



**ESTUDIO DE DETALLE PARA AGRUPACIÓN DE LAS PARCELAS R-7 Y R-8 DEL ÁMBITO S-19
P.G.O.U. ROQUETAS DE MAR**

SITUACIÓN: CALLE ALEMANIA Y PLAZA DE MALTA. ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA)
PROMOTOR: CHIRIVEL INVERSIONES, S.L.
ARQUITECTOS: FRANCISCO IBORRA RODRÍGUEZ
JOSÉ JURADO MARTÍNEZ
FECHA: JUNIO 2.023
REF: 21.90

**ESTUDIO DE DETALLE PARA AGRUPACIÓN DE LAS PARCELAS R-7 Y R-8 DEL ÁMBITO S-19
P.G.O.U. ROQUETAS DE MAR**

ÍNDICE

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1.- ANTECEDENTES.

1.2.- DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS INICIALES.

1.3.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

1.4.- ANALISIS URBANISTICO DE LAS PARCELAS R-7 Y R-8 DEL ÁMBITO S-19.

1.5.- PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

1.6.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

1.7.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY Y REGLAMENTO GENERAL DE COSTAS.

1.8.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN.

1.9.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

ANEXOS

ANEXO 1. Relación de colindantes.

ANEXO 2. Ficha Ámbito S-19.

ANEXO 3. Real Decreto de Accesibilidad.

2.- PLANOS

2.1.- SITUACION Y EMPLAZAMIENTO.

2.2.- TOPOGRAFICO.

2.3.- ORDENACIÓN SEGÚN PGOU.

2.4.- ORDENACION PROPUESTAE.D.

3.- RESUMEN EJECUTIVO.

3.1.- MEMORIA.

3.2.- PLANOS

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. ANTECEDENTES

1.1.1. Encargo

Por encargo de **CHIRIVEL INVERSIONES, S.L.**, con C.I.F. **B-04.145.199**, domiciliada en Madrid, calle Alcántara, número 3, 1º, oficina 15; constituida mediante escritura otorgada ante el Notario de Burgos, Don José María Gómez-Oliveros Sánchez de Rivera, el día 10 de abril de 1.991, número 548 de protocolo; representada por Dña. **Miriam Sánchez Urtarán**, con N.I.F. **72.736.366-Q**, y domicilio en Calle Nutria, nº 3, Urbanización La Moraleja. Alcobendas. C.P. 28109, Madrid; se redacta el Estudio de Detalle sobre las parcelas R-7 y R-8 del Ámbito S-19, de las que es propietaria tal y como se desprende de la Escritura de Compraventa de fecha quince de diciembre de dos mil veintiuno firmada ante D. Miguel Eduardo de Almansa Moreno-Barreda, Notario del Ilustre Colegio de Andalucía con el número 6.942 de su protocolo.

Estas parcelas están situadas en Calle Alemania y Plaza de Malta de Roquetas de Mar (Almería).

1.1.2. Documentación

El presente documento se ajusta a lo establecido en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la LISTA y 85 del Reglamento General de esta misma ley, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

- Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.
- Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.
- Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

1.1.3. Objeto del Estudio de Detalle

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la agrupación de dos parcelas urbanísticas (R-7/4.390 m² y R-8/2.500 m²), cuya superficie suma un total de 6.890 m², y determinar las alineaciones y volúmenes de las distintas plantas.

1.2. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS INICIALES

Las dos parcelas R-7 y R-8 del ámbito S-19 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar forman una única parcela registral con la siguiente descripción:

«URBANA. PARCELA R-7-8 de uso Residencial Plurifamiliar sita en el sector Las Salinas que es el número 19 del PGOU del término municipal de Roquetas de Mar. Mide seis mil quinientos metros cuadrados (6.500 m²) y linda; Noroeste y Suroeste parcela PE+EGB+PD+SIPS; Sureste, calle U, hoy Plaza de Malta; y Noroeste calle C, hoy Avenida de Alemania.»

INSCRIPCIÓN.- Tomo 3694 libro 1838 folio 32 finca número **98.948** del Registro de la Propiedad número Tres de Roquetas de Mar.

Son dos parcelas las que se pretenden agrupar urbanísticamente:

	FINCA REGISTRAL Nº	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIES			
			S/PGOU (m ²)	REGISTRAL (m ²)	CATASTRAL (m ²)	REAL (m ²)
PARCELA R-7	98.948	5198902WF3659N0001UO	4.390,00	6.500,00	6.733,00	6.890,00(*)
PARCELA R-8			2.500,00			

TOTAL	6.890,00	6.500,00	6.733,00	6.890,00(*)
-------	-----------------	-----------------	-----------------	--------------------

(*) De acuerdo con el plano topográfico realizado, el ámbito tiene una superficie de 6.890,00 m². La superficie registral de 6.500 m² proviene de un Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización que no se corresponde fielmente a la realidad física final. Dentro del ámbito de la parcela R-8 se sitúa la infraestructura eléctrica de un centro de transformación A.T (Nº 62.030 Sevillana de Electricidad).

1.3. PLANEAMIENTO VIGENTE

Es de aplicación la Revisión del P.G.O.U. de Roquetas de Mar aprobado definitivamente el 3 de marzo de 2009 y publicado en el BOJA nº 126 de 1 de julio de 2009.

Conforme a la Disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), los suelos objeto del estudio de detalle tienen la consideración de suelo urbano y la condición de solar en los términos establecidos por el artículo 13.3 de la LISTA. Además, no se definen categorías de suelo urbano, sino que la LISTA regula el suelo urbano con carácter general en su artículo 13 y en los artículos 27 a 30 regula el que se podría considerar equivalente al suelo urbano no consolidado que son las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.

El P.G.O.U. de Roquetas de Mar califica las 2 parcelas como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACIÓN I, ordenanza de aplicación **PLM/ PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS**, con las determinaciones recogidas en el CAPÍTULO UNDÉCIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS (PLM) y demás Normas Generales de Edificación expresadas en el PGOU con aprobación definitiva.

Asimismo, también son de aplicación las condiciones específicas reflejadas en la ficha del ámbito S-19 para las parcelas R-7 y R-8 en la documentación Anexo de Normativa: Zonas de Ordenación y Calificación.

