFICIO-3	10	690,55	
EDIFICIO-4	10	594,35	
EDIFICIO-5	10	594,35	
EDIFICIO-6	10	592,62	
EDIFICIO-7	15	861,30	
EDIFICIO-8	10	570,23	
EDIFICIO-9	11	712,87	
EDIFICIO-10	10	592,62	
EDIFICIO-11	10	566,32	
EDIFICIO-12	12	719,13	
EDIFICIO-13	10	592,62	
BLOQUE-1	7	816,89	
BLOQUE-2	5	514,37	
BLOQUE-3	5	624,93	
BLOQUE-4	6	710,52	
BLOQUE-5	7	933,88	
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>168</b>	<b>11.858,47</b>	

<b>OTROS</b>		
CASSETAS DE ACCESO	2	30,00

**SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN****SUPERFICIE PARCELA****OCUPACIÓN MÁXIMA**

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 de Abril 2005 al Punto

EL SECRETARIO GENERAL,

FEBRERO 2005



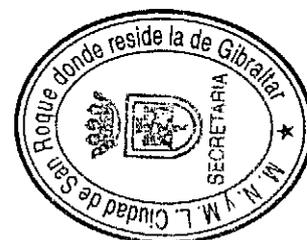
Estudio de Detalle "Parcela RI-4"



## SUPERFICIES CONSTRUIDAS DE LOS BLOQUES PLURIFAMILIARES:

	PLANTA	SUPERFICIE (m2)	TOTAL (m2)
<b>EDIFICIO 1</b> <b>10 Apartamentos</b>	Baja	580	
	Primera	450	
	Ático (<50% Primera)	190	
<b>EDIFICIO 2</b> <b>10 Apartamentos</b>	Baja	580	
	Primera	450	
	Ático (<50% Primera)	190	
<b>EDIFICIO 3</b> <b>10 Apartamentos</b>	Baja	580	
	Primera	450	
	Ático (<50% Primera)	190	
<b>EDIFICIO 4</b> <b>10 Apartamentos</b>	Baja	460	
	Primera	440	
	Ático (<50% Primera)	190	
<b>EDIFICIO 5</b> <b>10 Apartamentos</b>	Baja	460	
	Primera	440	
	Ático (<50% Primera)	190	
<b>EDIFICIO 6</b> <b>10 Apartamentos</b>	Baja	480	
	Primera	420	
	Ático (<50% Primera)	190	
<b>EDIFICIO 7</b> <b>15 Apartamentos</b>	Baja	670	
	Primera	635	
	Ático (<50% Primera)	285	
<b>EDIFICIO 8</b> <b>10 Apartamentos</b>	Baja	460	
	Primera	440	
	Ático (<50% Primera)	190	
<b>EDIFICIO 9</b> <b>11 Apartamentos</b>	Baja	550	
	Primera	440	
	Ático (<50% Primera)	190	
<b>EDIFICIO 10</b> <b>10 Apartamentos</b>	Baja	480	
	Primera	420	
	Ático (<50% Primera)	190	
<b>EDIFICIO 11</b>	Baja	460	

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 2 de febrero de 2005 al Punto EL SECRETARIO GENERAL,





ARCHIPLAN SL

Hugo M. Torrico Camacho  
Jaime F. Hernández Masses

Arquitecto  
Arquitecto

Centro Plaza, Ofic. 1B y 1C  
Nueva Andalucía, 29660 Marbella

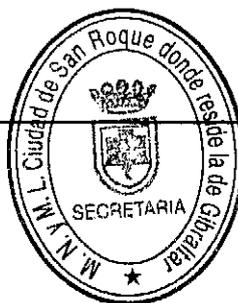
Tel.: 952 90 61 46 - Fax: 952 90 61 48  
E-mail: taller@archiplan.es

<b>10 Apartamentos</b>	Primera	440		
	Ático (<50% Primera)	190		
<b>EDIFICIO 12 12 Apartamentos</b>	Baja	575		
	Primera	520		
	Ático (<50% Primera)	190		
	Baja	460		
<b>EDIFICIO 13 10 Apartamentos</b>	Primera	440		
	Ático (<50% Primera)	190		
				<b>15345</b>

