

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA 5b, MANZANA 5 DEL ÁMBITO UE-52 DEL PGOU
ROQUETAS DE MAR

SITUACION

CALLES CIEZA, CARTAGENA, PUERTO LUMBRERAS Y YECLA

PROMOTOR

XXXXXXX

ARQUITECTO

ADRIAN NAVARRO MARTINEZ

REF. 1304

MAYO 2014

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

I. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1- DATOS GENERALES

- 1.1- Objeto del Estudio de Detalle
- 1.2- Promotor del Estudio de Detalle
- 1.3- Técnico redactor
- 1.4- Planeamiento vigente
- 1.5- Normativa y legislación Urbanística vigente

2- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 2.1- Situación y superficie
- 2.2- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes
- 2.3- Estructura de la propiedad
- 2.4- Determinaciones del P.G.O.U de Roquetas de Mar

3- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

4- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA EN EL ESTUDIO DE DETALLE

ANEXO 1: CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.

II. NORMAS URBANÍSTICAS

III. PLANOS

- A1 Situación según P.G.O.U.2009 de Roquetas de Mar E:1/2000
Emplazamiento E: 1/500
- A2 Propiedad del Suelo E:1/500
- A3 Alineaciones actuales E:1/500
- A4 Alineaciones resultantes E:1/500
- A5 Volúmenes Actuales
- A6 Volúmenes Resultantes

I. MEMORIA

1. DATOS GENERALES

1.1 - Objeto del Estudio de Detalle.

El presente Estudio de Detalle se redacta con el objeto el ajuste de alineaciones correspondientes a la parcela 5b, manzana 5, del ámbito denominado UE-52 del P.G.O.U de Roquetas de Mar, proveniente del Plan Especial de Reforma Interior de la UE-52 del anterior P.G.O.U. del 97. En la manzana 5 se localizan dos parcelas, ambas de cesión municipal, la 5a dedicada a espacios libres (EL) y la 5b destinada a equipamiento primario (EPR). Ésta última conforma una submanzana y será objeto de este Estudio de Detalle. Se propone, sin incrementar la edificabilidad, eliminar los retranqueos, con objeto de que la edificación proyectada pueda adecuarse mejor al uso previsto.

1.2 – Promotor del Estudio de Detalle.

Se redacta el presente Estudio de Detalle a petición de la asociación cultural y religiosa denominada XXXXXXXX, con N.I.F. XXXXXXXX, domiciliada en Roquetas de Mar (Almería), Ctra. de Alicún, 347, 2ºC, y representada por D. XXXXXXXX, con domicilio en Roquetas de Mar, Calle Coruña, 24, 1º4. Esta asociación tiene la intención de promover, sobre la parcela 5b, calificada para equipamiento primario, situada en la manzana objeto de este Estudio de Detalle, la construcción de un edificio destinado a mezquita y usos culturales, para lo cual solicitó la cesión de dicha parcela, propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Roquetas de Mar, presentando a tal efecto el anteproyecto de edificación.

1.3- Técnico redactor.

El autor del presente Estudio de Detalle es el Arquitecto Adrián Navarro Martínez, colegiado no 185, del Colegio de Arquitectos de Almería y domicilio profesional en Roquetas de Mar.

1.4- Planeamiento Vigente.

El planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación Urbanística 2009 de Roquetas de Mar (B.O.J.A. nº 126 de 1 de julio de 2009) y su Texto de Cumplimiento aprobado por Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 20 de enero de 2010) y Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de junio de 2010 (B.O.J.A. nº 190 de 28 de septiembre de 2010).

El Plan General de Ordenación prevé en su art. 6.10 la posibilidad de redactar Estudios de Detalle en determinadas situaciones. El citado artículo se transcribe a continuación.

Artículo 6. 10 ESTUDIOS DE DETALLE.

1.- Además de los casos previstos en este Plan General o los que pudiesen establecer los Planes Especiales de Reforma interior en el suelo urbano no consolidado, o los Planes Parciales en el suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, podrán redactarse cuando fuese necesario Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

a) *Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidos en el planeamiento.*

b) *Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señalados en los instrumentos de planeamiento poro el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades o el aprovechamiento asignado por los Planes.*

c) *Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado y espacios libres, en superficies con entidad suficiente a estos efectos. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a edificabilidad y usos permitidos y prohibidos.*

d) *Establecer el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.*

2.- Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en los presentes Normas o en los instrumentos de desarrollo del Plan General, o cuando el órgano municipal competente lo considere necesario, por propio iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de uno actuación o un emplazamiento determinado.