Manzana	R-7	R-8	TOTAL
Superficie (m ²)	4.390	2.500	6.890
Coef. Edificabilidad m ² /m ²)	1,000	2,120	1.40638
Superficie Edificable (m ²)	4.390	5.300	9.690
Tipología	PLM	PLM	PLM
Nº máximo de viviendas	45	60	105
Altura máxima (planta)	5	4	5
Ático	Si	Si	Si
Parcela mínima (m ²)	400	400	400
Retranqueos	Se permite alineación a fachada, deberán respetarse de las colindantes ½ de la altura, y entre cuerpos de edificación la semisuma de las alturas	Se permite alineación a fachada, deberán respetarse de las colindantes ½ de la altura, y entre cuerpos de edificación la semisuma de las alturas	Se permite alineación a fachada, deberán respetarse de las colindantes ½ de la altura, y entre cuerpos de edificación la semisuma de las alturas

Las parcelas R-7 y R-8 (Zona Ordenanza II) tienen una ocupación máxima del 100% en todas sus plantas.

Será de aplicación también la innovación del P.G.O.U. en su artículo 10.23, que establece una altura mínima de hasta dos (2) plantas menos respecto a la altura máxima establecida en el documento Anexo de Normativa: ZONAS DE ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN y en los planos de ordenación pormenorizada (POP 01) para los suelos urbanos en los que es posible solicitar licencia de obras sin necesidad de planeamiento de desarrollo, con excepción del Suelo Urbano No Consolidado en Áreas Localizadas Especiales (SUNC-ALESS).

1.4. ANÁLISIS URBANÍSTICO DE LAS PARCELAS R-7 Y R-8 DEL ÁMBITO S-19

Después de realizar un análisis de la normativa urbanística que afecta a las parcelas R-7 y R-8, se ha visto la oportunidad de realizar un Estudio de Detalle que clarifique las alturas, ocupación y los retranqueos de la edificación.

Se ha procedido a analizar la aplicación de la normativa vigente del PGOU en las parcelas objeto del presente estudio de detalle y se ponen de manifiesto los motivos que justifican el E.D.

1.4.1. Discrepancia registral/catastral con la normativa de aplicación.

A pesar de ser el objeto de este ED dos parcelas urbanísticas (R-7 y R-8), se trata sin embargo de una única parcela registral con una referencia registral (Finca número **98.948** del Registro de la Propiedad número Tres de Roquetas de Mar, tomo 3.694, libro 1.838, folio 33 y alta nº 10; Escritura de compraventa formalizada ante D. Miguel Eduardo de Almansa Moreno-Barreda el 15 de diciembre de 2021 con protocolo nº 6.942). Así mismo figura como una sola parcela en el Catastro con referencia 5198902WF3659N0001UO.

Sin embargo el tratamiento que le da el PGOU es suponiendo que son dos parcelas que proceden del Sector 19, hoy ámbito S-19, un Plan Parcial ya desarrollado y que ha sido absorbido por el PGOU con una ordenanza particular PLM (Residencial Plurifamiliar entre Medianeras) y con unas condiciones específicas que figura en la ficha del Ámbito S-19 que establecen las siguientes condiciones:

Manzana	R-7	R-8
Superficie (m ²)	4.390	2.500
Coef. Edificabilidad m ² /m ²)	1,000	2,120
Superficie Edificable (m ²)	4.390	5.300
Tipología	PLM	PLM
Nº máximo de viviendas	45	60
Altura máxima (planta)	5	4
Ático	Si	Si
Parcela mínima (m ²)	400	400
Retranqueos	Se permite alineación a fachada, deberán respetarse de las colindantes ½ de la altura, y entre cuerpos de edificación la semisuma de las alturas	Se permite alineación a fachada, deberán respetarse de las colindantes ½ de la altura, y entre cuerpos de edificación la semisuma de las alturas

Podemos ver que, a pesar de ser una única finca registral y catastral, la aplicación de las ordenanzas específicas son distintas en la edificabilidad, en la altura, en la densidad de viviendas, etc.

Por tanto existen 2 alternativas:

- Solicitar licencia de segregación y segregar las parcelas en las dos opciones que dice la ficha del Ámbito S-19 y aplicar a cada parcela su normativa. Quizás fuera posible esta opción sin segregar las parcelas y aplicando la ordenanza correspondiente a las zonas especificadas en el plan.
- Unificar las condiciones de aplicación en una sola parcela de manera que se pueda realizar un solo proyecto con unas ordenanzas determinadas, por supuesto obtenidas de la aplicación de la ordenanza particular que figura en el PGOU.

El promotor del presente ED entiende que la opción más deseable urbanísticamente y comercialmente es la opción segunda ya que permitiría el compartir una mayor parcela y optimizar las zonas comunes del edificio.

Por este motivo, entre otros, se redacta el presente ED para unificar las condiciones particulares y específicas aplicables al presente solar de suelo urbano.

1.4.2. Parámetros urbanísticos contradictorios.

A pesar de que las dos parcelas tienen la misma ordenanza particular PLM (Residencial Plurifamiliar entre Medianeras) no dejan de resultar contradictorios los parámetros de aplicación que figuran en la ficha del Ámbito S-19.

La parcela R-7 del Ámbito S-19, a pesar de tener una superficie de 4.390 m², frente a los 2.500 m² de la R-8, y una altura máxima permitida de PB+4 Plantas+ Ático, frente a PB+3 Plantas+ Ático de la R-8, tiene sin embargo una edificabilidad de 1,00 m²techo/ m²suelo, frente a 2,12 m²techo/ m²suelo para la R-8.

Resulta por tanto que la parcela R-7 con mayor superficie de suelo y mayor altura permitida tiene una edificabilidad menor con un menor número de viviendas asignado. La aplicación de estos parámetros urbanísticos desemboca en la disposición de una mayor superficie de espacios libres privativos para un menor número de viviendas (aprox. 90,50 m²ELP/Viv). Si aplicamos los mismos en la parcela R-8 obtendríamos una equivalencia de aproximadamente 21,50 m²ELP/Viv.