**SUPERFICIES CONSTRUIDAS DE LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS:**

	PLANTA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	TOTAL (m <sup>2</sup> )
<b>BLOQUE 1 7 Casas</b>	Baja	580	
	Primera	540	
	Ático (<50% Primera)	190	
<b>BLOQUE 2 5 Casas</b>	Baja	375	
	Primera	350	
	Ático (<50% Primera)	175	
<b>BLOQUE 3 5 Casas</b>	Baja	400	
	Primera	375	
	Ático (<50% Primera)	175	
<b>BLOQUE 4 6 Casas</b>	Baja	490	
	Primera	450	
	Ático (<50% Primera)	190	
<b>BLOQUE 5 7 Casas</b>	Baja	625	
	Primera	550	
	Ático (<50% Primera)	220	
			<b>5685</b>

FEBRERO 2005



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 de febrero de 2005 al Punto Estudio de Detalle "Parcela RI-4"  
EL SECRETARIO GENERAL,

**b) Altura:**

El P.G.O.U. define la altura de esta tipología como PB+1+ATICO con un total de 7,5 m. La propuesta se desarrolla con PB+1+ATICO y una altura máxima de 7,5 m correspondiente a la cara inferior del último forjado.

**c) Volumen:**

Teniendo en cuenta los parámetros vistos y la edificabilidad descrita anteriormente, en la actuación propuesta no se ha aumentado el volumen de edificación.

**d) Usos:**

El P.G.O.U. define como uso dominante el Uso Residencial, siendo éste el único que se ha proyectado.

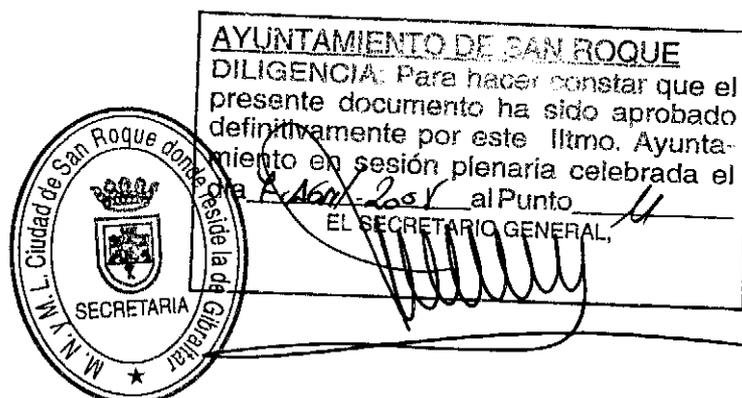
**e) Densidad de Población:**

La densidad que define la normativa es de un total de 168 viviendas. Se han previsto 138 viviendas plurifamiliares y 30 unifamiliares adosadas, que suman un total de 168 viviendas, ajustándonos por tanto al máximo permitido.

**1.3.4.- ADECUACION DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES**

Tal y como puede verse en el plano correspondiente del Estudio de Detalle que nos ocupa, se dan las alineaciones y rasantes de todo el conjunto.

- En las secciones que figuran en los planos del presente Estudio de Detalle se aprecian las rasantes de cada edificio, verificando en todo momento el cumplimiento de la normativa vigente (P.G.O.U. y P.P.O.)
- En los planos de perspectiva se aprecia el impacto que producen los edificios en la parcela, de tal manera que el espacio libre es continuo, sin fraccionamientos, con total permeabilidad de la edificación. La ladera no pierde en ningún momento su imagen unitaria actual.