3.- El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, en tanto este no sea desplazado por el desarrollo reglamentario de la LOUA, con los especificaciones que se señalan en estas Normas.

1.5- Normativa y legislación Urbanística vigente

La redacción y tramitación del presente Estudio de Detalle se ajustará a lo especificado en las Normas, Leyes y Reglamentos que se relacionan a continuación:

- Plan General de Ordenación Urbanística 2009 de Roquetas de Mar.
- Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo.
- Real Decreto 2.159/1.978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.
- Real Decreto 3.288/1.978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo aplicación de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

-Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1 Situación y Superficie

La parcela 5b, objeto de este estudio de detalle, se encuentra situada en el ámbito denominado UE-52, desarrollada urbanísticamente mediante el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior, al amparo del anterior PGOU de 97.

La manzana 5 se compone de dos parcelas: la 5a calificada para uso de espacios libres (EL), con una superficie de 1.421 m², y la 5b para uso de equipamiento primario (EPR), de 1.279 m² de superficie. La superficie total de la manzana es por tanto de 2.700 m² y sus linderos son: al norte con la calle Cieza, al sur con la calle Cartagena, este calle Puerto Lumbreras y oeste calle Yecla.

2.2 - Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

La parcela 5a (EL) de espacios libres se encuentra actualmente acondicionada a tal fin, con zonas verdes y un espacio central a modo de plaza.

La parcela 5b (EPR), calificada para equipamiento primario, se encuentra valdía, utilizada provisionalmente como zona de aparcamiento para los clientes de un hipermercado.

2.3- Estructura de la Propiedad

Las dos parcelas en que se divide la manzana 5 de la UE-52 son propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Roquetas de Mar, resultado del proyecto de compensación aprobado en su momento.

2.4- Determinaciones del P.G.O.U de Roquetas de Mar

El P.G.O.U.2009 Roquetas de Mar establece en su artículo 10.170 para la parcela EPR de equipamiento primario, que atenderá a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en lo que se refiere a las condiciones de parcelación. En cuanto a la edificabilidad máxima permitida se establece en 1 m²/m².

El cuadro de resumen de los parámetros urbanísticos fundamentales para la parcela EPR es el siguiente:

	Norma
Parcela mínima (m ²)	1.000
Ocupación máx. (%)	60
Edificabilidad (m ² /m ²)	1,00
Altura máx. (pl.)	3
Retranqueos (m.)	1/2 Altura, mínimo 3 m.

3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente estudio de detalle es modificar las condiciones de ocupación de la parcela 5b de la UE-52, calificada para equipamiento primario EPR, al amparo del artículo 10.170.3.

Las condiciones particulares de la calificación Equipamiento Primario vienen reguladas en el P.G.O.U. de Roquetas en los artículos 10.169 al 10.172.

El artículo 10.170 en el apartado 3 asigna a esta calificación las condiciones de edificación establecidas para la calificación Residencial en Bloques Abiertos (PBA). No obstante, en el punto 3 dice:

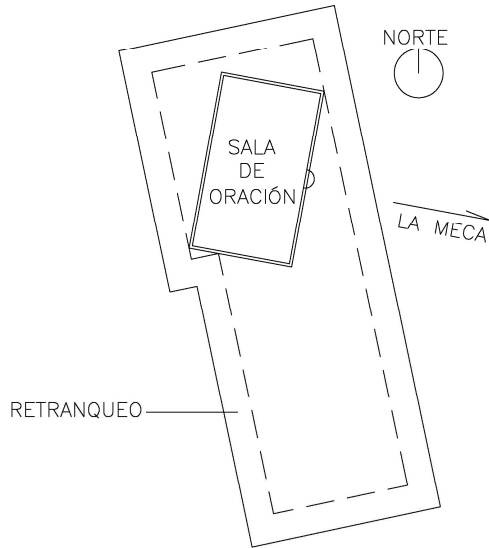
3. No obstante, para las edificaciones destinadas a equipamiento primario, en las que por las características de las actividades propias del servicio que prestan o las determinaciones funcionales derivadas de las normativas sectoriales de aplicación no puedan cumplirse las determinaciones sobre ocupación y alturas fijadas en las calificaciones de referencia indicadas en los números anteriores, dichos parámetros podrán modificarse, siendo necesaria la redacción de un Estudio de Detalle donde se justifiquen y contemplen tales circunstancias, sin que ello suponga en ningún caso aumentos de edificabilidad.