La ordenanza particular de aplicación es PLM (Residencial Plurifamiliar entre Medianeras). El Anexo de Normativa: Zonas de Ordenación y Calificación para las parcelas establece los retranqueos: "Se permite alineación a fachada, deberán respetarse de las colindantes ½ de la altura, y entre cuerpos de edificación la semisuma de las alturas."

Las ordenanzas establecidas, de forma muy expresa y clara, **permiten** la alineación a fachada de la tipología PLM pero no prohíbe su retranqueo. Por tanto, entendemos que este podrá realizarse siempre que no se creen medianerías vistas y se resuelva mediante una solución lógica y estética.

Para solucionar el encuentro del edificio con el volumen del futuro IES Las Salinas cuyo proyecto se encuentra en fases avanzadas, la edificación de la parcela R-8 se adosaría en la planta baja y las dos plantas superiores con la parcela de equipamiento. El resto de las plantas superiores se retranquearía siguiendo las directrices que figuran en el PGOU de Roquetas de Mar.

Para mejorar algunos de los aspectos antes mencionados se redacta el presente estudio de Detalle.

1.5. PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de detalle propone por tanto dos operaciones que mejorarían la imagen urbana del conjunto edificado así como la calidad de la trama urbana general.

- Por un lado, la consideración de las dos parcelas urbanísticas como una sola parcela, lo que nos permitiría la construcción de un solo inmueble con una gran zona común interior, compartiendo servicios propios del uso residencial. Igualmente se realizaría un reparto más equitativo tanto del aprovechamiento, alturas como del número de viviendas asignado a cada parcela.
- Se modificará la alineación de la edificación hacia la Calle Alemania creando una solución de encuentro con el volumen edificado del futuro IES. A pesar de que la normativa que figura en las condiciones particulares de la ficha del ámbito S-19 establece un retranqueo a colindantes de la mitad de la altura, la futura edificación se adosará con el edificio del futuro IES evitando la creación de medianerías vistas. El volumen por edificar en esta vertiente se alineará con el límite de la parcela para dar continuidad urbana al volumen del futuro IES Las Salinas.

En conclusión, el presente Estudio de Detalle propone:

1.- Unir las dos parcelas urbanísticas en una sola parcela y unificar sus condiciones de edificabilidad y de altura, de manera que sin superar la edificabilidad permitida y adaptando el volumen a las ordenanzas se obtenga un volumen más acorde y adaptado al entorno más próximo. Se distribuirán los volúmenes de edificación evitando la masificación exclusivamente en el perímetro. Se crea una zona libre interior de grandes dimensiones, con suficiente superficie para su consideración como patio de manzana (círculo inscrito de diámetro igual a la menor de las alturas máximas (H) de las edificaciones que lo puedan configurar, y como mínimo de nueve metros en su interior; Art. 10.30.4), además de para facilitar la maniobra de un camión de bomberos (Paso de ancho mayor a 3,50 m y círculo inscrito de radio mayor a 12,50 m; Documento Básico SI Seguridad en caso de incendio, Sección SI5)

Con todo, el Estudio de Detalle propone como condiciones especiales de ámbito S-19 las siguientes:

Manzana	R-7	R-8	R-7/R-8
Superficie (m ²)	4.390	2.500	6.890
Coef. Edificabilidad m ² /m ²)	1,000	2.120	1,40638

Superficie Edificable (m ²)	4.390	5.300	9.690 (4.390+5.300)
Tipología	PLM	PLM	PLM
Nº máximo de viviendas	45	60	105 (45+60)
Altura máxima (planta)	5	4	5
Ático	Si	Si	Si

2.- En relación con la alineación de los volúmenes hacia la Calle Alemania, el volumen por edificar se alinearán con el límite de la parcela para dar continuidad urbana al volumen del futuro IES Las Salinas. Se mantendrá la altura edificada del futuro IES en su encuentro para evitar la creación de medianerías vistas. Se trata de una alineación más acorde y similar al ámbito en el que se sitúa, con edificaciones de volúmenes ligeros y aterrazados.

El presente Estudio de Detalle contiene los parámetros urbanísticos resultantes para el conjunto. La descripción de los volúmenes y usos proyectados sobre rasante del sólido capaz previsible estarán sujetos a la posterior definición en el proyecto de edificación para la obtención de la licencia de obras. El Proyecto de Edificación que definirá con precisión la edificación objeto de la licencia se ajustará al presente E.D. y a la superficie máxima edificable de acuerdo con las condiciones establecidas en la ordenanza de planeamiento general.

1.6. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

De acuerdo con el análisis urbanístico el presente Estudio de Detalle se justifica por lo siguiente:

- Necesidad de unificar la normativa de aplicación. Se trata de una única parcela registral que la normativa específica del PGOU considera como dos parcelas, con condiciones urbanísticas distintas. Una para la parcela R-7 y otra para la parcela R-8. Estas normativas discrepan en las alturas y la edificabilidad.
- Necesidad de solucionar la solución de encuentro entre la futura edificación, y el volumen edificado del futuro IES Las Salinas.
- Necesidad de unir las parcelas para conseguir la construcción de un solo inmueble con una gran zona común interior, compartiendo servicios propios del uso residencial, con un reparto más equitativo tanto del aprovechamiento, alturas como del número de viviendas asignado a cada parcela.
- Necesidad de conseguir una mejora en la imagen final del conjunto para dar una mejor visual de la Rambla del Cañuelo a través de la trama urbana en contraposición con el volumen edificado del Hotel Colonial que si ha supuesto una barrera visual importante hacia el mar.

1.7. CUMPLIMIENTO DE LA LEY Y REGLAMENTO GENERAL DE COSTAS

El desarrollo del presente Estudio de Detalle se ha redactado en base y cumplimiento de lo establecido en las Leyes y Reglamentos que rigen el régimen de ocupación y utilización del servicio del Dominio Público Marítimo – Terrestre:

- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

El presente ED cumple con las disposiciones establecidas en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, en su redacción actual tras la entrada en vigor de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley de Costas, así como con las disposiciones propias de la Ley 2/2013 y del Reglamento General de Costas aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

El ED pretende unir dos parcelas urbanísticas en una sola parcela y unificar sus condiciones de edificabilidad y de altura, de manera que sin superar la edificabilidad permitida y adaptando el volumen a las ordenanzas se obtenga un volumen

más acorde y adaptado al entorno más próximo. Se distribuirán los volúmenes de edificación evitando la masificación exclusivamente en el perímetro, todo ello sin dar lugar a incremento de aprovechamiento.

