

**ESTUDIO DE DETALLE PARA ESTABLECER ALINEACION A
VIAL Y ALINEACIÓN DE EDIFICACIÓN EN SOLAR SITO EN
CALLE SANTA GEMA 2, AGUADULCE –ROQUETAS DE MAR**

CALLE SANTA GEMA nº2 | 04720 | ROQUETAS DE MAR, ALMERÍA

PROMOTORES: José María Martínez-Oña Marcos - NIF: 75716780K
Laila Isabel Guerrero García - NIF: 75161194T



LIMA ARQUITECTOS C.B.

Plaza Apolo 1, 9ºE - 04720 Aguadulce
684228281 - info@lima-arquitectos.com

NOVIEMBRE 2024

ÍNDICE GENERAL

1	ESTUDIO DE DETALLE	3
1.1	MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO	3
1.2	MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.....	8
1.3	MEMORIA DE ORDENACIÓN	9
1.4	MEMORIA ECONÓMICA.....	11
1.5	CUMPLIMIENTO DEL DECRETO DE ACCESIBILIDAD	12
1.6	DOCUMENTACIÓN ANEXA.....	13
1.7	DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	18
2	RESUMEN EJECUTIVO	19
2.1	MEMORIA	19
2.2	PLANOS	19

1 ESTUDIO DE DETALLE

1.1 MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

1.1.1. ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA

Por encargo de los promotores privados, José María Martínez-Oña Marcos y Laila Isabel Guerrero García se redacta el siguiente Estudio de Detalle, con el objeto de definir las alineaciones a vial y con las medianerías del solar sito en calle Santa Gema nº2 en Aguadulce, Roquetas de Mar, con referencia catastral nº 7542126WF3774S0001KF.

El presente documento ha sido redactado por la arquitecta Laila Isabel Guerrero García, colegiada nº 748 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Almería, ajustándose a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

1.1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Este documento tiene por objeto definir la ordenación del volumen a edificar en la parcela sita en la calle Santa Gema, estableciendo la lineación a vial y a medianerías para la nueva edificación en el solar sito en el nº2 de dicha calle, con objeto de solicitar una licencia de obra mayor de obra nueva para la edificación de una vivienda unifamiliar en dicho solar, según se contemplada en las normas municipales (PGOU-Roquetas), mejorando y regularizando las alineaciones de la nueva vivienda con las edificaciones existentes en las parcelas colindantes.

Las dos edificaciones existentes colindantes al solar, se encuentran consolidadas, donde la mayoría de los edificios existentes se encuentran retranqueados a vial, a excepción de los bloques plurifamiliares sitos en la esquina de la calle Santa Gema con la Avenida Carlos III que se encuentran alineados a vial. Es el principal motivo por lo que se adecua la alineación al entorno para conseguir una ciudad más "ordenada".

Tal y como aparece reflejado en plano 02 de Alineaciones Existentes en calle Santa Gema, actualmente hay una gran diversidad en cuanto a la alineación de las edificaciones existente en dicha calle, ya que los bloques plurifamiliares y algunas de las viviendas adosadas de la calle cuentan con alineación a vial, mientras que el resto de viviendas de tipo adosado o viviendas aisladas existentes presentan cierto retranqueo con respecto a vial, siendo estos retranqueos de dimensión variable y que oscila entre 1,5 m y 3,5 m.

El presente Estudio de Detalle, pretende definir el alineamiento de la nueva edificación a erigir en el mencionado solar, intentando buscar una solución que permita resolver el problema de alineaciones existentes en el entorno de la calle Santa Gema, sirviendo de nexo de transición entre el bloque plurifamiliar sito en la esquina con la Avenida Carlos III que se encuentra alineado a vial y las viviendas unifamiliares retranqueadas que se van sucediendo a lo largo de la calle.

1.1.3. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE

Legislación urbanística

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)
- Reglamento de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA). Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la ley del suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).

Planeamiento urbanístico aplicable

- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ROQUETAS DE MAR de 2009. aprobado definitivamente mediante Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio, Junta de Andalucía, de 3 de marzo de 2009.

1.1.4. DATOS DE LA FINCA Y ENTORNO FÍSICO

Situación

La parcela se encuentra situada en la calle Santa Gema nº2 y cuenta con una superficie de 236 m² según datos recogidos en las escrituras de compra-venta del solar, dando fachada a la calle Santa Gema y teniendo como linderos medianeros otras parcelas de suelo urbano con edificaciones ya existentes.

Descripción de la parcela

La parcela cuenta con forma irregular, con topografía plana. La longitud de fachada a la calle Santa Gema es de 15,60 m, según levantamiento planimétrico realizado.

NORTE: medianería con edificación existente de bloque plurifamiliar de longitud 25,43 m.

SUR: medianería con edificación existente de vivienda unifamiliar aislada de longitud 18,50 m.

ESTE: calle Santa Gema con longitud de 15,46 m.

OESTE: medianería con zonas comunes de parcela existente de bloque plurifamiliar de longitud 16,55 m.

Referencia catastral

Solar con referencia catastral nº 7542126WF3774S0001KF.

Se adjunta el ANEXO con la Referencia Catastral del inmueble.

Identificación Registral

El solar se encuentra registrado en el Registro de la Propiedad nº3 de Roquetas de Mar, con **número de finca registral 39216**, inscrita en el tomo 3861, libro 1963, folio 16.

Se adjunta, como ANEXO, una nota simple con los datos de la parcela previo a la realización de la escritura de compraventa realizada al anterior propietario la Sociedad Mercantil "Living Activos Inmobiliarios S.A." con fecha de 24 de enero de 2024 ante la notaria Doña Marta Arrieta Navarro.

Planimetría georreferenciada

Se adjunta el plano 04, que contiene la parcela en coordenadas georreferenciadas, incluyendo el alineamiento a vial modificado con respecto al alineamiento del cerramiento actual de parcela según lo recogido en el presente Estudio de Detalle.

1.1.5. ORDENANZA DE APLICACIÓN

La clasificación urbanística de la parcela es de SUELO URBANO CONSOLIDADO DIRECTO (SUC-D) y la calificación Residencial Unifamiliar Agrupada (UAG/2).

El solar edificable tiene una superficie de 236 m² según levantamiento planimétrico realizado, con un coeficiente de edificabilidad máxima de 1,80 m²t/m²s, contando por lo tanto con una edificabilidad total máxima de 424,80 m².

La ordenanza de aplicación es Residencial Unifamiliar Agrupada (UAG/2).

1.1.6. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y PROBLEMAS DETECTADOS

El solar objeto del presente Estudio de Detalle es un ámbito perteneciente al Suelo Urbano Consolidado con calificación de Residencial Unifamiliar Agrupada (UAG/2), así clasificado por el Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar de 2009.

En la actualidad el entorno de este solar se encuentra ya urbanizado y edificado, con construcciones de tipologías variadas entre las que se encuentran un bloque residencial plurifamiliar, viviendas adosadas y viviendas unifamiliares aisladas. Cada una de las tipologías edificatorias existentes a lo largo de la calle Santa Gema ha empleado una alineación a la calle diferente, optando por la alineación a vial del bloque plurifamiliar, y diversos retranqueos de distinta dimensión en el caso de las viviendas unifamiliares.

En el plano ED-02, se señalan los edificios colindantes que se encuentran alineados a vial, así como la distancia de retranqueo a vial de las viviendas unifamiliares existentes a lo largo de la calle Santa Gema, siendo estos retranqueos de dimensión variable y que oscila entre 1,5 m y 3,5 m.

Como respuesta a esta heterogeneidad a nivel de alineación de las edificaciones presentes a lo largo de la calle Santa Gema, se introduce el presente Estudio de Detalle, a fin de determinar la alineación de la nueva edificación a implantar en el solar sito en el nº2, para establecer una

continuidad entre las edificaciones colindantes ya existentes y dar coherencia a la situación tan dispar de alineaciones presentes en la mencionada calle.

El ámbito del Estudio de Detalle se encuentra comprendido en el entorno de la calle Santa Gema y en su encuentro con la Avenida Carlos III en la zona de Campillo en Aguadulce, Roquetas de Mar. La situación viene señalada en el plano Situación y Emplazamiento del presente documento.

Como puede apreciarse en las imágenes siguientes, el solar colinda con dos parcelas que cuentan con edificaciones existentes: un bloque plurifamiliar alineado a vial en la esquina de calle Santa Gema con Avenida Carlos III y una vivienda unifamiliar aislada existente en la calle Santa Gema nº4 que se encuentra retranqueada una distancia de 2,5 m con respecto a vial.

Como puede apreciarse en la documentación gráfica aportada, las edificaciones existentes alineadas a vial en la calle Santa Gema presentan voladizos sobre la alineación a vial a partir de la planta primera cumpliendo con las exigencias recogidas en los artículos 10.72 de cuerpos salientes y el artículo 10.73 sobre elementos salientes de la normativa municipal vigente.

Se aportan fotografías de las edificaciones existentes actualmente a lo largo de desarrollo de la calle Santa Gema y en el entorno del solar sito en el nº2, objeto del presente Estudio de Detalle, como complemento al análisis de la situación actual y la problemática detectada en materia de alineaciones en las edificaciones de dicha calle.