Deberá asegurarse además la integración del edificio en el entorno y la ausencia de efectos negativos de impacto sobre la imagen urbana.

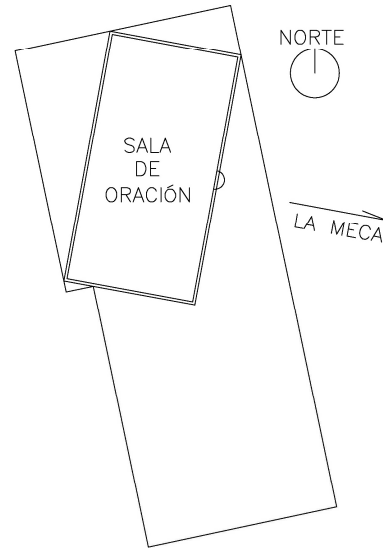
En base a este artículo, el objeto del presente Estudio de Detalle es establecer unas nuevas condiciones de ocupación de forma que la edificación que se proyecte sobre la parcela pueda adecuarse al uso al que se destinará, manteniendo las condiciones de aprovechamiento establecidas en el planeamiento actual.

En este sentido, se propone que los retranqueos sean libres y por tanto que la edificación pueda ajustarse a los linderos. Como se ha mencionado anteriormente, existe la intención de construir sobre la parcela una mezquita, un edificio para el culto religioso musulmán. En la tradición islámica es imprescindible que los fieles rezen orientados a la ciudad santa para ellos de La Meca. Por ello la sala de oración debe disponerse con una orientación ligeramente al sur del este. Como la orientación longitudinal de la parcela no coincide, la dimensión máxima de la sala de oración sería demasiado pequeña e inservible para los objetivos previstos. Con unos retranqueos libres, la sala de oración podrá tener un mayor tamaño, más adecuado al número de usuarios previsto.

En el siguiente esquema se aprecia como, al tener que disponer la sala de oración con una orientación girada respecto de la parcela, la superficie útil de dicha sala sería muy reducida en caso de tener retranquearse de los linderos.



Con los retranqueos actuales



Con los retranqueos libres

Además, de esta manera se consigue una mayor integración en el entorno, puesto que las manzanas de la unidad de ejecución están edificadas ajustándose a las alineaciones.

Con este ajuste los parámetros urbanísticos resultantes para la parcela EPR son:

	Norma
Parcela mínima (m2)	1.000
Ocupación máx. (%)	100
Edificabilidad (m2/m2)	1,00
Altura máx. (pl.)	3
Retranqueos (m.)	Libres

Como puede comprobarse se cumple la premisa de no aumentar la edificabilidad.

La edificación proyectada deberá cumplir simultáneamente todos los parámetros urbanísticos.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA EN EL ESTUDIO DE DETALLE

El artículo 15 de la LOUA establece para los Estudios de Detalle como instrumento de planeamiento de desarrollo lo siguiente:

Artículo 15. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Se cumplen las determinaciones legales expresadas en la LOUA y en las normas y ordenanzas de aplicación vigentes expresadas en el punto 5 del actual estudio de detalle.

Por tanto, en el presente Estudio de Detalle:

a) No se modifica el uso urbanístico del suelo.

b) No se incrementa el aprovechamiento urbanístico.

c) No se suprime ni reduce suelo dotacional público.

d) No altera las condiciones de la ordenación de la edificación colindante.