Como se puede apreciar en el plano POP 01 23 de la documentación gráfica, se observa que el ámbito se encuentra afectado por la zona de influencia de protección litoral. Aunque la parcela urbana R-8 se encuentra solo parcialmente afectada por la zona de influencia, a efectos de evitar la formación de pantallas arquitectónicas y acumulación de volúmenes según el art. 30 de la Ley de Costas.

Sobre las parcelas R-7 y R-8 no se realizan operaciones de aumento de aprovechamiento o densidad edificatoria favoreciendo la no formación de pantallas arquitectónicas y eliminación de volúmenes.

Según el artículo 59 del Reglamento de la ley de costas, la zona de influencia del dominio público marítimo terrestre se define como una franja de terreno de 500 m de ancho paralela al límite interior de la ribera del mar (línea LMT marcada en plano referido a P.G.O.U. de Roquetas de Mar).

1.8. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Para todo lo que no contradiga lo expresado en el Estudio de Detalle será de aplicación:

- Las Ordenanzas Generales del PGOU de Roquetas de Mar.
- Las Ordenanzas particulares de la Calificación de Plurifamiliar entre Medianeras (PLM).
- Las Ordenanzas de los usos del PGOU.
- La Normativa del PGOU que pudiera afectar al desarrollo de esta parcela.

En relación con la tramitación del Estudio de Detalle, deberá cumplirse el Art. 78 (Sección 3ª. Procedimiento) de la LISTA que dice lo siguiente:

Artículo 78. Procedimiento.

1. La Administración competente para la tramitación aprobará inicialmente el instrumento de ordenación urbanística y lo someterá a información pública por plazo no inferior a veinte días.
2. Durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, la Administración competente para la aprobación inicial podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde el acuerdo de aprobación inicial. En todo caso, la suspensión acordada se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.

1.9. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD

El Artículo 62 de la Ley 7/2021 establece cual será el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística. En su punto 4.º establece la necesidad de incluir una Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

1.8.1.- ESTUDIO ECONOMICO

El presente Estudio de Detalle se refiere exclusivamente a la modificación del Volumen de la edificación a construir con la aplicación de retranqueos y alturas diferentes a los previstos por el PGOU. No altera ni el uso, ni el aprovechamiento atribuido a las parcelas.

Se mantiene el techo máximo edificable previsto por el PGOU y no se precisan ningún tipo de obras complementarias en la parcela para poder llevar a efecto el Estudio de Detalle.

Por esta razón la aplicación del Estudio de Detalle no supone ninguna modificación económica que pueda afectar al desarrollo económico de la promoción de viviendas prevista.

1.8.2.-INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

El presente estudio de Detalle no afecta al suelo de usos productivos ya que se aplica sobre parcelas de Suelo Urbano de uso Residencial.

El presente Estudio de Detalle se acomoda perfectamente al desarrollo urbano previsto por el PGOU.

El presente Estudio de Detalle supone la construcción de 9.690 m² de residencial lo que supondrá un impacto positivo en la economía de las Administraciones Públicas, tanto en la fase de proyecto (licencias y autorizaciones) como en la fase de uso (IBI, Impuesto sobre basuras, Agua, etc.). Esta edificación contribuirá a la optimización de los servicios municipales con las infraestructuras existentes.

El artículo 71 de la LISTA establece para los Estudios de Detalle como instrumento complementario de planeamiento de desarrollo lo siguiente:

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

Se cumplen las determinaciones legales expresadas en la LISTA y en las normas y ordenanzas de aplicación vigentes expresadas en el punto 1.5 del actual estudio de detalle.

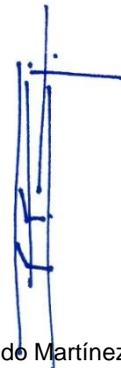
Por tanto:

- 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 construcción colindante.

Roquetas de Mar, 21 de junio de 2.023
LOS ARQUITECTOS



Fdo. Francisco Iborra Rodríguez
Colegiado nº 243 C.O.A. Almería



Fdo. José Jurado Martínez
Colegiado nº 324 C.O.A. Almería

ANEXOS

ANEXO 1. Relación de colindantes.

ANEXO 2. Ficha ámbito S-19.

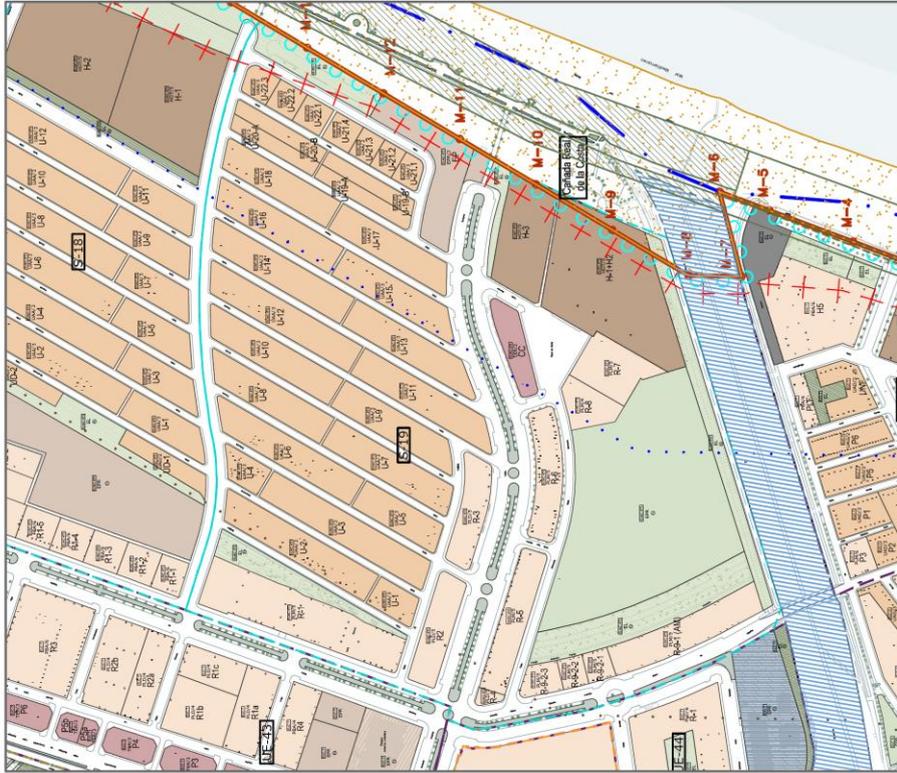
ANEXO 3. RD Accesibilidad.