ARCHIPLAN SL

Hugo M. Torrico Camacho  
Jaime F. Hernández Massas

Arquitecto  
Arquitecto

Centro Plaza, Ofic. 1B y 1C  
Nueva Andalucía, 29660 Marbella

Tel.: 952 90 61 46 - Fax: 952 90 61 48  
E-mail: taller@archiplan.es

### 1.3.5.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

RESIDENCIAL INTENSIVO RI.4	
SUPERFICIE	32.400 m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD	0.65 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s
TECHO EDIFICABLE	21.060,00 m <sup>2</sup>
PARCELA MINIMA	1.000,00 m <sup>2</sup>
OCUPACION	50 %
DENSIDAD	166V/v.
ALTURA	Altura media 2 plantas ó 7,5m de altura reguladora
TOLERANCIA ALTIMETRICA	En 3ª planta, del 50% de la 2ª * La altura media reguladora de la edificación no podrá sobrepasar la cota 73 m sobre el nivel del mar.
LONGITUD MAXIMA DE FACHADA RECTA	50 m
SEPARACION A LINDEROS	
LINDEROS PRIVADOS	5 m
LINDEROS PUBLICOS (excepto viales )	5 m
LINDEROS DE VIAL	6 m
USOS	Según Artículo 19 de estas Normas Urbanísticas
DESARROLLO	<p>Se redactará un Estudio de Detalle de la totalidad de la Manzana para establecer alineaciones y rasantes interiores, ordenar volúmenes y completar la red viaria con aquellos espacios que resulten necesarios para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. No será necesario el Estudio de Detalle si se solicita licencia mediante un Proyecto Básico referido a la totalidad de la Manzana.</p> <p>Reserva de plazas privadas de aparcamiento en interior de manzana: 252</p> <p>* De acuerdo con el artículo 16 de las Ordenanzas, la altura máxima reguladora de la edificación equivale a 6,5m por encima del punto más elevado de la alineación de la parcela.</p> <p>Para controlar paisajísticamente desde el punto de vista urbanístico no deben sobrepasarse dentro de las manzanas cotas que impidan vistas de interés o produzcan impacto visual, así como en las laderas o zonas de excesiva pendiente deben contemplarse las medidas apropiadas para asegurar la no masificación edificatoria de la colina respecto al impacto visual exterior, dejando claros entre los edificios, viarios de interconexión entre los mismos, etc. haciendo un estudio de volúmenes y visual de manera que se impida que la edificación cubra las laderas existentes. Todo este análisis debe contemplarse como obligatorio en el Estudio de Detalle o Proyecto Unitario. En él deberán controlarse estas medidas como obligatorias y reflejarse en un estudio de volúmenes y visuales.</p>

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 7-06-2005 al Punto 11  
EL SECRETARIO GENERAL,





ARCHIPLAN SL

Hugo M. Torrico Camacho  
Jaime F. Hernández Masses

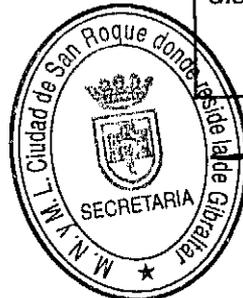
Arquitecto  
Arquitecto

Centro Plaza, Ofic. 1B y 1C  
Nueva Andalucía, 29660 Marbella

Tel: 952 90 61 46 - Fax: 952 90 61 48  
E-mail: taller@archiplan.es

### 1.3.6.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS TÉCNICAS SOBRE BARRERAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTONICAS:

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 - Febr - 2005 al Punto 11  
EL SECRETARIO GENERAL,



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

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

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

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

## JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA

TÍTULO: ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA R.I.-4 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 001-AL Y 002-AL "ALCAIDESA"

UBICACIÓN: Parcela R.I.-4. Urbanización LA ALCAIDESA. SAN ROQUE (CADIZ)

ENCARGANTE: ROS Y FALCÓN S.A. C.I.F.: A-28.485.571

TÉCNICOS/AS: HUGO TORRICO CAMACHO  
JAIME HERNÁNDEZ MASSES



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 de Abril de 2005 al Punto  
EL SECRETARIO GENERAL

**ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 72/1992**

**PUBLICACIÓN** ..... 23 de Mayo de 1992

**VIGENCIA** ..... 23 de Julio de 1992

**RÉGIMEN TRANSITORIO** (Decreto 133/1992):

No será preceptiva la aplicación del Decreto a:

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

**ÁMBITO DE APLICACIÓN:**

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



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 4 de Agosto de 1992 al Runto  
EL SECRETARIO GENERAL

**TIPO DE ACTUACIÓN:**

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

**NOTAS:**

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

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 2-16-2005 al Punto 1º  
EL SECRETARIO GENERAL

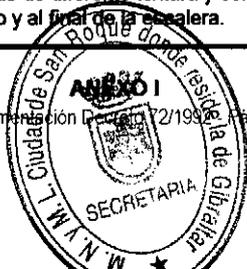


**ANEXO I**  
**INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO**  
 (Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)

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

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

Cumplimentación Decreto 12/1992 Reg.