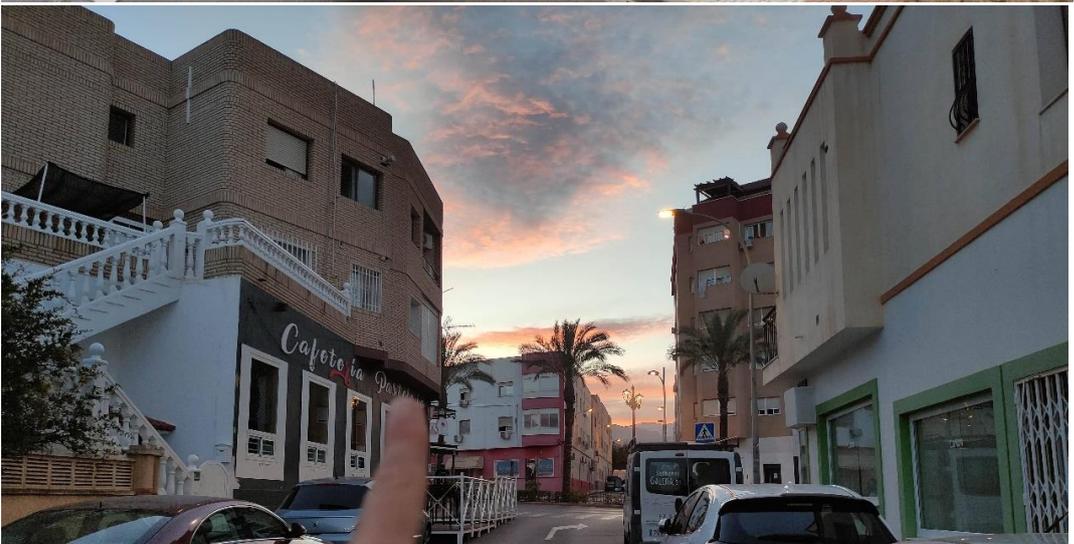
Tal y como aparece reflejado en plano 02 de Alineaciones Existentes en calle Santa Gema, actualmente hay una gran diversidad en cuanto a la alineación de las edificaciones existente en dicha calle, ya que los bloques plurifamiliares y algunas de las viviendas adosadas de la calle cuentan con alineación a vial, mientras que el resto de viviendas de tipo adosado o viviendas aisladas existentes presentan cierto retranqueo con respecto a vial, siendo estos retranqueos de dimensión variable y que oscila entre 1,5 m y 3,5 m.



Bloque plurifamiliar sito en esquina entre calle Santa Gema y Avenida Carlos III



Vivienda unifamiliar aislada en calle Santa Gema nº4



Voladizos existentes en los bloques plurifamiliares en la calle Santa Gema

1.1.7. AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL Y DE LAS DETERMINACIONES QUE LE AFECTEN DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

INCIDENCIA TERRITORIAL

El presente estudio de detalle no tiene incidencia alguna en la Ordenación del Territorio, ya que no se aumentan ni el número máximo de viviendas ni la superficie edificable. No tiene, por tanto, incidencia en el sistema de ciudades, sistema de equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales ni en los recursos naturales básicos. Al igual que no modifica el sistema de comunicaciones y transportes.

EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

No existen edificaciones ni infraestructuras en la parcela objeto de este estudio de detalle.

SUFICIENCIA DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

La modificación que establece este Estudio de Detalle no tiene incidencia en las infraestructuras debido a que no aumenta ni el número máximo de viviendas ni la edificabilidad.

1.2 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

La finalidad última de los procesos de participación ciudadana es llegar a conseguir las condiciones sociales para que toda la ciudadanía tenga las mismas oportunidades para opinar, expresar y participar en condiciones de igualdad en los asuntos públicos.

En este sentido se incluye en este estudio de Detalle un "Resumen Ejecutivo", en el cual se recoge, en un lenguaje comprensible para el público, los aspectos más relevantes de la modificación.

Este documento podrá ser revisado por parte de la ciudadanía, tras la aprobación inicial de estudio de detalle, mediante exposición pública tal y como se indica en el del artículo 78 de la LISTA, "*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.*"

Esta exposición pública se realizará según se indica en el artículo 82 de la LISTA:

"Artículo 82. Publicidad.

Para garantizar a la ciudadanía el acceso a la información, el Ayuntamiento y la Administración de la Comunidad Autónoma deberán publicar en la sede electrónica de su titularidad al menos la resolución de aprobación definitiva, el instrumento de ordenación urbanística completo y, en su caso, el estudio ambiental estratégico. "

1.3 MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.3.1. PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

La propuesta del estudio de detalle se basa en la definición de la alineación de la nueva edificación a implantar en el solar nº2. En el presente Estudio de Detalle se recoge que el alineamiento propuesto es el siguiente:

-Alineación a vial en encuentro con edificación existente de bloque plurifamiliar. La nueva edificación a implantar en la parcela objeto del Estudio de Detalle, se alineará a vial con una longitud igual o superior a 3m (K₁), tal y como parece recogido en el plano ED-03.

-Retranqueo de 3 m con respecto a vial en el encuentro con la vivienda unifamiliar aislada existente sita en el nº4 de la calle Santa Gema. La nueva edificación a implantar en la parcela objeto del Estudio de Detalle, se retranqueará 3 m con respecto a vial con una longitud igual o superior a 3m, (K₂), tal y como parece recogido en el plano ED-03.

- La nueva edificación a implantar en la parcela objeto del Estudio de Detalle, se adosará a la medianería Este, colindante con la vivienda unifamiliar sita en nº4, con una longitud igual o superior a 3m (L), tal y como parece recogido en el plano ED-03.

-Se propone un voladizo que va a contar con una longitud máxima de 4m, situado a más de 60 cm de la medianería y a una altura superior a 3m con respecto la rasante de la acera, respetando así las exigencias establecidas en la normativa municipal vigente.

En nuestro caso, al contar con la calle Santa Gema con una anchura igual a 10 m a la altura del solar sito en el nº2 y en la zona propuesta de voladizo, y contar con una anchura de acera de 1,4 m, se permiten cuerpos salientes de hasta 70 cm de longitud, cumpliendo las exigencias establecidas en la normativa municipal vigente.

1.3.2. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL SOLAR

La parcela cumple con el Artículo 10.85 Condiciones Particulares De Parcelación que determina la parcela mínima:

“Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: setenta y cinco metros cuadrados.

- Lindero frontal: seis metros.”

En nuestro caso, el solar cuenta con una superficie de 236 m² según datos registrales y una longitud de fachada de 15,46 m según levantamiento planimétrico realizado.

Con respecto a las alineaciones y retranqueos del solar, las Normas urbanísticas del Plan General determinan lo siguiente en el **artículo 10.86 Alineación a vial o espacio público**: *“Las edificaciones dispondrán su línea de edificación a viario público sobre las alineaciones que configuran las líneas de fachada señaladas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Roquetas de Mar. En su ausencia dispondrán su línea de edificación a viario o espacio público sobre las alineaciones que configuran las líneas de fachada las edificaciones existentes.”*

En el caso de nuestro solar, al encontrarse como colindante entre un bloque plurifamiliar alineado a vial en la esquina de calle Santa Gema con Avenida Carlos III y al tener como otra edificación colindante la vivienda unifamiliar aislada existente en la calle Santa Gema nº4 que se encuentra retranqueada una distancia de 2,5 m con respecto a vial, proponemos mediante el presente Estudio de detalle un nuevo alineamiento del volumen a edificar en dicha parcela, que aparece recogido en los planos incluidos como anexos al presente documento.

En el plano ED-02, se señalan los edificios colindantes que se encuentran alineados a vial, así como la distancia de retranqueo a vial de las viviendas unifamiliares existentes a lo largo de la calle Santa Gema, siendo estos retranqueos de dimensión variable y que oscila entre 1,5 m y 3,5 m.

En el plano ED-03, se adjunta el cumplimiento del Plan General y se remarcan las alineaciones a vial de la fachada a la calle Santa Gema, objeto del presente Estudio de Detalle.

Según el artículo 10.87 de Ocupación de parcela, dicha ordenanza contempla lo siguiente:

“La ocupación máxima en planta será de un 80% de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación. Esta ocupación podrá llegar a ser de un 100%, en planta baja, cuando en dicha planta no exista el uso de vivienda.

Ocupación en la Zona II de los anexos de Ordenación y Calificación: Con carácter general, la planta baja en esta tipología podrá alcanzar un grado de ocupación del 100% de la superficie de la parcela.”

Sobre rasante se puede ocupar el 100% de la planta baja y el 80% en el resto de plantas, bajo rasante se permite una planta y puede ocupar el 100% de la parcela.

El artículo 10.88 de Ocupación bajo rasante determina que *“Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos o servicios de la edificación (zonas de instalaciones o anejos no habitables).”*

El Artículo 10.89 Altura y número de plantas determina que se establece que el número máximo de plantas será de dos plantas, es decir planta baja más una planta, al tener calificación UAG-2.

El Artículo 10.90 de Construcciones Permitidas Por Encima De La Altura Máxima define lo siguiente:

“1.- Se atenderá a lo señalado en el artículo referente a las condiciones de la edificación de la presente normativa.

2.- La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en tres con treinta metros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos. Así mismo la superficie de estos elementos no podrá ser superior a la ocupada en planta por la propia escalera a la que sirven y ninguno de sus lados rebasará los 2,50 metros lineales.

3.- Con el objeto de no incorporar estos elementos a la percepción del edificio desde la vía pública; se establece la obligatoriedad de que los mismos queden integrados en un plano

imaginario de 45° de inclinación, tangente a la arista superior del antepecho de la cubierta en línea de fachada, que no debe estar a más de 1,10 metros de la cara superior del último forjado."