ANEXO 1. Relación de Colindantes

1. Ayuntamiento de Roquetas de Mar. Plaza de La Constitución, nº 1. Roquetas de Mar (Almería)
C.P. 04740
CIF: P-0407900J
2. GESTIHOTELS ALEGRIA S.L. Carretera N II, Km 672,6 - 08398 Santa Susanna (Barcelona)
CIF: B-66240557

ANEXO 2. Ficha del Ámbito S-19

ÁMBITO S-19 urbano SUNC-ETI **II**



ZONA ORDENANZA II

Manzana	U-1	U-2	U-3	U-4
Superficie (m2)	1.788	6.418	7.012	1.675
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,500	0,500	0,500	0,500
Superficie Edificable (m2)	894	3.209	3.506	838
Tipología	UAA	UAA	UAA	UAA
Nº máximo de viviendas	6	22	24	5
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Alíco	No	No	No	No

Manzana	U-5	U-6	U-7	U-8
Superficie (m2)	3.430	6.085	5.253	5.012
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,500	0,500	0,500	0,500
Superficie Edificable (m2)	1.715	3.043	2.627	2.506
Tipología	UAA	UAA	UAA	UAA
Nº máximo de viviendas	12	21	18	17
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Alíco	No	No	No	No

Manzana	U-9	U-10	U-11	U-12
Superficie (m2)	4.951	5.532	5.672	6.407
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,500	0,500	0,500	0,500
Superficie Edificable (m2)	2.476	2.766	2.836	3.204
Tipología	UAA	UAA	UAA	UAA
Nº máximo de viviendas	17	19	19	22
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Alíco	No	No	No	No

Manzana	U-13	U-14	U-15	U-16
Superficie (m2)	5.162	5.929	4.891	5.185
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,500	0,500	0,610	0,500
Superficie Edificable (m2)	2.581	2.965	2.984	2.593
Tipología	UAA	UAA	UAA	UAA
Nº máximo de viviendas	17	20	23	18
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Alíco	No	No	No	No

ÁMBITO S-19

urbano
SUNC-ETI

ZONA ORDENANZA II

Manzana		R4	R5	R6	R7
Superficie (m2)		434	4.962	4.466	4.390
Coef. Edificabilidad (m2/m2)		2.500	2.250	2.250	1.000
Superficie Edificable (m2)		1.085	11.165	10.049	4.390
Tipología		PLD	PLM	PLM	PLM
Nº máximo de viviendas		15	125	115	45
Altura máxima (plantas)		5	5	5	5
Ático		Si	Si	Si	Si

Manzana		R8	R9-1 (AM)	R9-2-1	R9-2-2
Superficie (m2)		2.500	6.450	1.000	1.000
Coef. Edificabilidad (m2/m2)		2.120	3.260	3.260	3.260
Superficie Edificable (m2)		5.300	21.027	3.260	3.260
Tipología		PLM	PLM	PLM	PLM
Nº máximo de viviendas		60	167	25	25
Altura máxima (plantas)		4	5	5	5
Ático		Si	Si	Si	Si

Manzana		U-17	U-18	U-19-A	U-19-B
Superficie (m2)		4.791	4.762	2.004	1.912
Coef. Edificabilidad (m2/m2)		0,610	0,610	0,610	0,429
Superficie Edificable (m2)		2.923	2.905	1.222	820
Tipología		UAA	UAA	UAA	UAA
Nº máximo de viviendas		22	22	9	4
Altura máxima (plantas)		3	3	3	3
Ático		No	No	No	No

Manzana		U-20-A	U-20-B	U-21.1	U-21.2
Superficie (m2)		1.837	1.912	946	946
Coef. Edificabilidad (m2/m2)		0,610	0,429	0,270	0,270
Superficie Edificable (m2)		1.121	820	255	255
Tipología		UAA	UAA	UAA	UAA
Nº máximo de viviendas		9	4	1	1
Altura máxima (plantas)		3	3	3	3
Ático		No	No	No	No

Manzana		U-21.3	U-21.4	U-22.1	U-22.2
Superficie (m2)		946	1.182	1.182	1.182
Coef. Edificabilidad (m2/m2)		0,270	0,270	0,270	0,270
Superficie Edificable (m2)		255	319	319	319
Tipología		UAA	UAA	UAA	UAA
Nº máximo de viviendas		1	1	1	1
Altura máxima (plantas)		3	3	3	3
Ático		No	No	No	No

Manzana		U-22.3	R1	R2	R3
Superficie (m2)		1.182	11.361	3.725	3.747
Coef. Edificabilidad (m2/m2)		0,270	3,700	1,300	1,300
Superficie Edificable (m2)		319	42.036	4.843	4.871
Tipología		UAA	PLM	PLD	PLD
Nº máximo de viviendas		1	420	55	55
Altura máxima (plantas)		3	5	5	5
Ático		No	Si	Si	Si

23_b66

Rev_0713

ÁMBITO S-19

urbano

SUNC-ETI

II

ZONA ORDENANZA

OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

UAA:

Parcela mínima: 100 m2.

Ocupación: 50% en planta baja; 50% en el resto de plantas.

Retranqueos: Entre edificaciones será como mínimo de 3m (1,50 m a lindero privado y 4,00m a fachada principal)

MANZANA CC (TER):

Parcela mínima: 500 m2.

Ocupación: 70% en planta baja; 70% en el resto de plantas.

Retranqueos: 3m para fachadas hacia vía pública. Para el resto de linderos un mínimo de 1/2 de la altura. Entre edificaciones será la semisuma de las alturas.

PLM:

Parcela mínima: 400 m2.