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
 La Delegación para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 9 de mayo de 2005 al Punto 11.  
 EL SECRETARIO GENERAL,

**INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO**

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

	<b>NORMA</b>	<b>PROYECTO</b>
<b>RAMPAS</b>	— Directriz recta o ligeramente curva.	SI
	— Anchura libre $\geq 1,20$ mts.	SI
	— Pavimento antideslizante.	SI
	— Pendiente longitudinal (recorrido $< 3$ mts.) _____ $\leq 12$ %.	SI
	(recorrido $\geq 3$ mts.) _____ $\leq 8$ %.	SI
	transversal _____ $\leq 2$ %.	SI
	— Pasamanos de altura entre 70 y 95 cms.	SI
— Barandillas no escalables si existe hueco.	SI	
<b>* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA</b> (No en zonas exteriores de viviendas)	— Serán accesibles.	
	— Al menos un lavabo y un inodoro estarán adaptados. (Ver este apartado en el Anexo II Edificios de Pública Concurrencia)	
<b>* APARCAMIENTOS</b> (No en zonas exteriores de viviendas)	— 1 Plaza cada 50 o fracción.	
	— Situación próxima a los accesos peatonales.	
	— Estarán señalizadas.	
	— Dimensiones mínimas 5,00 x 3,60 mts.	

**2.º Mobiliario Urbano**

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

Cumplimentación Decreto 72/1992. Pág. 55



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 de Abril de 2005 al Punto 1º

EL SECRETARIO GENERAL,

*[Firma manuscrita]*

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

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

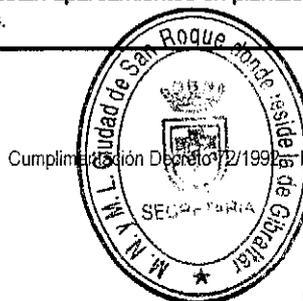
Cumplimentación de folio 72 de Pág. 1



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 9 de Abril de 2005 al Punto 11.  
 EL SECRETARIO GENERAL,

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

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



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 2 de Abril de 2005 al Punto 1º

EL SECRETARIO GENERAL,

*[Firma manuscrita]*

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

	<b>NORMA</b>	<b>PROYECTO</b>
<b>MECANISMOS ELECTRÓNICOS</b>	— Serán fácilmente manejables. Prohibidos los de accionamiento rotatorio.	
* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR LA NORMATIVA ESPECÍFICA (Aplicable para inst. y dot. Comunitarias de las viv.)	— Espacio libre $\varnothing$ 1,50 mts.	
	— Un lavabo no tendrá obstáculos en su parte inferior.	
	— No es admisible la grifería de pomo redondo.	
	— Altura de accesorios y mecanismos $\geq$ 0,80 mts. y $\leq$ 1,20 mts.	
	— Altura borde inferior del espejo $\leq$ 0,90 mts.	
	— Inodoro con espacio lateral libre de anchura $\geq$ 0,70 mts. y dos barras abatibles de 0,50 mts. de longitud y 0,75 mts. de altura.	
1 VESTUARIO Y 1 DUCHA DE LOS DE OBLIGADOS POR LA NORMATIVA ESPECÍFICA	— Espacio libre de 1,50 mts. $\varnothing$ .	
	— Asiento adosado a la pared de: _____ Longitud 0,70 mts. _____ Anchura 0,45 mts. _____ Fondo 0,40 mts. _____	
	— Altura repisas $\geq$ 0,80 mts. y $\leq$ 1,20 mts.	
	— Altura perchas $\geq$ 1,20 mts. y $\leq$ 1,40 mts.	
	— Se dispondrán barras metálicas horizontales a 0,75 mts. de altura. (En vestuarios y duchas)	
	— Dimensiones mínimas del recinto destinado a ducha Largo $\geq$ 1,80 mts. _____ Ancho $\geq$ 1,20 mts.	
	— Las puertas de acceso abrirán hacia afuera o serán de vaivén.	
<b>ESPACIOS RESERVADOS</b> (En Aulas, Salas de Reuniones, Locales de Espectáculos y Análogos)	— Reservas señalizadas obligatorias: Hasta 5.000 personas _____ $\geq$ 2,00 % _____ De 5.000 a 20.000 personas _____ $\geq$ 1,00 % _____ Más de 20.000 personas _____ $\geq$ 0,50 % _____	
	— Condiciones de los espacios reservados, que estarán señalizados:  — Con asientos en graderío: - Se situarán próximas a los accesos plazas para usuarios de sillas de ruedas _____ - Se destinarán otras adecuadas a personas con déficit visuales y auditivos ubicadas donde se reduzcan estas dificultades _____  — Con asientos no dispuestos en graderío: - Se dispondrán espacios para los usuarios de sillas de ruedas junto al pasillo, teniendo los pasillos una anchura $\geq$ 1,20 mts. _____	
<b>APARCAMIENTOS</b>	— Se reservará una plaza cada 50 plazas o fracción.	
	— Se ubicarán próximas a los accesos peatonales.	
	— Dimensiones 5,00 x 3,60 mts.	