El artículo 10.93 Condiciones particulares de estética, determina lo siguiente:

*"1.- Las nuevas edificaciones se integrarán y justificarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.
2.- Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones de la edificación."*

CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL VOLADIZO PROPUESTO

Como puede apreciarse en la documentación gráfica aportada, las edificaciones existentes alineadas a vial en la calle Santa Gema presentan voladizos sobre la alineación a vial a partir de la planta primera cumpliendo con las exigencias recogidas en los artículos 10.72 de cuerpos salientes y el artículo 10.73 sobre elementos salientes de la normativa municipal vigente, en los que se recoge lo siguiente:

"1.- Salvo disposición contraria recogida en las condiciones particulares de calificación o en la correspondiente normativa de protección, se permiten los cuerpos salientes si su vuelo es igual o inferior a las dimensiones que a continuación se indican, consideradas las mismas siempre entre alineaciones:

- *Calles de ancho igual o mayor a 10 m. 0,70 m. "*

2.- Los cuerpos salientes deberán separarse entre sí una distancia mínima igual a la dimensión que sobresale el vuelo del plano de fachada; y como mínimo sesenta centímetros de la medianería sobre el plano de fachada. No podrá el ancho de este cuerpo saliente superar la longitud de 4 metros.

3.- Cualquier voladizo se dispondrá a una altura mínima respecto de la rasante de la acera contigua a la edificación de tres (3) metros, debiendo en todo caso dicho vuelo quedar remetido cuarenta (40) centímetros respecto de la línea del borde más exterior de la acera, respetando en cualquier caso el arbolado y cualquier tipo de mobiliario urbano existente en el viario o espacio público."

En nuestro caso, al contar con la calle Santa Gema con una anchura igual a 10 m, a la altura del solar sito en el nº2 y en la zona propuesta de voladizo, y contar con una anchura de acera de 1,4 m, se permiten cuerpos salientes de hasta 70 cm de longitud, el voladizo propuesto va a contar con una longitud máxima de 4m, situado a más de 60 cm de la medianería y a una altura superior a 3m con respecto la rasante de la acera, respetando así las exigencias establecidas en la normativa municipal vigente.

En el plano ED-03, se adjunta la posición y dimensión del voladizo propuesto en planta primera en la fachada a la calle Santa Gema, objeto del presente Estudio de Detalle.

1.4 MEMORIA ECONÓMICA

El presente estudio de Detalle no supone incorporar nuevo suelo al proceso de urbanización, ni la reforma o renovación de la urbanización ni la realización de una actuación de dotación, ya

que se trata de una ordenación de alineamiento de nueva edificación y, por ello, no resulta exigible la inclusión de un estudio económico/financiero ni de un informe o memoria de sostenibilidad económica exigido en el artículo 62 de la LISTA.

1.5 CUMPLIMIENTO DEL DECRETO DE ACCESIBILIDAD

CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 293/2009, de 7 de Julio y Orden TMA/851/2021 de 23 de Julio.

Se trata de un Estudio de detalle para determinar la alineación de la nueva edificación en el solar, por lo que no se modifican ningún otro parámetro urbanístico que afecte a las condiciones de accesibilidad exigidas en el decreto 293/2009 ni a los espacios públicos urbanizados tal y como se establece en el Orden TMA/851/2021 de 23 de Julio. Se adjunta la ficha justificativa al respecto

En Roquetas de Mar, 19 de noviembre de 2024

Fdo.: José María Martínez-Oña Marcos
Arquitecto e Ingeniero de edificación

Fdo.: Laila Isabel Guerrero García
Arquitecto

1.6 DOCUMENTACIÓN ANEXA

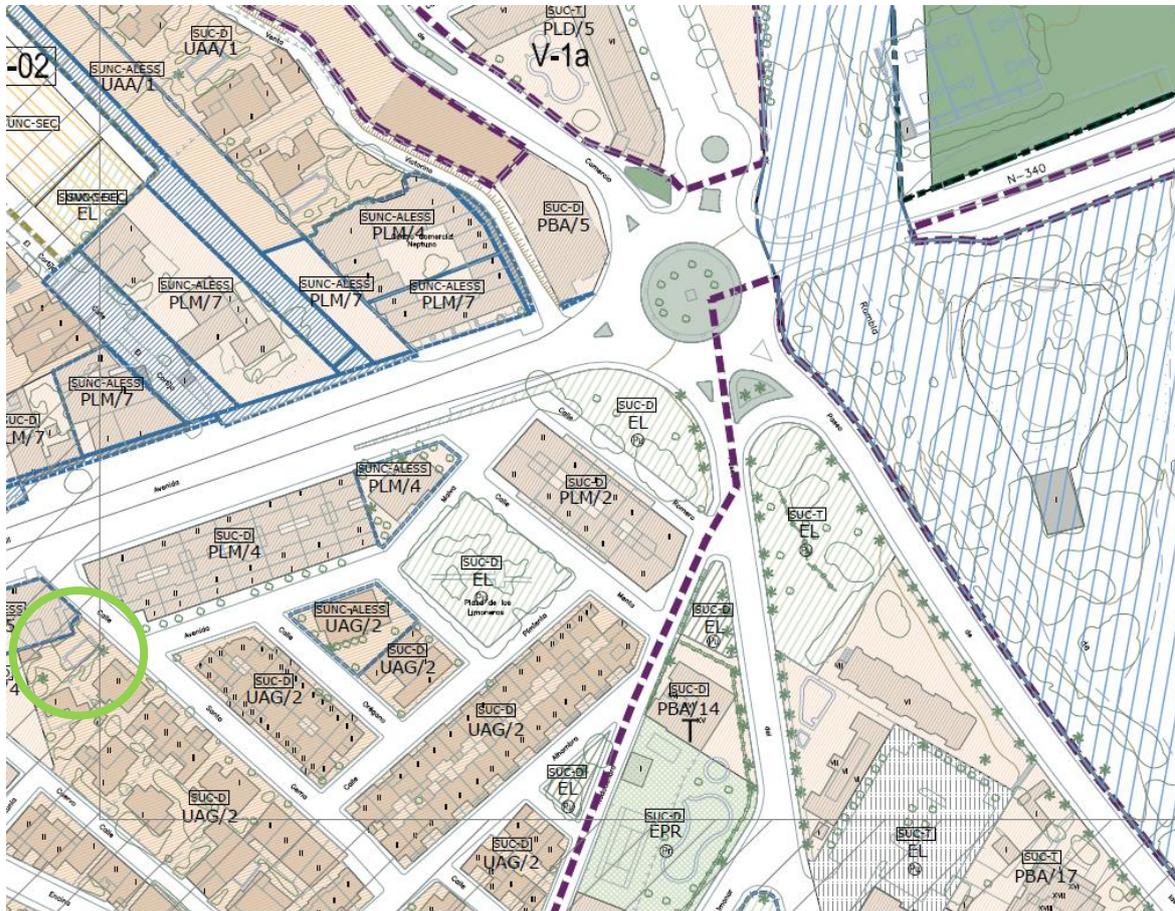
ANEXOS:

ANEXO I. Ficha de Clasificación del Suelo

ANEXO II. Referencia catastral del solar

ANEXO III. Ficha I de cumplimiento de normativa de Accesibilidad de la Junta de Andalucía.

ANEXO I. Ficha de Clasificación del Suelo



Según plano de Ordenación Pormenorizada de calificación y tipologías, alineaciones, rasantes y alturas. Hoja número 7 de 41

ANEXO IV. Ficha de Justificación de cumplimiento de normativa de Accesibilidad de la Junta de Andalucía.

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
ESTUDIO DE DETALLE PARA ESTABLECER ALINEACION A VIAL Y ALINEACIÓN DE EDIFICACIÓN EN SOLAR SITO EN CALLE SANTA GEMA 2, AGUADULCE -ROQUETAS DE MAR	
ACTUACIÓN	
ESTUDIO DE DETALLE	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
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	
CALLE SANTA GEMA N°2, 04720 - AGUADULCE, ROQUETAS DE MAR	
TITULARIDAD	
PRIVADA	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
José María Martínez-Oña Marcos - NIF: 75716780K Laila Isabel Guerrero García - NIF: 75161194T	
PROYECTISTA/S	
José María Martínez-Oña Marcos - NIF: 75716780K. COLEGIADO 710 DEL COA ALMERÍA Laila Isabel Guerrero García - NIF: 75161194T. COLEGIADA 748 DEL COA ALMERÍA	

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

En ROQUETAS DE MAR a 19 de NOVIEMBRE de 2024


Fdo.: Laila Isabel Guerrero García



Junta de Andalucía

CONSEJERÍA DE INCLUSIÓN SOCIAL,
JUVENTUD, FAMILIAS E IGUALDAD

Dirección General de Personas con
Discapacidad e Inclusión

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles:

Material: Cerámico

Color: Similar al existente

Resbaladicidad: C3

Pavimentos de rampas: No es de aplicación.

Material:

Color:

Resbaladicidad:

Pavimentos de escaleras: No es de aplicación.

Material:

Color:

Resbaladicidad:

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas: No es de aplicación.