Roquetas de Mar, a 12 de mayo de 2014

EL ARQUITECTO,



Adrián Navarro Martínez

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*



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

DATOS GENERALES

DOCUMENTACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 5B EN EL ÁMBITO UE-52 DEL PGOU

ACTUACIÓN

AJUSTE DE ALINEACIONES

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

--

DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS

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

LOCALIZACIÓN

ROQUETAS DE MAR, CALLES CIEZA, CARTAGENA, PUERTO LUMBRERAS Y YECLA

TITULARIDAD

AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

PERSONA/S PROMOTORA/S

XXXXXXXXX

PROYECTISTA/S

ADRIÁN NAVARRO MARTÍNEZ, ARQUITECTO

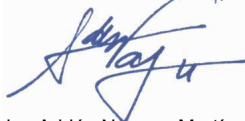
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

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

OBSERVACIONES

FECHA Y FIRMA

En Roquetas de Mar, a 12 de Mayo de 2014



Fdo.: Adrián Navarro Martínez
Arquitecto, col. 185 COA Almería

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
<p><u>Descripción de los materiales utilizados</u></p> <p><u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: NO SE ACTÚA Color: NO SE ACTÚA Resbaladidad: NO SE ACTÚA</p> <p><u>Pavimentos de rampas</u> Material: NO SE ACTÚA Color: NO SE ACTÚA Resbaladidad: NO SE ACTÚA</p> <p><u>Pavimentos de escaleras</u> Material: NO SE ACTÚA Color: NO SE ACTÚA Resbaladidad: NO SE ACTÚA</p> <p><u>Carriles reservados para el tránsito de bicicletas</u> Material: NO SE ACTÚA Color: NO SE ACTÚA</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 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.</p> <p><input type="checkbox"/> 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.</p>

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

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	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		NO SE ACTÚA
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	---		NO SE ACTÚA
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		NO SE ACTÚA
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		NO SE ACTÚA
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)		---	≤ 0,12 m		NO SE ACTÚA
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,01 m	---	NO SE ACTÚA	NO SE ACTÚA
	<input type="checkbox"/> En calzadas	∅ ≤ 0,025 m	---	NO SE ACTÚA	NO SE ACTÚA
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	---		NO SE ACTÚA
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
VADOS PARA PASO PEATONES (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 20, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		NO SE ACTÚA
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,5 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		NO SE ACTÚA
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		NO SE ACTÚA
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		NO SE ACTÚA
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud vado		NO SE ACTÚA
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm		NO SE ACTÚA
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 %		NO SE ACTÚA
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		---	≤ 6,00 %		NO SE ACTÚA
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		NO SE ACTÚA
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		NO SE ACTÚA
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones		≥ 0,90 m	---		NO SE ACTÚA
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	---	NO SE ACTÚA
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	---	NO SE ACTÚA
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	---	NO SE ACTÚA
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	---	NO SE ACTÚA
ISLETAS (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		NO SE ACTÚA
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		NO SE ACTÚA
Espacio libre		---	---		NO SE ACTÚA
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	---	NO SE ACTÚA
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	NO SE ACTÚA
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	---	NO SE ACTÚA
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	NO SE ACTÚA
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		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		NO SE ACTÚA
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		NO SE ACTÚA

Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		NO SE ACTÚA
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		NO SE ACTÚA
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	---		NO SE ACTÚA
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal		NO SE ACTÚA
	Longitud	---	= 0,60 m		NO SE ACTÚA
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final		≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		NO SE ACTÚA
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	NO SE ACTÚA
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		NO SE ACTÚA
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m	≥ 0,04 m		NO SE ACTÚA
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	---		NO SE ACTÚA
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		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		NO SE ACTÚA
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		NO SE ACTÚA
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		NO SE ACTÚA
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		NO SE ACTÚA
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux		NO SE ACTÚA
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal		NO SE ACTÚA
	Longitud	---	= 0,60 m		NO SE ACTÚA
ESCALERAS (Rgto. Art. 23. Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)					
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto				
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio				
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		$3 \leq N \leq 12$	$N \leq 10$		NO SE ACTÚA
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		NO SE ACTÚA
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m		NO SE ACTÚA
	Relación huella / contrahuella	$0,54 \leq 2C+H \leq 0,70$	---		NO SE ACTÚA
	Ángulo huella / contrahuella	$75^\circ \leq \alpha \leq 90^\circ$	---		NO SE ACTÚA
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---		NO SE ACTÚA
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		NO SE ACTÚA
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera		NO SE ACTÚA
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		NO SE ACTÚA
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		---	≥ 1,50 m		NO SE ACTÚA
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	≥ 1,20 m		NO SE ACTÚA
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera		NO SE ACTÚA
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		NO SE ACTÚA
Barandillas inescalables Coincidirán con inicio y final		Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	NO SE ACTÚA
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	NO SE ACTÚA
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		NO SE ACTÚA
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	---		NO SE ACTÚA
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)					
Espacio colindante libre de obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	---		NO SE ACTÚA

