



**ESTUDIO DE DETALLE DE:**

**MANZANA 10 DE LA UE-15 DEL PGOU DE ROQUETAS DE MAR**

**SITUACIÓN**

**C/ CANTERBURY Y C/ YORK, 5. AGUADULCE. ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA)**

**SOLICITANTE**

**CJDE FAM 2016 S.L.**

## **ÍNDICE**

## **MEMORIA**

<b><u>ÍNDICE.....</u></b>	<b><u>2</u></b>
<b><u>1. DATOS GENERALES.....</u></b>	<b><u>4</u></b>
1.1. AGENTES INTERVINIENTES.....	4
1.2. ANTECEDENTES.....	4
1.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	4
1.4. MARCO NORMATIVO.....	5
1.5. INFORMES SECTORIALES.....	5
1.6. CARACTERÍSTICAS ACTUALES DE LA PARCELA.....	5
<b><u>2. MEMORIA DE ORDENACIÓN.....</u></b>	<b><u>13</u></b>
2.1. DESCRIPCIÓN DE SOLUCIÓN PROPUESTA.....	13
2.2. JUSTIFICACIÓN DE NUEVAS ALINEACIONES.....	15
2.3. JUSTIFICACIÓN DE NO AUMENTO DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.....	21
2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS.....	21
2.5. CUADRO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS PROPUESTAS POR EL ESTUDIO DE DETALLE SEGÚN PGOU.....	23
<b><u>3. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 293/2009 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.....</u></b>	<b><u>24</u></b>
<b><u>4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....</u></b>	<b><u>34</u></b>
<b><u>5. MEDIDAS Y ACTUACIONES PREVISTAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....</u></b>	<b><u>34</u></b>
<b><u>6. DOCUMENTOS DEL P.G.O.U DE ROQUETAS DE MAR AFECTADOS POR EL ESTUDIO DE DETALLE.....</u></b>	<b><u>34</u></b>
6.1. FICHA DEL ÁMBITO UE-15.....	34
6.2. MODIFICACIÓN DE PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	34
<b><u>7. CONCLUSIÓN.....</u></b>	<b><u>35</u></b>
<b><u>ANEXO 1. DATOS DE COLINDANTES.....</u></b>	<b><u>36</u></b>

## **MEMORIA**

## **1. DATOS GENERALES**

### **1.1. AGENTES INTERVINIENTES.**

<b>Promotor:</b>	CJDE FAM S.L. (B-56.051.568) C/ Profesor Juan Carandell Y Pecaray 23 CP: 14003 Córdoba (Córdoba).
<b>Redactor:</b>	Adrián Navarro Martínez. Arquitecto COAAL. n. 185 Avda. Alicún, 350 Edificio Europa. Oficina 1. CP: 04721. Roquetas de Mar (Almería)

### **1.2. ANTECEDENTES.**

La parcela objeto del estudio de detalle coincide con la manzana 10 dentro del ámbito UE-15; desarrollada en el Plan Especial de Reforma de Interior (P.E.R.I.) de la Unidad de Ejecución 15 del Plan General de Ordenación Urbana del 97 de Roquetas de Mar. El mencionado P.E.R.I., con número de expediente "PERI 3/02"; promovido por D. Manuel Berjón Barrera y D. Guillermo Berjón Barrera, representados por D. Francisco Martínez Alcaraz y redactado por D. Miguel Ángel Carrillo Morales, fue aprobado inicialmente el día 13 de agosto de 2002 y publicado en el Boletín Oficial de La Provincia de Almería (B.O.P. de Almería) número 156 del viernes 16 de agosto de 2002. Finalmente, cuenta con aprobación definitiva el día 4 de febrero de 2004, y es publicado en el Boletín Oficial de La Provincia de Almería (B.O.P. de Almería) número 029 del 12 de febrero de 2004.

En el año 2009 se procede a la redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, aprobado mediante Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de 3 de marzo de 2009 (B.O.J.A. nº 126 de 1 de julio de 2009), y su Texto de Cumplimiento aprobado mediante Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 20 de enero de 2010 y Orden de la Consejera de Obras Públicas y Vivienda de 24 de junio de 2010 (B.O.J.A. nº 190 de 28 de septiembre de 2010).