Material:

Color:

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

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

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su 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		No cumple
Pendiente longitudinal			≤ 6,00 %	---		No procede
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		No procede
Altura libre			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		No procede
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)			---	≤ 0,12 m		No procede
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/>	En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,016 m	≤ 2 cm		No procede
	<input type="checkbox"/>	En calzadas (2)	∅ ≤ 0,016 m	---		No procede
Iluminación homogénea			(3)	---		No procede
(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.						
(2) Fuera de la zona de uso peatonal, si fuera necesario colocar rejillas en la cota inferior de un vado peatonal a menos de 50 cm de distancia de los límites laterales externos del paso de peatones.						
(3) Se ajustarán los niveles de iluminación del recorrido a los especificados en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.						
VADOS PARA PASO DE 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 ≤ 2,0 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		No procede
	<input type="checkbox"/>	Longitud ≤ 3 m	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		No procede
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar			≤ 2,00 %	≥ 1% y ≤ 2,00 %		No procede
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)			≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		No procede
Anchura franja señalizadora pavimento táctil			entre 80 y 120 cm	= Longitud vado		No procede
Rebaje con la calzada			≤ 0,40 cm	0,00 cm		No procede
VADOS PARA PASO DE VEHICULOS (Rgto. art. 16, Orden TMA/851/2021 arts. 13, 19, 45 y 46)						
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m			= Itinerario peatonal (1)	≤ 8,00 %		No procede
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m			---	≤ 6,00 %		No procede
Pendiente transversal			= Itinerario peatonal (1)	≥ 1% y ≤ 2,00 %		No procede
(1) Los vados vehiculares no alterarán las condiciones generales de los itinerarios peatonales accesibles que atraviesen y no coincidirán, en ningún caso, con los vados de uso peatonal.						
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
<input type="checkbox"/> Pendiente máxima planos inclinados			10% hasta 2 m 8% hasta 3 m	--		No procede
Señalización en la acera (1)	Franja-guía de pavimento táctil indicador direccional	Anchura	Entre 80 y 120 cm	--		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	= Hasta línea fachada o 4 m		No procede
	Franja señalizadora pavimento táctil indicador de advertencia	Fondo	Entre 60 y 120 cm	--		No procede
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--		No procede
(1) Cuando el trazado de pasos de peatones no sea perpendicular a las aceras y la distancia a recorrer sea superior a 8,00 m, se señalarán mediante franjas-guía de pavimento táctil indicador de entre 20 y 40 cm de ancho.						
ISLETAS (Rgto. art. 17, Orden TMA/851/2021 arts. 22, 45 y 46)						
Anchura (1)			≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		No procede
Fondo (2)			≥ 1,80 m	≥ 1,20 m		No procede
Espacio libre			---	---		No procede
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	60 a 120 cm	---		No procede
		Anchura pavimento direccional	80 a 120 cm	---		No procede
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	60 a 120 cm	---		No procede
		Anchura pavimento direccional	80 a 120 cm	---		No procede
(1) Será preciso instalar una isleta de refugio intermedia, en todo caso, cuando el itinerario peatonal del punto de cruce supere la distancia de 14,00 m.						
(2) Las isletas cuya longitud en el sentido de la marcha sea inferior a 1,80 m no podrán considerarse aptas para el refugio de los peatones, por lo que deberán realizarse al nivel de la calzada y no incorporarán señalización táctil. En este caso, las señales del semáforo se regularán para permitir el cruce completo de la calzada.						
PUNTES 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			(1)	---		No procede
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura		---	= Itin. peatonal		No procede
	Longitud		---	= 0,60 m		No procede
Barandillas inescalables.			Altura	≥ 0,90 m		No procede

Coincidirán con inicio y final del desarrollo realde la escalera.	Separacion entre barrotes	$\geq 1,10$ m (2)	$\geq 1,10$ m (2)		No procede
		---	≤ 10 cm		
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	Entre 0,70 m y 0,75 m	Entre 0,90 m y 1,10 m		No procede
		Entre 0,90 m y 1,10 m			
Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 m	---		No procede
Separación entre pasamanos y paramentos		$\geq 0,04$ m	$\geq 0,04$ m		No procede
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m (siempre que no suponga un riesgo)	---		No procede

(1) En todo su desarrollo se ajustarán los niveles de iluminación del recorrido a los especificados en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.
(2) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea igual o superior a 6,00 m. (art.30.2.a TMA 851/2021)

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		$\geq 1,80$ m	$\geq 1,60$ m		No procede
Altura libre en pasos subterráneos		$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m		No procede
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		$\leq 6,00$ %	$\leq 8,00$ %		No procede
Pendiente transversal del itinerario peatonal		$\leq 2,00$ %	$\leq 2,00$ %		No procede
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		(1)	≥ 200 lux		No procede
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal		No procede
	Longitud	---	= 0,60 m		No procede

(1) En todo su desarrollo se ajustarán los niveles de iluminación del recorrido a los especificados en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

ESCALERAS (Rgto. art. 23, Orden TMA/851/2021 art. 15, 30 y 46)

Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto				
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	No se permite	$R \geq 50$ m		No procede
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		$3 \leq N \leq 12$	$N \leq 10$		No procede
Peldaños	Huella	$\geq 0,28$ m	$\geq 0,30$ m		No procede
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	$0,13m \leq C \leq 0,175$ m	$\leq 0,16$ m		No procede
	Relación huella / contrahuella	$0,54 \leq 2C+H \leq 0,70$	---		No procede
	Ángulo huella / contrahuella	$75^\circ \leq \alpha \leq 90^\circ$	---		No procede
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---		No procede
Ancho libre		$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m		No procede
Ancho mesetas		\geq Ancho escalera	\geq Ancho escalera		No procede
Fondo mesetas		$\geq 1,20$ m	---		No procede
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		$\geq 1,20$ m	$\geq 1,50$ m		No procede
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	$\geq 1,20$ m		No procede
Franja señalizadora pavimento táctil direccional al inicio y al final de la escalera	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera		No procede
	Longitud	0,80 m a 1,20 m (1)	= 0,60 m		No procede
Barandillas inescalables	Altura	$\geq 0,90$ m	$\geq 0,90$ m		No procede
		$\geq 1,10$ m (2)	$\geq 1,10$ m (2)		No procede
Coincidirán con inicio y final del desarrollo realde la escalera.	Separacion entre barrotes	---	≤ 10 cm		No procede
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	Entre 0,70 m y 0,75 m	Entre 0,90 a 1,10 m		No procede
		entre 0,90 m y 1,10 m			
Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 m	---		No procede
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		$\geq 0,30$ m (siempre que no suponga un riesgo)	---		No procede

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

(1) En el extremo superior de la escalera la franja se ubicará a 30 cm de la primera contrahuella
(2) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m. (art.30.2.a TMA 851/2021)

ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. art. 24, Orden TMA/851/2021 arts. 16, 17 y 46)

ores	Espacio colindante libre de obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	---		No procede
	Franja pavimento táctil indicador direccional		= Anchura puerta	---		No procede
			0,80 m a 1,20 m	---		No procede
	Altura de la botonera exterior		---	Máximo 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	1,00 x 1,25 m (art.74)		No procede
		<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	1,00 x 1,25 m (art.74)		No procede
		<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,60 x 1,40 m	1,00 x 1,25 m (art.74)		No procede
Tapices rodantes	Anchura		$\geq 1,00$ m	---		No procede
	Pendiente		≤ 12 %	---		No procede
Escaleras mecánicas (1)	Anchura		$\geq 1,00$ m	---		No procede
	Superficie móvil en horizontal		$\geq 0,80$ m	---		No procede

(1) Los bordes de los escalones señalizados con una banda de contraste

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		No procede
Longitud de tramos sin descansillos (1)	$\leq 9,00$ m	$\leq 9,00$ m		No procede
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud $\leq 3,00$ m	$\leq 10,00$ %	$\leq 10,00$ %	No procede
	Tramos de longitud $> 3,00$ m y $\leq 6,00$ m	$\leq 8,00$ %	$\leq 8,00$ %	No procede
	Tramos de longitud $> 6,00$ m y $\leq 9,00$ m	$\leq 8,00$ %	$\leq 6,00$ %	No procede
Pendiente transversal	$\leq 2,00$ %	$\leq 2,00$ %		No procede
Ancho de mesetas	Ancho de rampa	Ancho de rampa		No procede
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	$\geq 1,50$ m	$\geq 1,50$ m	No procede
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	$\geq 1,80$ m	$\geq 1,50$ m	No procede
Franja señalizadora pavimento táctil direccional al inicio y al final de la rampa	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta	No procede
	Longitud	0,80 m a 1,20 m (2)	= 0,60 m	No procede
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.	Altura (3)	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m	No procede
	Altura	Entre 0,70 m y 0,75 m Entre 0,90 m y 1,10 m	Entre 0,90 m a 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
Prolongación de pasamanos en cada tramo	$\geq 0,30$ m (siempre que no suponga un riesgo)	Sin interferir otros espacios de circulación y usos		No procede
En rampas de ancho $\geq 4,00$ m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos. (Orden TMA 851/2021 art.30) / Tramos de escalera de ancho $\geq 4,80$ m dispondrán de pasamanos intermedios (Decreto 293/09 art.23)				
(1) Medida en proyección horizontal				
(2) En el extremo superior de la escalera la franja se ubicará a 30 cm de la primera contrahuella				
(3) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea igual o superior a 6,00 m. (art.30.2.a TMA 851/2021)				