	Franja pavimento táctil indicador direccional		= Anchura puerta	---		NO SE ACTÚA
			= 1,20 m	---		NO SE ACTÚA
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	---		NO SE ACTÚA
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	---		NO SE ACTÚA
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	---		NO SE ACTÚA
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	---		NO SE ACTÚA
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	---		NO SE ACTÚA
		<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	---		NO SE ACTÚA
		<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	---		NO SE ACTÚA
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	---		NO SE ACTÚA
		Longitud	= 1,20 m	---		NO SE ACTÚA
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	---		NO SE ACTÚA
		Longitud	= 1,20 m	---		NO SE ACTÚA
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		NO SE ACTÚA
	Anchura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		NO SE ACTÚA
	Longitud de tramos sin descansillos (1)		≤ 10,00 m	≤ 9,00 m		NO SE ACTÚA
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %		NO SE ACTÚA
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		NO SE ACTÚA
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		NO SE ACTÚA
(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 %		NO SE ACTÚA
	Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa		NO SE ACTÚA
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		NO SE ACTÚA
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		NO SE ACTÚA
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura		= Anchura rampa	= Anchura meseta		NO SE ACTÚA
	Longitud		= 1,20 m	= 0,60 m		NO SE ACTÚA
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.	Altura (1)		≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m		NO SE ACTÚA
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno	Altura		0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 m a 1,10 m		NO SE ACTÚA
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		NO SE ACTÚA
Prolongación de pasamanos en cada tramo			≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		NO SE ACTÚA
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	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. Art. 27. Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)				
Vallas	Separación a la zona a señalizar	---	≥ 0,50 m	NO SE ACTÚA

	Altura	---	≥ 0,90 m		NO SE ACTÚA
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	---		NO SE ACTÚA
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		NO SE ACTÚA
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		NO SE ACTÚA
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho.	= 0,40 m	---		NO SE ACTÚA
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.	≤ 50m	---		NO SE ACTÚA
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	≥ 0,10 m	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
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		NO SE ACTÚA
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		NO SE ACTÚA
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		NO SE ACTÚA
	(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	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.		NO SE ACTÚA
Altura libre de obstáculos		---	≥ 2,20 m		NO SE ACTÚA
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.		---	De 0,90 a 1,20 m		NO SE ACTÚA
Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	NO SE ACTÚA
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	NO SE ACTÚA
		Espacio libre	∅ ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	
Rejillas	Resalte máximo		---	Enrasadas	NO SE ACTÚA
	Orificios en áreas de uso peatonal		∅ ≥ 0,01 m	---	NO SE ACTÚA
	Orificios en calzadas		∅ ≥ 0,025 m	---	NO SE ACTÚA
	Distancia a paso de peatones		∅ ≥ 0,50 m	---	NO SE ACTÚA
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	---	NO SE ACTÚA
	Altura		≤ 0,85 m	---	NO SE ACTÚA
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	---	NO SE ACTÚA
		Ancho	≥ 0,80 m	---	NO SE ACTÚA
		Fondo	≥ 0,50 m	---	NO SE ACTÚA

Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)	$\varnothing \geq 1,50$ m	---		NO SE ACTÚA
---	---------------------------	-----	--	-------------

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO						
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa						
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario	$\geq 1,80 \times 2,50$ m	$\geq 1,50 \times 2,30$ m		NO SE ACTÚA	
	Anchura libre de itinerario	$\geq 1,80$ m	$\geq 1,50$ m		NO SE ACTÚA	
	Pendiente	Longitudinal	$\leq 6,00$ %	$\leq 6,00$ %		NO SE ACTÚA
		Transversal	$\leq 2,00$ %	$\leq 1,00$ %		NO SE ACTÚA