En la redacción del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar del año 2009, se hace una transposición de la ordenación aprobada en el PERI de la UE-15, sin embargo, no se transponen de manera fiel algunos aspectos.

La manzana 10 perteneciente al ámbito UE-15, no presenta divisiones, considerándose como una única parcela, objeto del presente Estudio de Detalle.

El Solicitante del presente estudio, CJDE FAM S.L., tiene por objeto la promoción de un edificio plurifamiliar en la Manzana 10.

La intención de este estudio de detalle es, por tanto: ordenar los volúmenes y definir las alineaciones de la manzana 10 en consonancia con el PERI aprobado en su día.

### **1.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El objeto del Estudio de Detalle es la de ordenar los volúmenes y definir las alineaciones de la manzana 10 de la UE-15, en consonancia con el PERI, que permita proyectar una edificación con espacios libres.

La ordenación de volúmenes proyectada, tiene por finalidad una mejor integración en un entramado urbano y una armonización con el entorno. Con esta ordenación se genera una huella de ocupación menor en la parcela, lo que reduce significativamente la densidad edificatoria generando espacios libres privativos y del mismo modo un entramado urbano menos denso y masivo para dar paso a una trama urbana más liviana y armónica con el paisaje. Además, se evita generar medianerías vistas con las parcelas colindantes: la llamada "Casa Espiritualidad Reina y Señor" y el "Seminario de Verano", cuya edificación es de tipo aislado con espacios zonas verdes circundantes.

El estudio de detalle tiene entre sus objetivos realizar un ajuste gráfico de las alineaciones exteriores de la manzana 10 para configurar correctamente los límites de la misma y hacer coherente la planimetría con la realidad física y la realidad jurídica de la finca registral nº 71.109, de acuerdo con el levantamiento topográfico de la parcela, con una superficie de 2.240.94 m<sup>2</sup>.

#### **1.4. MARCO NORMATIVO.**

El planeamiento vigente corresponde con el Plan General de Ordenación Urbanística 2009 de Roquetas de Mar, aprobado definitivamente mediante Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio, Junta de Andalucía, de 3 de marzo de 2009, habiéndose publicado en el BOJA nº 126 de 1 de julio de 2009.

Posteriormente, mediante Orden de la Consejera de Obras Públicas y Vivienda de 24 de junio de 2010, se dispone la aprobación definitiva del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado denominado A-ALG-01 de la Revisión del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, acordándose la publicación de su normativa urbanística aprobada por Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de 3 de marzo de 2009 y en el Anexo I de la Orden de 24 de junio de 2010; publicándose en el BOJA nº 190 de 28 de septiembre de 2010.

Además de las condiciones establecidas por el P.G.O.U., se estará a lo dispuesto en:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en adelante L.I.S.T.A.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre.
- Ley 1/2006, de 16 de mayo.
- RDL 7/2015, de 30 de octubre.
- Decreto 11/2008, de 22 de enero.
- Reglamentos de Planeamiento (R.D.3159/1978).
- Reglamento de Gestión Urbanística (R.D.3288/1978).
- Reglamento de Disciplina Urbanística de la C.A. de Andalucía (D60/2010).
- Reglamento de Accesibilidad (Decreto293/2009).
- Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (Orden VIV/561/2010).
- LEY 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.
- Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía
- 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
- RD 876/2014 de 10 de octubre. Reglamento General de Costas
- Código Técnico de la Edificación.

#### **1.5. INFORMES SECTORIALES**

##### **1.5.1. Informe ambiental.**

Citando el art. 40.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental:

“5. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación detallada de la citada Ley, así como sus revisiones y modificaciones:

a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

b) Los estudios de detalle y los instrumentos complementarios.”

Concluimos que el presente estudio de detalle está dentro de los supuestos mencionados en el art. 40.5 b y como consecuencia directa, no está sometido a Evaluación Ambiental Estratégica.