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	---	$\geq 0,50$ m		No procede
	Altura	$\geq 0,90$ m	$\geq 0,90$ m		No procede
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamanos continuo	$\geq 0,90$ m	---		No procede
	Anchura libre de obstáculos	$\geq 1,80$ m	$\geq 0,90$ m		No procede
	Altura libre de obstáculos	$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ 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.	≤ 50 m	---		No procede
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	$\geq 0,10$ 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		No procede
Dimensiones	Perpendicular o diagonal a la acera	$\geq 5,00 \times 2,20$ m + ZAT (1)	---		No procede
	Línea	$\geq 5,00 \times 2,20$ m + ZAT (2)	---		No procede

Señalización	Zona de aproximación y transferencia	Marcas viales no deslizantes	---		No procede
<p>(1) Zona de aproximación y transferencia aparcamiento perpendicular o diagonal a la acera. Zona lateral de ancho $\geq 1,50$ 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. En acera posterior zona sin obstáculos de igual ancho que la plaza y una profundidad de 3,00 m.</p> <p>(2) Zona de aproximación y transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud $\geq 3,00$ 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.</p>					

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, 11, 12 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 procede
Altura libre de obstáculos		$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m		No procede
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		No procede
Zonas de descanso	Distancia entre zonas		$\leq 50,00$ m	$\leq 50,00$ m	No procede
	Dotación	Banco	Obligatorio/ 1 de cada 5	Obligatorio	No procede
		Espacio libre o zona de aproximación	$\varnothing \geq 1,50$ m al lado del banco	0,90 m x 1,20 m	
Rejillas	Resalte máximo		Enrasadas	Enrasadas	No procede
	Orificios en áreas de uso peatonal		$\varnothing \geq 0,016$ m	$\varnothing \leq 0,02$ m	No procede
	Rejillas colocadas fuera del uso peatonal, distancia a paso de peatones.		$\varnothing \geq 0,50$ m	---	
SECTORES DE JUEGOS Y EJERCICIOS (Orden TMA/851/2021 art. 8)					
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:					
Dotación de elementos accesibles		1 de cada 5	---		No procede
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		$\varnothing \geq 1,50$ m	---		No procede

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 (Rgto. Sección 9ª. Orden TMA/851/2021 art.9 y 5)					
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		$\geq 1,80$ x 3,40 m	$\geq 1,50$ x 2,30 m	No procede
	Anchura libre de itinerario		$\geq 1,80$ m	$\geq 1,50$ m	No procede
	Pendiente	Longitudinal	$\leq 6,00$ %	$\leq 6,00$ %	No procede
		Transversal	$\leq 2,00$ %	$\leq 1,00$ %	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 (Rgto. Capítulo II. Orden TMA/851/2021 art.23, 25 al 34, 47)					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación ...)		$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m		No procede
Altura máxima del elemento de mobiliario que permita asegurar la localización		$\leq 0,40$ m	---		No procede
Altura de pantallas que no requieran manipulación		---	$\geq 1,60$ m		No procede

(serán legibles)						
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada			≥ 0,40 m	---	No procede	
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado		≥ 0,85 m	De 0,70 m a 0,80 m	No procede	
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	No procede	
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 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	≤ 1,50 m	---	No procede	
		Superficie pulsador	≥ 12 cm ²	---	No procede	
Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Altura dispositivos manipulables		De 0,80 m a 1,20 m	≤ 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.		---	0,80 m	No procede	
Papeleras y buzones	Altura boca papelera		De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m	No procede	
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m	No procede	
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	Altura máx. 0,70m	No procede	
	Espacio inferior. Altura libre de obstáculos		De 0,80 a 0,90 m	---	No procede	
	Área utilización libre obstáculos		∅ ≥ 1,50 m	---	No procede	
	Anchura franja pavimento circundante		---	≥ 0,50 m	No procede	
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	---	No procede	
	Espacio libre no barrido por las puertas		∅ ≥ 1,50 m	---	No procede	
	Anchura libre de hueco de paso		≥ 0,80 m	---	No procede	
	Altura interior de cabina		≥ 2,20 m	---	No procede	
	Altura de lavabo (sin pedestal)		≤ 0,85 m	---	No procede	
	Espacio libre inferior (altura x anchura x fondo)		70 x 80 x 50 cm		No procede	
	Inodoro	Anchura espacio lateral de transferencia		≥ 0,80 m	---	No procede
		Fondo espacio lateral de transferencia		≥ 1,20 m		No procede
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m	---	No procede
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m	---	No procede
			Longitud	≥ 0,70 m	---	No procede
	Altura de mecanismos y grifos		De 0,70 a 1,20 m		No procede	
	Alcance horizontal desde el asiento		≤ 0,60 m	---	No procede	
	Altura borde inferior del espejo		≤ 0,90 m		No procede	
	Ducha	Altura del asiento (40/45 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---	No procede
		Anchura espacio lateral transferencia		≥ 0,80 m	---	No procede
Fondo espacio lateral de transferencia		≥ 1,20 m		No procede		
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	No procede	
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	No procede	
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	No procede	
	Altura respaldo		≥ 0,45 m	De 0,40 m a 0,50 m	No procede	
	Altura reposabrazos respecto del asiento		---	De 0,18 m a 0,20 m	No procede	

	Ángulo inclinación asiento-respaldo		$\leq 105^\circ$	$\leq 105^\circ$		No procede
	Dimensión soporte región lumbar		---	≥ 15 cm		No procede
	Espacio libre al lado del banco		$\geq \varnothing 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20$ m		No procede
	Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60$ m	---		No procede
Mesas de estancia	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	---		No procede
	Anchura del plano de trabajo		$\geq 0,80$ m	---		No procede
	Altura		$\leq 0,85$ m	---		No procede
	Espacio libre inferior (altura \times anchura \times fondo)		70 \times 80 \times 50 cm			No procede
	Zona de aproximación libre de obstáculos		$\geq \varnothing 1,50$ m			No procede
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		---	$\geq 1,20$ m		No procede
	Diámetro		$\geq 0,10$ m	---		No procede
	Altura		De 0,75 m a 1 m	$\geq 0,70$ m		No procede
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.					
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	---		No procede
	Semienterrados	Altura parte inferior boca	De 0,70 a 1,10 m	---		No procede
	No enterrados	Altura parte inferior boca	De 0,70 a 1,20 m	---		No procede
		Altura mecanismo de apertura del contenedor	De 0,70 a 1,10 m	---		No procede

OBSERVACIONES

El ancho del acerado existente en la calle Santa Gema es inferior al establecido en la normativa de aplicación. La alineación de edificación propuesta en el presente Estudio de Detalle, mejora las condiciones de accesibilidad preexistentes, aumentando el ancho de acerado existente y manteniendo la alineación con las edificaciones existentes en las parcelas colindantes.

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.

1.7 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

ED-01.- Plano de Situación.

ED-02.- Plano de Alineaciones existentes en el entorno.

ED-03.- Plano de Alineación propuesta.

ED-04.- Planimetría georreferenciada.