Retranqueos: Se permite alineación a fachada, deberán respetarse de las colindantes 1/2 de la altura, y entre cuerpos de edificación la semisuma de las alturas.

MANZANA R9-1(AM) Y R9-2 (PLM):

Parcela mínima: 400 m2.

Retranqueos: Se permite alineación a fachada, no existiendo retranqueo a edificaciones colindantes.

MANZANA R1 (PLM):

Parcela mínima: 400 m2.

Retranqueos: Se permite alineación a fachada, no existiendo retranqueo a edificaciones colindantes. Unificación de cornisas en la avenida principal hasta una profundidad de 20m.

Alturas: Medidas de suelo a suelo, serán de 4,4m en planta baja, y de 2,9m en el resto de plantas.

Edificabilidad: 3,7 m2/m2.

MANZANA R2 (PLD):

Parcela mínima: 400 m2.

Ocupación: 40% en planta baja; 40% en el resto de plantas.

Retranqueos: Alineación en planta baja. Retranqueo máximo de 6m en plantas superiores.

Edificabilidad: 1,3 m2/m2.

HOT:

Parcela mínima: 4000 m2.

Ocupación: 40% en planta baja; 40% en el resto de plantas.

Retranqueos: 6m mínimo para fachada principal. Para el resto de linderos un mínimo de 1/2 de la altura. Entre edificaciones será la semisuma de las alturas.

EP:

Ocupación: 22% en planta baja; 22% en el resto de plantas.

Retranqueos: 3m para fachadas hacia vía pública. Para el resto de linderos un mínimo de 1/2 de la altura. Entre edificaciones será la semisuma de las alturas.

Edificabilidad: 0,22 m2/m2.

Manzana	R9-2-3	H1+H2	H3	CC
Superficie (m2)	1.226	17.764	8.113	2.741
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	3.259	1.264	1.780	0.800
Superficie Edificable (m2)	3.996	22.445	14.441	2.192
Tipología	PLM	HOT	HOT	TER
Nº máximo de viviendas	33	0	0	0
Altura máxima (plantas)	5	5	5	2
Atico	Si	Si	Si	No

Manzana	EP
Superficie (m2)	6.460
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0.220
Superficie Edificable (m2)	1.420
Tipología	EPR
Nº máximo de viviendas	0
Altura máxima (plantas)	3
Atico	No

ANEXO 3. RD Accesibilidad

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL
Dirección General de Personas con Discapacidad

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

ACTUACIÓN

AGRUPACION PARCELAS R7 Y R8

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

Residencial / Garaje

DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS

DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	--
Superficie	9.690,00 m ²
Accesos	--
Ascensores	--
Rampas	Si
Alojamientos	--
Núcleos de aseos	--
Aseos aislados	--
Núcleos de duchas	--
Duchas aisladas	--
Núcleos de vestuarios	--
Vestuarios aislados	--
Probadores	
Plazas de aparcamientos	1/viv
Plantas	B+4+A
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	

LOCALIZACIÓN

PLAZA DE MALTA Y CALLE ALEMANIA. ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA)

TITULARIDAD

CHIRIVEL INVERSIONES, S.L.

PERSONA/S PROMOTORA/S

CHIRIVEL INVERSIONES, S.L.

PROYECTISTA/S

FCO. IBORRA RODRÍGUEZ/JOSÉ JURADO MARTÍNEZ

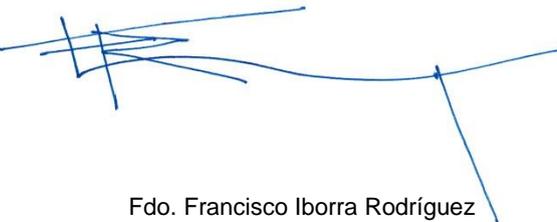
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- 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

Roquetas de Mar, 21 de junio de 2.023
LOS ARQUITECTOS



Fdo. Francisco Iborra Rodríguez
Colegiado nº 243 C.O.A.Almería



Fdo. José Jurado Martínez
Colegiado nº 324 C.O.A.Almería

JUNTA DE ANDALUCÍA**CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL**
Dirección General de Personas con Discapacidad**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *****CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO****Descripción de los materiales utilizados****Pavimentos de itinerarios accesibles**

Material:

Color:

Resbaladicidad:

Pavimentos de rampas

Material:

Color:

Resbaladicidad:

Pavimentos de escaleras

Material:

Color:

Resbaladicidad:

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas

Material:

Color:

Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* 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. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES (Rgto. Art. 15. Orden TMA/851/2021 arts. 5, 12 y 46) (1)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		≥ 1,50 m
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	---		≤ 6,00 %
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		≤ 2,00 %
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		≥ 2,20 m
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)		---	≤ 0,12 m		≤ 0,12 m
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,016 m	∅ ≤ 0,2 m		∅ ≤ 0,016 m
	<input type="checkbox"/> En calzadas	∅ ≤ 0,016 m	---		∅ ≤ 0,016 m
Iluminación homogénea		Cumplirá RD 1890/2008	---		>20 lux
(1) Se podrá exceptuar el cumplimiento de determinados requisitos establecidos en este documento técnico de manera excepcional y adecuadamente justificada, proponiéndose en todo caso otras soluciones de adecuación efectiva que garanticen la máxima accesibilidad y seguridad posibles y siempre de conformidad con lo dispuesto para tales casos en la normativa autonómica o local, cuando exista.					
VADOS PARA PASO PEATONES (Rgto. Art. 16. Orden TMA/851/2021 arts. 20, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		NO PROCEDE
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 3,00 m	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		NO PROCEDE
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		NO PROCEDE
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		NO PROCEDE
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60-1,20 m	= 1,20 m		NO PROCEDE
Rebaje con la calzada		0,00 – 0,40 cm	0,00 cm		NO PROCEDE
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto. Art. 16. Orden TMA/851/2021 arts. 13, 19, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		NO PROCEDE
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		---	≤ 6,00 %		NO PROCEDE
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		NO PROCEDE
PASOS DE PEATONES (Rgto. Art. 17. Orden TMA/851/2021 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		NO PROCEDE
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80-1,20 m	1,20 m	NO PROCEDE
		Longitud	= Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado.	= Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado, ó 4 m.	NO PROCEDE
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,80-1,20 m	---	NO PROCEDE
		Longitud	= Espacio de intersección	---	NO PROCEDE
ISLETAS (Rgto. Art. 17. Orden TMA/851/2021 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		NO PROCEDE
Fondo		≥ 1,80 m	≥ 1,20 m		NO PROCEDE
Espacio libre		---	---		NO PROCEDE
Señalización en	Nivel calzada (0-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60-1,20 m	---	NO PROCEDE