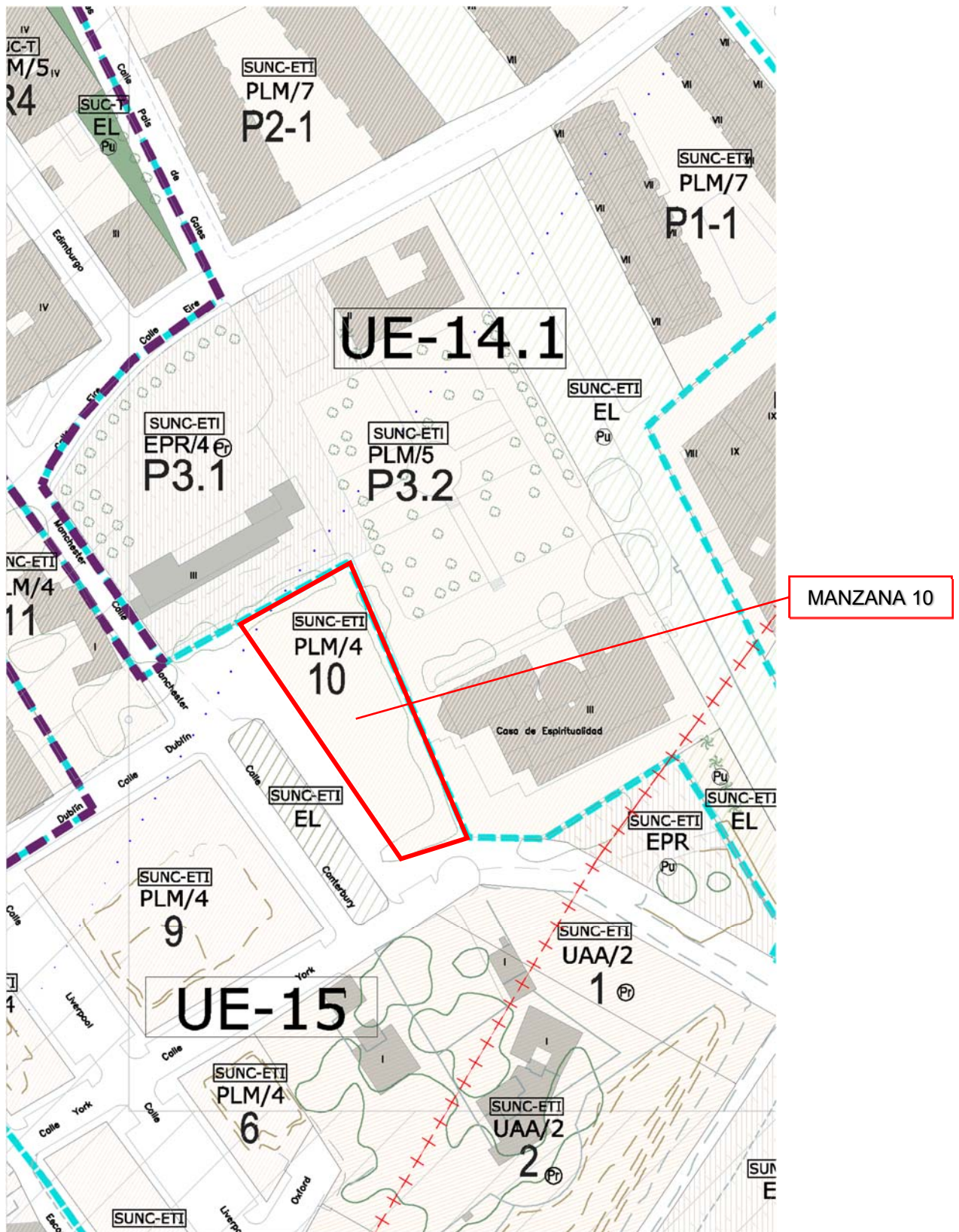
##### **1.5.2. Evaluación del impacto en la salud.**

Al amparo de la modificación incluida en la disposición final cuarta de la Ley de Impulso y Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) por la que se modifica la Ley 16/2001 del 23 de diciembre; el presente estudio de detalle no está sometido a Evaluación de Impacto de Salud.