PLANO DE SITUACIÓN
E: 1/2500

ORTOFOTO

ESTUDIO DE DETALLE
C/SANTA GEMA 2, AGUADULCE

Promotor
Laila Guerrero García y José María Martínez-Oña Marcos

Título de plano
PLANO DE SITUACIÓN
Escala
1:2500

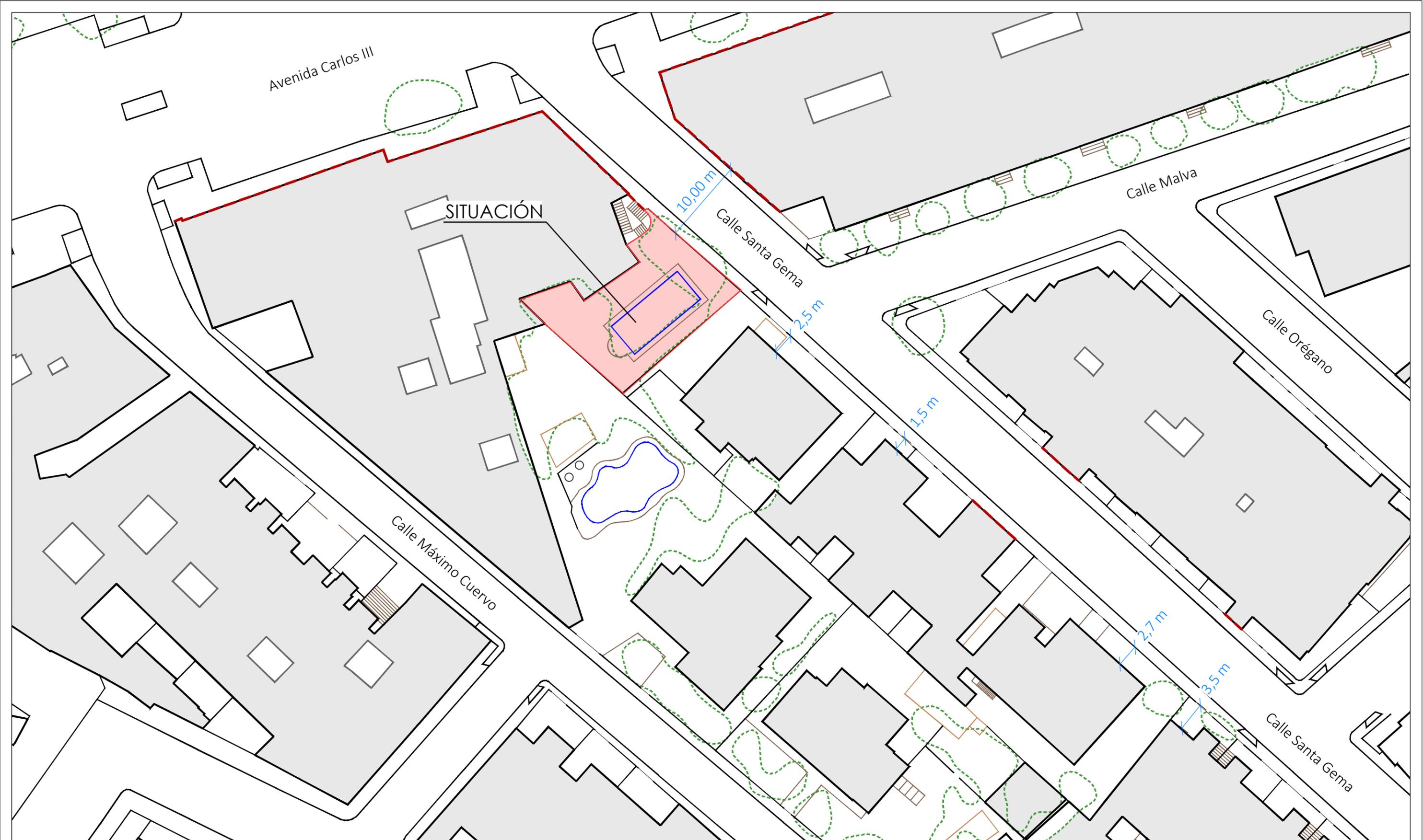
fecha: noviembre 2024

01



www.lima-arquitectos.com
info@lima-arquitectos.com
+34 684228281
Laila Guerrero García
José M^o Martínez-Oña
& Ignacio Ferreira Pérez





--- ALINEACIONES EXISTENTES A VIAL



ESTUDIO DE DETALLE
C/SANTA GEMA 2, AGUADULCE

Promotor
Laila Guerrero García y José María Martínez-Oña Marcos

Título de plano
PLANO DE ALINEACIONES EXISTENTES EN C/ SANTA GEMA

Escala
1:2500

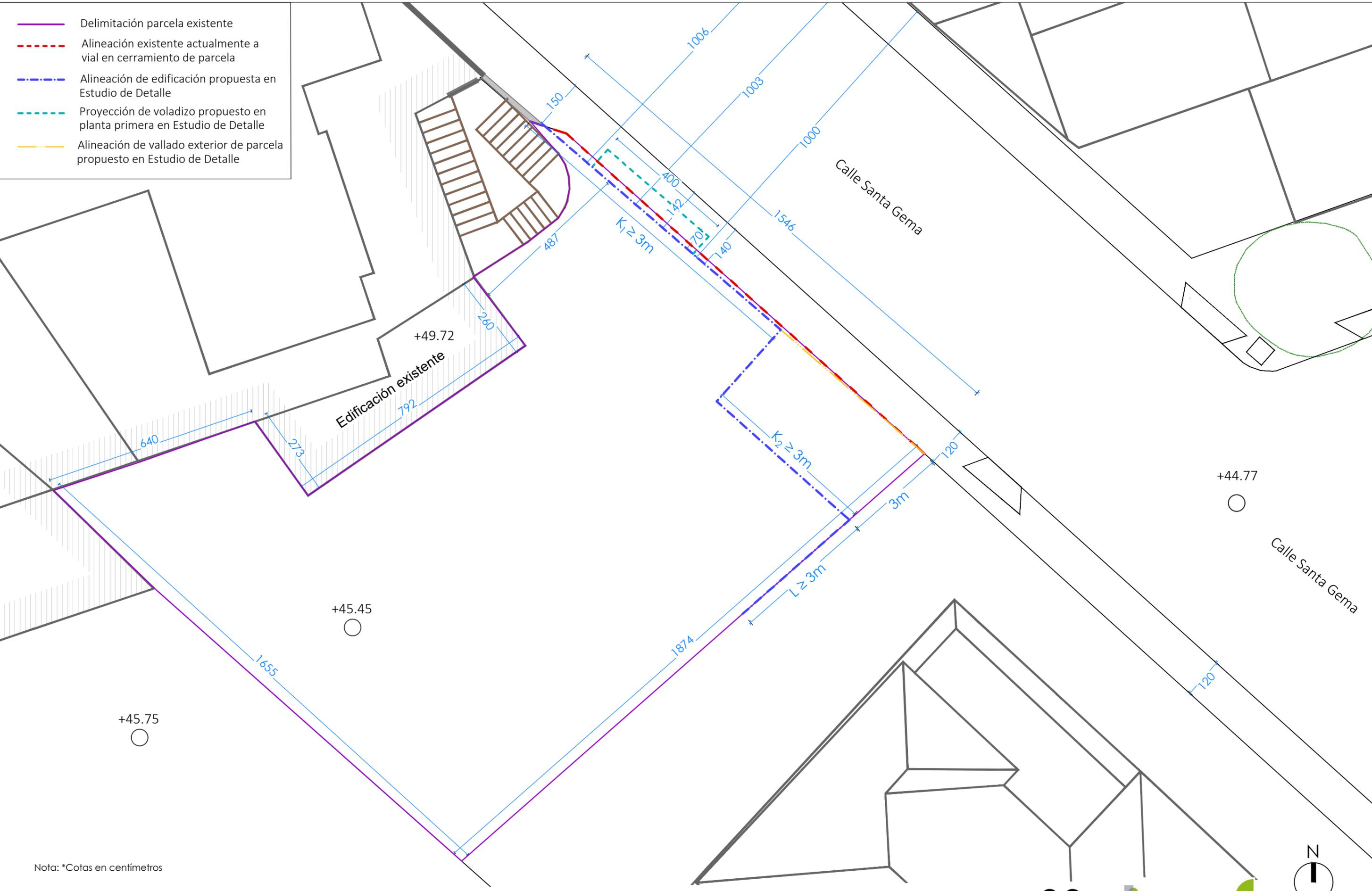
fecha: noviembre 2024

02



www.lima-arquitectos.com
info@lima-arquitectos.com
+34 684228281
Laila Guerrero García
José M^o Martínez-Oña
& Ignacio Ferreira Pérez

- Delimitación parcela existente
- - - Alineación existente actualmente a vial en cerramiento de parcela
- · - · Alineación de edificación propuesta en Estudio de Detalle
- · - · Proyección de voladizo propuesto en planta primera en Estudio de Detalle
- · - · Alineación de vallado exterior de parcela propuesta en Estudio de Detalle



Nota: *Cotas en centímetros

ESTUDIO DE DETALLE
C/SANTA GEMA 2, AGUADULCE

Promotor
Laila Guerrero García y José María Martínez-Oña Marcos

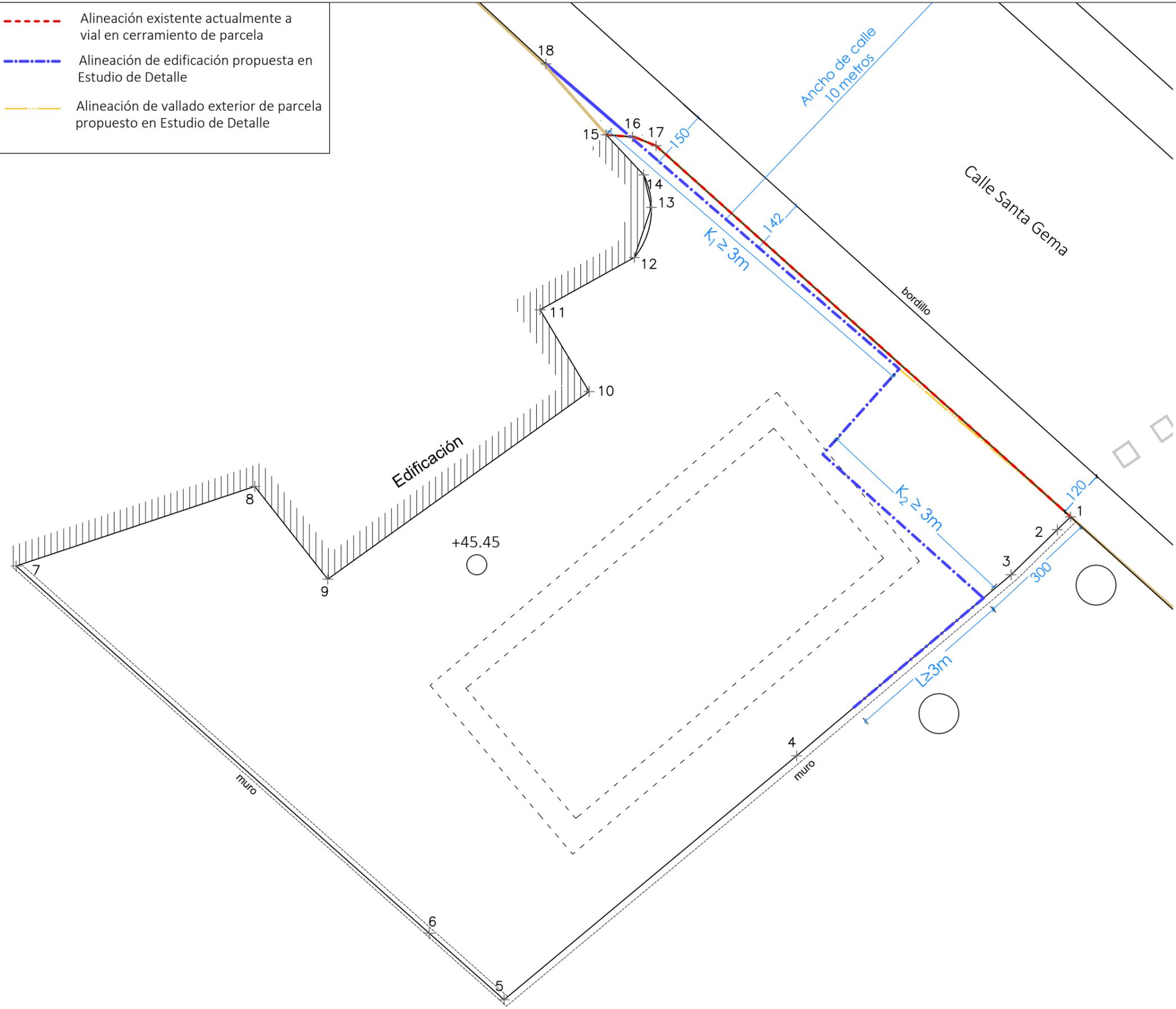
Título de plano
PLANO DE ALINEACIÓN PROPUESTA EN C/ SANTA GEMA
Escala
1:100
fecha: noviembre 2024