la acera		Anchura pavimento direccional	= 0,80-1,20 m	---		NO PROCEDE
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60-1,20 m	---		NO PROCEDE
		Anchura pavimento direccional	= 0,80-1,20 m	---		NO PROCEDE
PUENTES Y PASARELAS (Rgto. Art. 19. Orden TMA/851/2021 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 PROCEDE
Altura libre			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		NO PROCEDE
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal			≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		NO PROCEDE
Pendiente transversal del itinerario peatonal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		NO PROCEDE
Iluminación permanente y uniforme			Cumplirá RD 1890/2008	---		NO PROCEDE
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura		---	= Itin. peatonal		NO PROCEDE
	Longitud		---	= 0,60 m		NO PROCEDE
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura		≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		NO PROCEDE
(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		0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m		NO PROCEDE
Diámetro del pasamanos			De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m		NO PROCEDE
Separación entre pasamanos y paramentos			≥ 0,04 m	≥ 0,04 m		NO PROCEDE
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo			= 0,30 m	---		NO PROCEDE
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. Art. 20. Orden TMA/851/2021 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 PROCEDE
Altura libre en pasos subterráneos			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		NO PROCEDE
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal			≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		NO PROCEDE
Pendiente transversal del itinerario peatonal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		NO PROCEDE
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos			Cumplirá RD 1890/2008	≥ 200 lux		NO PROCEDE
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura		---	= Itin. peatonal		NO PROCEDE
	Longitud		---	= 0,60 m		NO PROCEDE
ESCALERAS (Rgto. Art. 23. Orden TMA/851/2021 arts. 15, 30 y 46)						
Directriz	<input checked="" type="checkbox"/> Trazado recto					
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio		---	R ≥ 50 m		NO PROCEDE
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio			3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10		3 ≤ N ≤ 12
Peldaños	Huella		≥ 0,28 m	≥ 0,30 m		≥ 0,30 m
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)		0,13 m ≥ x ≤ 0,175 m	≤ 0,16 m		≤ 0,16 m
	Relación huella / contrahuella		0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	---		0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70
	Ángulo huella / contrahuella		75° ≤ α ≤ 90°	---		NO PROCEDE
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde		= 0,05 m	---		= 0,05 m
Ancho libre			≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		≥ 1,20 m
Ancho mesetas			≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera		≥ Ancho escalera
Fondo mesetas			≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		≥ 1,20 m
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera			≥ 1,20 m	≥ 1,50 m		≥ 1,50 m

Circulo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	$\geq 1,20$ m		NO PROCEDE	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura		CUMPLE	
	Longitud	= 0,80-1,20 m	= 0,60 m		CUMPLE	
Barandillas inescalables Coincidirán con inicio y final	Altura	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (1)	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (1)		$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	De 0,90 a 1,10 m		De 0,90 a 1,10 m	
Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m		CUMPLE	
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		$\geq 0,30$ m	---		$\geq 0,30$ m	
En escaleras de ancho $\geq 4,00$ m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 24. Orden TMA/851/2021 arts. 16, 17 y 46)						
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	---	NO PROCEDE	
	Franja pavimento táctil indicador direccional		= Anchura puerta	---	NO PROCEDE	
			= 0,80-1,20 m	---	NO PROCEDE	
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	$\leq 1,20$ m		NO PROCEDE
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		---	---		NO PROCEDE
	Precisión de nivelación		$\geq 0,02$ m	$\geq 0,02$ m		NO PROCEDE
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		$\geq 0,90$ m	$\geq 0,80$ m		NO PROCEDE
Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	1x1,25 m		NO PROCEDE	
	<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	1x 1,25 m		NO PROCEDE	
	<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,60 x 1,40 m	1x1,25 m		NO PROCEDE	
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	---	---	NO PROCEDE	
		Longitud	---	---	NO PROCEDE	
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	---	---	NO PROCEDE	
		Longitud	Los bordes de los escalones señalizados con una banda de contraste	---	NO PROCEDE	
RAMPAS (Rgto. Art. 22. Orden TMA/851/2021 arts. 14, 30 y 46)						
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % excepto aquellos que forman parte de un punto de cruce con el itinerario vehicular.						
Radio en el caso de rampas de generatriz curva		---	$R \geq 50$ m		NO PROCEDE	
Anchura libre		$\geq 1,80$ m	$\geq 1,50$ m		$\geq 1,80$ m	
Longitud de tramos sin descansillos (1)		$\leq 9,00$ m	$\leq 9,00$ m		$\leq 9,00$ m	
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud $\leq 3,00$ m		$\leq 10,00$ %	$\leq 10,00$ %	$\leq 10,00$ %	
	Tramos de longitud $> 3,00$ m y $\leq 6,00$ m		$\leq 8,00$ %	$\leq 8,00$ %	$\leq 8,00$ %	
	Tramos de longitud $> 6,00$ m hasta 9,00 m		$\leq 8,00$ %	$\leq 6,00$ %	$\leq 6,00$ %	
(1) En la columna O. TMA/851/2021 y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal						
Pendiente transversal		$\leq 2,00$ %	$\leq 2,00$ %		$\leq 2,00$ %	
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa		CUMPLE	
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	$\geq 1,50$ m	$\geq 1,50$ m		CUMPLE	
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	$\geq 1,80$ m	$\geq 1,50$ m		CUMPLE	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta		CUMPLE	
	Longitud	= 0,80-1,20 m	= 0,60 m		CUMPLE	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.	Altura (1)	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m		CUMPLE	