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
MOBILIARIO URBANO					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m		NO SE ACTÚA
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		$\leq 0,15$ m	---		NO SE ACTÚA
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		---	$\geq 1,60$ m		NO SE ACTÚA
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		$\geq 0,40$ m	---		NO SE ACTÚA
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado	De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m	NO SE ACTÚA	NO SE ACTÚA
	longitud de tramo de mostrador adaptado	$\geq 0,80$ m	$\geq 0,80$ m	NO SE ACTÚA	NO SE ACTÚA
	Altura de elementos salientes (toldos...)	$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m	NO SE ACTÚA	NO SE ACTÚA
	Altura información básica	---	De 1,45 m a 1,75 m	NO SE ACTÚA	NO SE ACTÚA
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	NO SE ACTÚA	NO SE ACTÚA
		Distancia al límite de paso peatones	$\leq 1,50$ m	NO SE ACTÚA	NO SE ACTÚA
		Diámetro pulsador	$\geq 0,04$ m	NO SE ACTÚA	NO SE ACTÚA
Máquinas expendedoras informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		$\varnothing \geq 1,50$ m	---	NO SE ACTÚA
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	$\leq 1,20$ m	NO SE ACTÚA
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	---	NO SE ACTÚA
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	---	NO SE ACTÚA
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		---	$\leq 0,80$ m	NO SE ACTÚA
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m	NO SE ACTÚA
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m	NO SE ACTÚA
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	---	NO SE ACTÚA
	Área utilización libre obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	---	NO SE ACTÚA
	Anchura franja pavimento circundante		---	$\geq 0,50$ m	NO SE ACTÚA
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	---	NO SE ACTÚA
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50$ m	---	NO SE ACTÚA
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80$ m	---	NO SE ACTÚA
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20$ m	---	NO SE ACTÚA
	Altura de lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85$ m	---	NO SE ACTÚA

	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80$ m	---	NO SE ACTÚA
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m	---	NO SE ACTÚA
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m	---	NO SE ACTÚA
			Longitud	$\geq 0,70$ m	---	NO SE ACTÚA
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95$ m	---	NO SE ACTÚA	
<input type="checkbox"/> Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---	NO SE ACTÚA	
	Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80$ m	---	NO SE ACTÚA	
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	NO SE ACTÚA	
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	NO SE ACTÚA	
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	NO SE ACTÚA	
	Altura respaldo		$\geq 0,40$ m	De 0,40 m a 0,50 m	NO SE ACTÚA	
	Altura reposabrazos respecto del asiento		---	De 0,18 m a 0,20 m	NO SE ACTÚA	
	Ángulo inclinación asiento-respaldo		---	$\leq 105^\circ$	NO SE ACTÚA	
	Dimensión soporte región lumbar		---	≥ 15 cm	NO SE ACTÚA	
	Espacio libre al lado del banco		$\geq \varnothing 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20$ m	NO SE ACTÚA	
	Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60$ m	---	NO SE ACTÚA	
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		---	$\geq 1,20$ m	NO SE ACTÚA	
	Diámetro		$\geq 0,10$ m	---	NO SE ACTÚA	
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70$ m	NO SE ACTÚA	
	(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	NO SE ACTÚA	
	Altura libre bajo la marquesina		---	$\geq 2,20$ m	NO SE ACTÚA	
	(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	---	NO SE ACTÚA	
	No enterrados	Altura parte inferior boca	$\leq 1,40$ m	---	NO SE ACTÚA	
		Altura de elementos manipulables	$\leq 0,90$ m	---	NO SE ACTÚA	

OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

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

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

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

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

II. NORMAS

Las normas aplicables a la edificación proyectada sobre la parcela objeto del presente estudio de detalle serán las contenidas en el Capítulo 17º: CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO (EPR). Concretamente, en aplicación del artículo 10.170, por tratarse de una parcela integrada en una manzana donde la calificación característica no corresponde a alguna de las calificaciones residenciales, atenderán a las condiciones establecidas para calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos, excepto en lo que se refiere a alineaciones a viales y ocupación de parcela que serán las establecidas en este Estudio de Detalle.

III. PLANOS

- A1 Situación según P.G.O.U. 2009 de Roquetas de Mar E:1/2000
- A2 Propiedad del Suelo E:1/500
- A3 Alineaciones Actuales E:1/500
- A4 Alineaciones Resultantes E:1/500
- A5 Volúmenes Actuales E:1/500
- A6 Volúmenes Resultantes E:1/500