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
DILIGENCIA en la que consta que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este último Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 de Abril de 2003 al Punto 11  
El SECRETARIO GENERAL,

*[Firma manuscrita]*

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

	<b>NORMA</b>	<b>PROYECTO</b>
<b>ESPACIOS EXTERIORES</b>	— Las zonas y elementos de urbanización de uso comunitario situadas en los espacios exteriores de las edificaciones de viviendas se ajustarán a lo indicado específicamente para este caso en el apartado de Infraestructura y Urbanización. (Rellenar impreso de Infraestructura y Urbanización en Anexo I, salvo apartados excluidos)	
<b>INSTALACIONES Y DOTACIONES COMUNITARIAS COMPLEMENTARIAS</b>	— El acceso desde el exterior e interior, los vestíbulos, pasillos, huecos de paso, escaleras y mecanismos eléctricos se ajustarán a lo establecido en los correspondientes apartados de la normativa. (Rellenar apartados específicos del impreso de Edificios de uso público en Anexo II).	
<b>ITINERARIOS PRACTICABLES</b> (Para contestar afirmativamente a estos apartados hay que cumplir la normativa exigida en todos los apartados siguientes)	— Comunicación entre el exterior y el interior.	A NIVEL
	— Comunicación entre zonas comunes y viviendas.	
	— Si hay ascensor obligatorio, 1 acceso hasta el ascensor.	
<b>ACCESO DESDE EL ESPACIO EXTERIOR</b>	Desnivel ≤ 12 cms. Salvado con plano inclinado	
	Desnivel > 12 cms. Salvado con rampa que se ajuste a la norma.	
<b>VESTÍBULOS</b>	— Ø 1,50 mts.	SI
	— Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o completados por rampas accesibles.	SI
<b>PASILLOS</b>	— Anchura libre ≥ 1,20 mts.	SI
	— Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o completados por rampas accesibles.	SI
<b>HUECOS DE PASO</b>	— Anchura de puertas de entrada de ≥ 0,80 mts.	SI
	— Anchura de salidas de emergencia ≥ 1,00 mts.	SI
	— A ambos lados de las puertas existirá un espacio libre horizontal no barrido por puertas ≥ 1,20 mts.	SI
	— Entre puertas dobles deberá existir un espacio libre de Ø 1,50 mts.	SI
	— Si hay torniquetes, barreras, puertas giratorias u otros elementos de control de entrada que obstaculicen el paso, se dispondrán huecos de paso alternativos accesibles.	
	— Las puertas automáticas de cierre de corredera irán provistas de dispositivos de apertura automáticos en caso de aprisionamiento. Deben llevar una banda indicativa de color a una altura ≥ 0,60 y ≤ 1,20 mts.	
	— Las puertas abatibles de cierre automático deberán llevar un mecanismo de minoración de velocidad.	
	— Las puertas de cristal deberán ser de vidrio de seguridad con un zócalo protector de 0,40 mts. de altura y banda señalizadora horizontal a altura ≥ 0,60 mts. y ≤ 1,20 mts.	
	— La apertura de las salidas de emergencia será por presión simple.	