03



www.lima-arquitectos.com
info@lima-arquitectos.com
+34 684228281
Laila Guerrero García
José M^o Martínez-Oña
& Ignacio Ferreira Pérez

- - - Alineación existente actualmente a vial en cerramiento de parcela
- · - · - Alineación de edificación propuesta en Estudio de Detalle
- · - · - Alineación de vallado exterior de parcela propuesto en Estudio de Detalle



PERIMETRO DE PARCELA: UTMETRS89 (H.30n)

Nombre	Coord. X	Coord. Y
1	537397.265	4074051.206
2	537396.932	4074050.882
3	537395.766	4074049.747
4	537390.364	4074045.191
5	537383.002	4074039.057
6	537381.124	4074040.734
7	537370.711	4074049.966
8	537376.724	4074051.970
9	537378.562	4074049.636
10	537385.144	4074054.358
11	537383.906	4074056.414
12	537386.280	4074057.732
13	537386.710	4074058.993
14	537386.515	4074059.809
15	537385.575	4074060.817
16	537386.279	4074060.761

REF. OTRAS COORDENADAS UTMETRS89 (H.30n)

Nombre	Coord. X	Coord. Y
17	537386.828	4074060.542
18	537384.250	4074062.459

SUPERFICIE DE PARCELA = 236 m²

Nota: *Cotas en centímetros

ESTUDIO DE DETALLE
C/SANTA GEMA 2, AGUADULCE

Promotor
Laila Guerrero García y José María Martínez-Oña Marcos

Título de plano
COORDENADAS GEORREFERENCIADAS PARCELA

Escala
1:100

fecha: noviembre 2024

04



N

www.lima-arquitectos.com
info@lima-arquitectos.com
+34 684228281
Laila Guerrero García
José M^a Martínez-Oña
& Ignacio Ferreira Pérez

2 RESUMEN EJECUTIVO

2.1 MEMORIA

2.1.1. PROMOTOR

2.1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

2.2.3. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTE

2.2.4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

2.2.5. SOLUCIÓN RPOPUESTA

2.2.6. ÁMBITO EN EL QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN

2.2 PLANOS

ED-01.- Plano de Situación.

ED-02.- Plano de Alineaciones existentes en el entorno.

ED-03.- Plano de Alineación propuesta.

2.1. MEMORIA

2.1.1. PROMOTOR

Por encargo de los promotores privados, José María Martínez-Oña Marcos y Laila Isabel Guerrero García se redacta el siguiente Estudio de Detalle, con el objeto de definir las alineaciones a vial y con las medianerías del solar sito en calle Santa Gema nº2 en Aguadulce, Roquetas de Mar, con referencia catastral nº 7542126WF3774S0001KF.

2.1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Este documento tiene por objeto definir la ordenación del volumen a edificar en la parcela sita en la calle Santa Gema, estableciendo la alineación a vial y a medianerías para la nueva edificación en el solar sito en el nº2 de dicha calle, con objeto de solicitar una licencia de obra mayor de obra nueva para la edificación de una vivienda unifamiliar en dicho solar, según se contemplada en las normas municipales (PGOU-Roquetas), mejorando y regularizando las alineaciones de la nueva vivienda con las edificaciones existentes en las parcelas colindantes.

Las dos edificaciones existentes colindantes al solar, se encuentran consolidadas, donde la mayoría de los edificios existentes se encuentran retranqueados a vial, a excepción de los bloques plurifamiliares sitos en la esquina de la calle Santa Gema con la Avenida Carlos III que se encuentran alineados a vial. Es el principal motivo por lo que se adecua la alineación al entorno para conseguir una ciudad más "ordenada".

Tal y como aparece reflejado en plano 02 de Alineaciones Existentes en calle Santa Gema, actualmente hay una gran diversidad en cuanto a la alineación de las edificaciones existente en dicha calle, ya que los bloques plurifamiliares y algunas de las viviendas adosadas de la calle cuentan con alineación a vial, mientras que el resto de viviendas de tipo adosado o viviendas aisladas existentes presentan cierto retranqueo con respecto a vial, siendo estos retranqueos de dimensión variable y que oscila entre 1,5 m y 3,5 m.

El presente Estudio de Detalle, pretende definir el alineamiento de la nueva edificación a erigir en el mencionado solar, intentando buscar una solución que permita resolver el problema de alineaciones existentes en el entorno de la calle Santa Gema, sirviendo de nexo de transición entre el bloque plurifamiliar sito en la esquina con la Avenida Carlos III que se encuentra alineado a vial y las viviendas unifamiliares retranqueadas que se van sucediendo a lo largo de la calle.

2.2.3. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTE

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)
- Reglamento de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA). Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- P.G.O.U de Roquetas de Mar de 2009

2.2.4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Los parámetros urbanísticos actuales no se ven modificados por el presente Estudio de Detalle, en el que se determina únicamente la alineación de la nueva edificación a implantar en dicho solar.

Los parámetros característicos previos y posteriores aplicables al solar tras la aprobación del presente Estudio de Detalle son los siguientes:

TIPOLOGÍA	ALTURA (PLANTAS)	OCUPACIÓN EN PLANTA BAJA MAX. (%)	OCUPACIÓN EN RESTO DE PLANTAS MAX. (%)	COEF. EDIFICABILIDAD MÁX. (m ² t/m ² s)	PARCELA MÍN. (m ²)
UAG-2	2	80% (Uso vivienda) 100% (Otros usos)	80%	1,8	75 m ²

2.2.5. SOLUCIÓN DE ALINEACIÓN PROPUESTA

La solución de alineación propuesta de la nueva edificación a implantar en el solar nº2, y recogida en el presente Estudio de Detalle, es la siguiente:

-Alineación a vial en encuentro con edificación existente de bloque plurifamiliar. La nueva edificación a implantar en la parcela objeto del Estudio de Detalle, se alineará a vial con una longitud igual o superior a 3m (K1), tal y como parece recogido en el plano ED-03.

-Retranqueo de 3 m con respecto a vial en el encuentro con la vivienda unifamiliar aislada existente sita en el nº4 de la calle Santa Gema. La nueva edificación a implantar en la parcela objeto del Estudio de Detalle, se retranqueará 3 m con respecto a vial con una longitud igual o superior a 3m, (K2), tal y como parece recogido en el plano ED-03.

- La nueva edificación a implantar en la parcela objeto del Estudio de Detalle, se adosará a la medianería Este, colindante con la vivienda unifamiliar sita en nº4, con una longitud igual o superior a 3m (L), tal y como parece recogido en el plano ED-03.

-Se propone un voladizo que va a contar con una longitud máxima de 4m, situado a más de 60 cm de la medianería y a una altura superior a 3m con respecto la rasante de la acera, respetando así las exigencias establecidas en la normativa municipal vigente.

En nuestro caso, al contar con la calle Santa Gema con una anchura igual a 10 m a la altura del solar sito en el nº2 y en la zona propuesta de voladizo, y contar con una anchura de acera de 1,4 m, se permiten cuerpos salientes de hasta 70 cm de longitud, cumpliendo las exigencias establecidas en la normativa municipal vigente.

2.2.6. ÁMBITO EN EL QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN

El ámbito en el que se suspende la ordenación marcada por el PGOU y en lo establecido por el presente Estudio de Detalle, es en la parcela objeto de dicho documento, siendo ésta la parcela sita en calle Santa Gema nº2 en Aguadulce, Roquetas de Mar, con referencia catastral nº 7542126WF3774S0001KF.

El acuerdo de aprobación inicial del presente estudio de detalle determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

La suspensión se extingue, en todo caso, con la publicación de la aprobación definitiva.