(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	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m	0,90
Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m	CUMPLE
Prolongación de pasamanos en cada tramo		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	CUMPLE
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. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. Art. 27. Orden TMA/851/2021 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	---	≥ 0,50 m		NO PROCEDE
	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m		NO PROCEDE
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	---		NO PROCEDE
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		NO PROCEDE
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		NO PROCEDE
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho.	= 0,40 m	---		NO PROCEDE
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.	≤ 50m	---		NO PROCEDE
	<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. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. Art. 30. Orden TMA/851/2021 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		3 PLAZAS
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		CUMPLE
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		CUMPLE
	(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. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente. Sobre la acera posterior también existirá una zona sin obstáculos, de igual ancho que la plaza y una profundidad de 3,00 m. Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 3,00 m. Sobre la acera lateral también existirá una zona sin obstáculos de igual longitud que la plaza con su zona de aproximación y transferencia y un ancho de 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. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden TMA/851/2021 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.		CUMPLE	
Altura libre de obstáculos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		CUMPLE	
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.		De 0,90 a 1,20 m. Espacio inferior de 70x80x50 cm	De 0,90 a 1,20 m		CUMPLE	
Zonas de descanso	Distancia entre zonas	≤ 50,00 m	≤ 50,00 m		CUMPLE	
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	CUMPLE	
Espacio libre		1,50 m x 1,00 m	0,90 m x 1,20 m		CUMPLE	
Rejillas	Resalte máximo	Enrasadas	Enrasadas		CUMPLE	
	Orificios en áreas de uso peatonal	∅ ≥ 0,016 m	∅ ≤ 0,2 m		CUMPLE	
	Orificios en calzadas	Ídem que anterior si están situadas a ≤ 0,50 m de límite lateral externo de paso de peatones	---		NO PROCEDE	
	Distancia a paso de peatones	---	---		NO PROCEDE	
SECTORES DE JUEGOS (Orden TMA/851/2021 arts. 8 y 26)						
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:						
Mesas de estancias	Anchura del plano de trabajo	≥ 0,80 m	---		CUMPLE	
	Altura	≤ 0,85 m	---		CUMPLE	
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	---		CUMPLE
		Ancho	≥ 0,80 m	---		CUMPLE
		Fondo	≥ 0,50 m	---		CUMPLE
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		∅ ≥ 1,50 m	---		CUMPLE	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO						
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL (Orden T,A/851/2021 arts. 5 y 9)						
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa						
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario	≥ 1,80 x 3,40m	≥ 1,50 x 2,30 m		NO PROCEDE	
	Anchura libre de itinerario	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		NO PROCEDE	
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %		NO PROCEDE
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %		NO PROCEDE

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
MOBILIARIO URBANO					
NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN (Orden TMA/851/2021 arts. 23,25,26,27,28,29,32,33,34,36 y 47)					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		≥ 2,20 m
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de		---	---		CUMPLE

mobiliario urbano						
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		---	$\geq 1,60$ m		NO PROCEDE	
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		$\geq 0,40$ m	---		NO PROCEDE	
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado		$\leq 0,85$ m	De 0,70 m a 0,80 m	NO PROCEDE	
	longitud de tramo de mostrador adaptado		$\geq 0,80$ m	$\geq 0,80$ m	NO PROCEDE	
	Altura de elementos salientes (toldos...)		$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m	NO PROCEDE	
	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m	NO PROCEDE	
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	NO PROCEDE	
		Distancia al límite de paso peatones	$\leq 1,50$ m	---	NO PROCEDE	
		Diámetro pulsador	---	---	NO PROCEDE	
Máquinas expendedora se informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		---	---	NO PROCEDE	
	Altura dispositivos manipulables		De 0,80 m a 1,20 m	$\leq 1,20$ m	NO PROCEDE	
	Altura pantalla		De 0,80 m a 1,20 m	---	NO PROCEDE	
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	---	NO PROCEDE	
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		---	$\leq 0,80$ m	NO PROCEDE	
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m	De 0,70 a 0,90 m	
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m	De 0,70 a 1,20 m	
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	---	De 0,80 a 0,90 m	
	Área utilización libre obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	---	$\varnothing \geq 1,50$ m	
	Anchura franja pavimento circundante		---	$\geq 0,50$ m	$\geq 0,50$ m	
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	---	CUMPLE	
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50$ m	---	CUMPLE	
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80$ m	---	CUMPLE	
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20$ m	---	CUMPLE	
	Altura de lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85$ m	---	CUMPLE	
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80$ m	---	CUMPLE
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m	---	CUMPLE
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m	---	CUMPLE
			Longitud	$\geq 0,70$ m	---	CUMPLE
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95$ m	---	CUMPLE	
	Ducha	Altura del asiento (40-45 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---	NO PROCEDE
Espacio lateral transferencia (1,20 m de fondo)		$\geq 0,80$ m	---	NO PROCEDE		
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	CUMPLE	
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	CUMPLE	
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	CUMPLE	
	Altura respaldo		$\geq 0,45$ m	De 0,40 m a 0,50 m	CUMPLE	
	Altura reposabrazos respecto del asiento		---	De 0,18 m a 0,20 m	CUMPLE	
	Ángulo inclinación asiento-respaldo		---	$\leq 105^\circ$	CUMPLE	

	Dimensión soporte región lumbar	---	≥ 15 cm		CUMPLE
	Espacio libre al lado del banco	$\geq \varnothing 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20$ m		CUMPLE
	Espacio libre en el frontal del banco	$\geq 0,60$ m	---		CUMPLE
Bolardos (1)	Separación entre bolardos	---	$\geq 1,20$ m		CUMPLE
	Diámetro	$\geq 0,10$ m	---		CUMPLE
	Altura	De 0,75 m a 1,00 m	$\geq 0,70$ m		CUMPLE
(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 PROCEDE
	Altura libre bajo la marquesina	---	$\geq 2,20$ m		NO PROCEDE
(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 PROCEDE
	No enterrados	Altura parte inferior boca	0,70 – 1,20 m	---	NO PROCEDE
		Altura de elementos manipulables	0,80 – 1,20 m	---	NO PROCEDE

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, aun 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.

2.PLANOS

ÍNDICE DE PLANOS

- 1.- Situación y emplazamiento.
- 2.- Plano topográfico.
- 3.- Plano de parámetros urbanísticos de ordenación actual PGOU.
- 4.- Plano de parámetros urbanísticos aplicando ED propuesto.