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 de junio de 2005 al Punto 11  
 EL SECRETARIO GENERAL,  
 [Firma manuscrita]

**ANEXO III  
EDIFICIOS DE VIVIENDAS**

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



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7 de Abril de 2005 al Punto 11  
 EL SECRETARIO GENERAL,

*[Handwritten signature]*

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

PREVISIÓN	NORMA	PROYECTO										
	<p>— En los proyectos de V.P.O. y de cualquier otro carácter que se construyan, promuevan o subvencionen por las Administraciones Públicas y demás entidades dependientes o vinculadas al sector público, se reservará un mínimo del 3 % del total de las viviendas para personas con minusvalías usuarias de sillas de ruedas.</p> <p>N.º total de viviendas <span style="float:right">Viviendas minusválidos</span></p> <table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:50%;">De 0 a 33</td> <td style="width:50%; text-align:right;">0</td> </tr> <tr> <td>De 34 a 66</td> <td style="text-align:right;">1</td> </tr> <tr> <td>De 67 a 99</td> <td style="text-align:right;">2</td> </tr> <tr> <td>De 100 a 133</td> <td style="text-align:right;">3</td> </tr> <tr> <td>(etc).</td> <td></td> </tr> </table>	De 0 a 33	0	De 34 a 66	1	De 67 a 99	2	De 100 a 133	3	(etc).		
De 0 a 33	0											
De 34 a 66	1											
De 67 a 99	2											
De 100 a 133	3											
(etc).												
PUERTAS	<p>— Anchura de puerta de acceso a vivienda <math>\geq 0,80</math> mts.</p> <p>— Anchura de puerta de acceso a estancia principal <math>\geq 0,80</math> mts.</p> <p>— Anchura de resto de puertas <math>\geq 0,70</math> mts.</p> <p>— Todas las puertas deberán poder abrirse y maniobrarse con una sola mano.</p> <p>— En los cuartos de baño abrirán hacia fuera o serán correderas.</p>											
PASILLOS	<p>— Anchura: _____ En línea recta _____ <math>\geq 0,90</math> mts.</p> <p>En cambios de dirección _____ <math>\geq 1,00</math> mts.</p> <p>En frente a las puertas que no son perpendiculares al sentido del avance: 1,00 mts.</p>											
RECIBIDOR	<p>— Espacio libre <math>\varnothing</math> 1,20 mts.</p>											
COCINA	<p>— Frente a puerta, libre <math>\varnothing</math> 1,20 mts.</p> <p>— Frente a fregadero, libre <math>\varnothing</math> 1,20 mts. (Se admite considerar hueco el espacio inferior)</p> <p>— Distancia libre de paso entre mobiliario <math>\geq 0,70</math> mts.</p> <p>— Si lleva equipamiento, estará adaptado para minusválidos.</p>											
1 DORMITORIO Y LA ESTANCIA	<p>— Espacio frente a puerta de acceso y junto a un lado de la cama <math>\varnothing</math> 1,20 mts.</p> <p>— Distancia libre entre mobiliario <math>\geq 0,70</math> mts.</p>											
1 CUARTO DE BAÑO	<p>— Espacio libre <math>\varnothing</math> 1,20 mts.</p> <p>— Espacio libre frente al lavabo <math>\geq 0,70</math> mts.</p> <p>— Espacio libre lateralmente a la bañera, ducha e inodoro <math>\geq 0,70</math> mts. (Podrá prescindirse del bidé)</p> <p>— La cisterna debe llevar un sistema de descarga permitiendo el uso por personas con dificultad motora en miembros superiores.</p> <p>— La grifería será fácilmente manipulable, no permitiéndose la de pomo redondo.</p> <p>— Los mecanismos eléctricos se dispondrán a alturas entre 0,80 mts. y 1,20 mts.</p> <p>— Si lleva equipamiento, estará adaptado para minusválidos.</p>											



**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 9 de Abril de 2005 el Punto 11  
 EL SECRETARIO GENERAL

*[Handwritten signature]*

## OBSERVACIONES

LA TOPOGRAFÍA DEL TERRENO (LADERA CON FUERTE PENDIENTE) IMPIDE QUE ALGUNOS DE LOS ITINERARIOS PEATONALES EN ZONAS COMUNES EXTERIORES O VIALES CUMPLAN CON EL PORCENTAJE DE RAMPAS ESTABLECIDO EN LA NORMA (< 8% EN RAMPAS DE MÁS DE 3 M. DE LONGITUD Y <12% EN RAMPAS DE MENOS DE 3M. DE LONGITUD)

## DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

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

EL TÉCNICO,  
fecha y firma

HUGO TORRICO CAMACHO

JAIME HERNÁNDEZ MASSES

ARCHIPLAN S.L.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE, CO.  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 17 de FEBRERO de 2005 en el punto 1.º del orden del día.

EL SECRETARIO GENERAL Decreto 72/1992 - Pág. 12