En Roquetas de Mar, 19 de noviembre de 2024



Fdo.: José María Martínez-Oña Marcos
Arquitecto e Ingeniero de edificación



Fdo.: Laila Isabel Guerrero García
Arquitecto



PLANO DE SITUACIÓN
E: 1/2500

ORTOFOTO

ESTUDIO DE DETALLE
C/SANTA GEMA 2, AGUADULCE

Promotor
Laila Guerrero García y José María Martínez-Oña Marcos

Título de plano
PLANO DE SITUACIÓN
Escala
1:2500

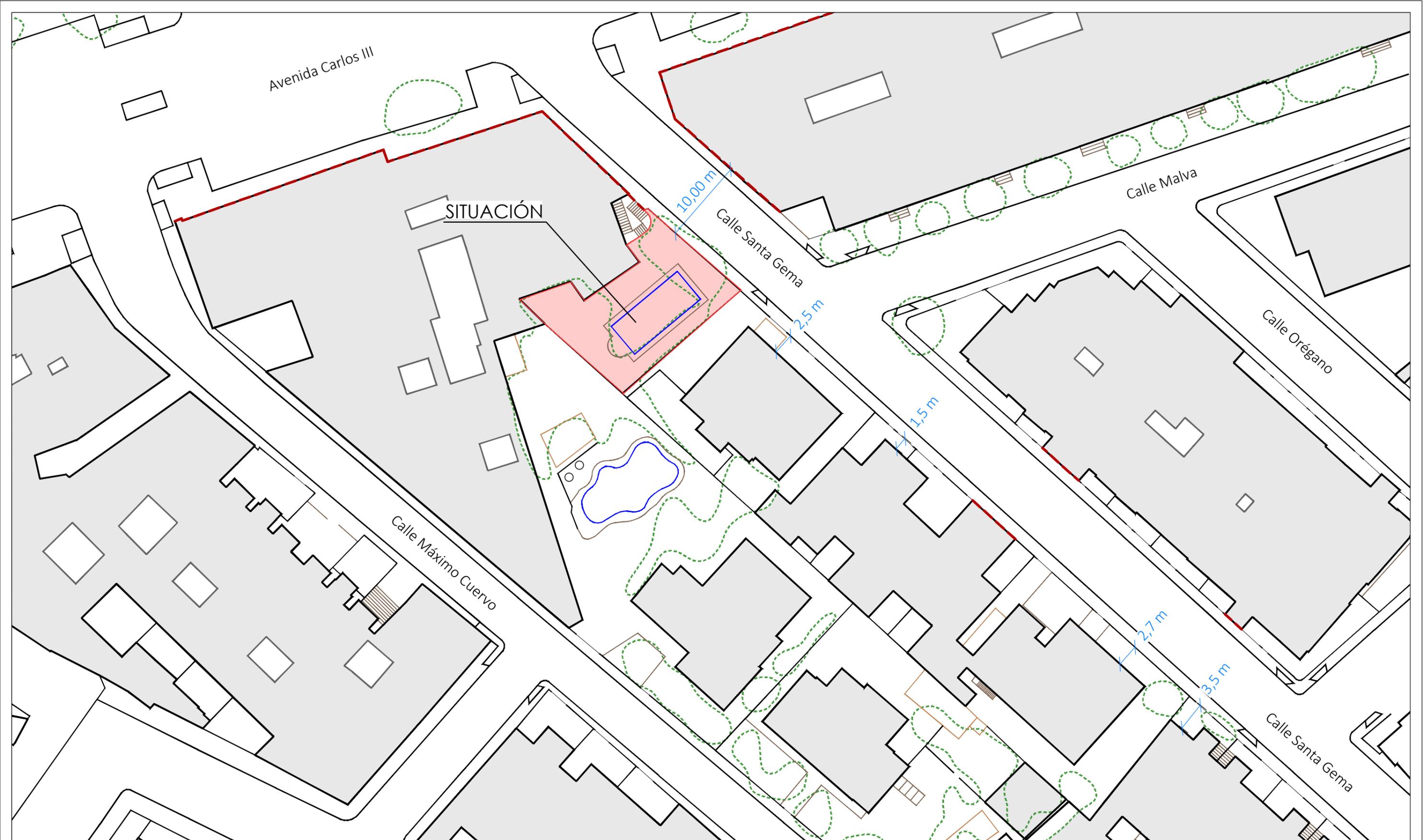
fecha: noviembre 2024

01



www.lima-arquitectos.com
info@lima-arquitectos.com
+34 684228281
Laila Guerrero García
José M^o Martínez-Oña
& Ignacio Ferreira Pérez





--- ALINEACIONES EXISTENTES A VIAL



ESTUDIO DE DETALLE
C/SANTA GEMA 2, AGUADULCE

Promotor
Laila Guerrero García y José María Martínez-Oña Marcos

Título de plano
PLANO DE ALINEACIONES EXISTENTES EN C/ SANTA GEMA

Escala
1:2500

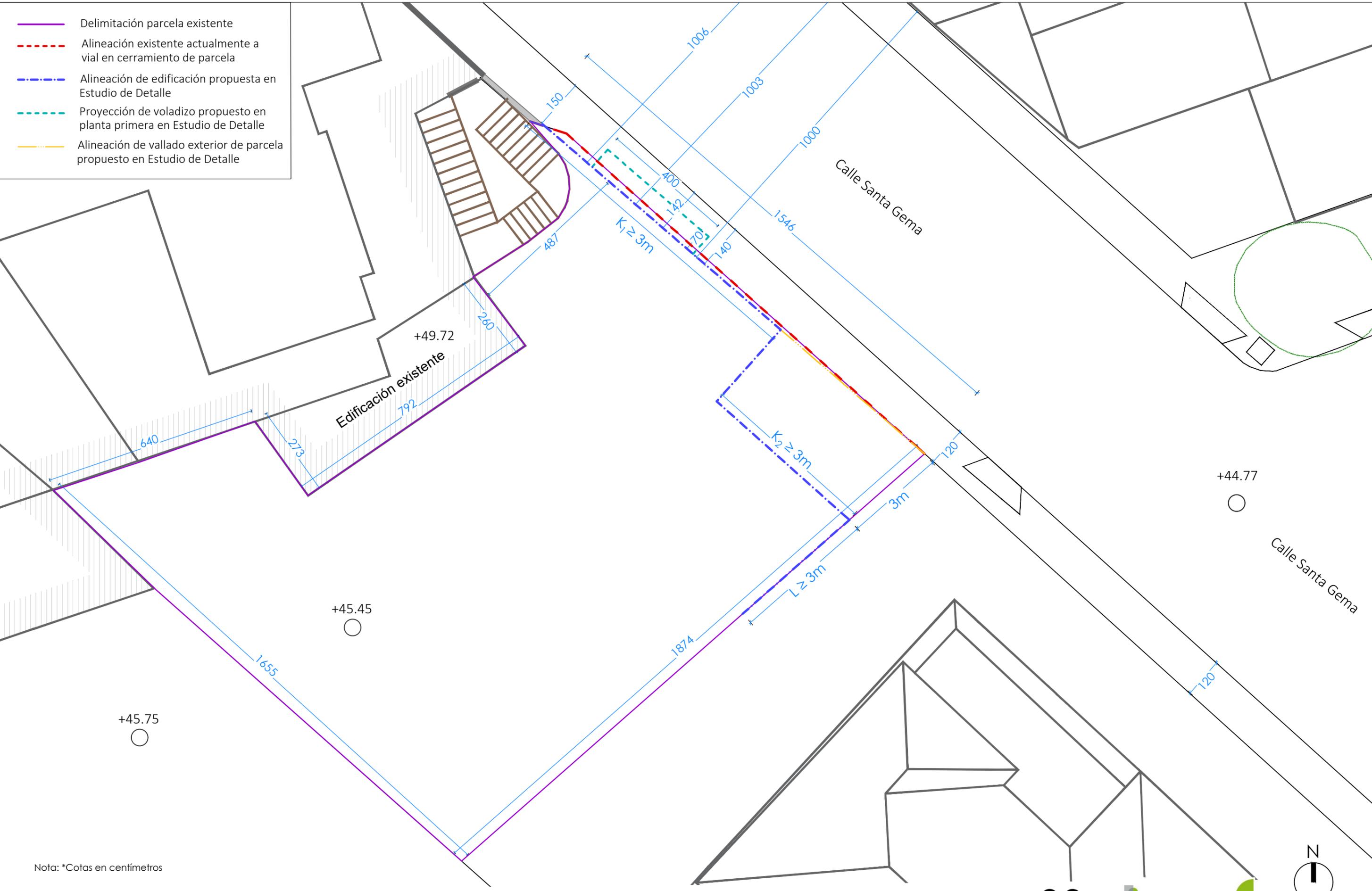
fecha: noviembre 2024

02



www.lima-arquitectos.com
info@lima-arquitectos.com
+34 684228281
Laila Guerrero García
José M^o Martínez-Oña
& Ignacio Ferreira Pérez

- Delimitación parcela existente
- - - Alineación existente actualmente a vial en cerramiento de parcela
- · - · Alineación de edificación propuesta en Estudio de Detalle
- · - · Proyección de voladizo propuesto en planta primera en Estudio de Detalle
- · - · Alineación de vallado exterior de parcela propuesto en Estudio de Detalle



Nota: *Cotas en centímetros

ESTUDIO DE DETALLE
C/SANTA GEMA 2, AGUADULCE

Promotor
Laila Guerrero García y José María Martínez-Oña Marcos

Título de plano
PLANO DE ALINEACIÓN PROPUESTA EN C/ SANTA GEMA
Escala
1:100
fecha: noviembre 2024

03



www.lima-arquitectos.com
info@lima-arquitectos.com
+34 684228281
Laila Guerrero García
José M^o Martínez-Oña
& Ignacio Ferreira Pérez