#### **1.6. CARACTERÍSTICAS ACTUALES DE LA PARCELA**

##### **1.6.1. Identificación de la parcela.**

La parcela coincide con la manzana nº 10 de la “UE-15”. Por tanto, ésta se ubica dentro de la Unidad de Ejecución **UE-15**, en zona calificada como “Suelo Urbano No Consolidado En Transformación I (**SUNC-ETI**)”. Concretamente en la manzana número 10. El suelo está calificado como Plurifamiliar en Manzana (PLM). Es por ello que, la manzana cuenta con todas las infraestructuras exigibles a una parcela urbana y que quedan detalladas en el punto 1.6.10.



1.6.2. Linderos.

La parcela presenta 4 linderos, que se enumeran a continuación;

- Lindero NE: Manzana P3.2 de la UE-14.1.
- Lindero NO: Manzana P3.1 de la UE-14.1.
- Lindero SE: C/ Canterbury.
- Lindero SO: C/ York.



- MANZANA 3.1 DE UE-14.1
- MANZANA 3.2 DE UE-14.1
- MANZANA 10 DE UE-15  
(PARCELA OBJETO DE ESTUDIO)

1.6.3. Estructura de la propiedad.

El solicitante, CJDE FAM S.L. (B-56.051.568), posee el pleno dominio de la parcela.

1.6.4. Referencia Catastral.

La referencia catastral de la parcela, según la Oficina Virtual de Catastro, es: **7531370WF3773S0001JB**.

La parcela, según la Oficina Virtual de Catastro, presenta una cabida de 2.220 m<sup>2</sup>. Se adjunta la ficha



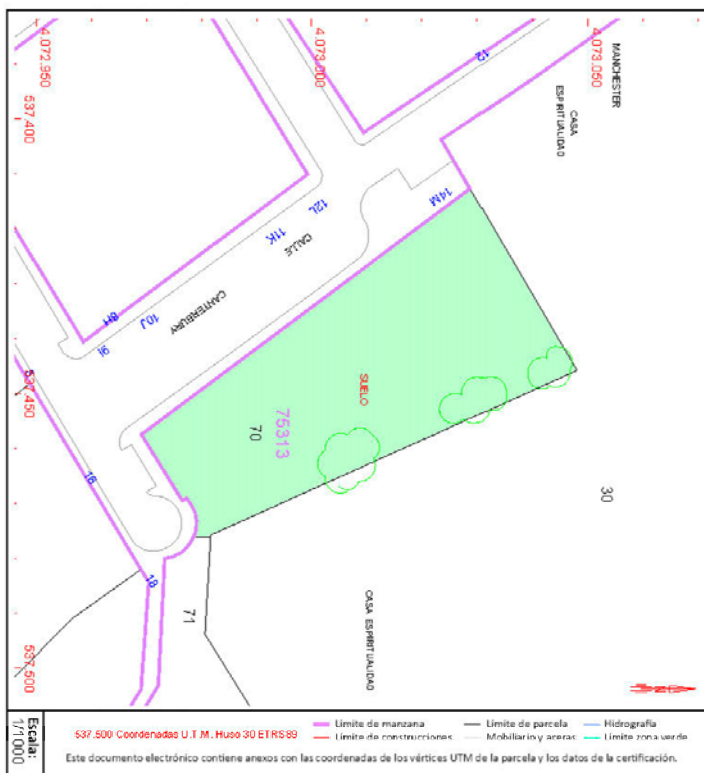
**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
CL YORK (ASJ 5 Suelo  
04720 ROQUETAS DE MAR (PALMERIA)  
**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Suelo sin edif.  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 2.220 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**  
Referencia catastral: 7531370WF3773S0001JB



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



catastral correspondiente a continuación.

1.6.5. Referencia Registral.

Finca Registral nº 71.109; Tomo: 2849; Libro: 1144; Folio: 198

1.6.6. Imágenes actuales.



*Imagen aérea de parcela – Punto de vista: Noroeste*



*Imagen aérea de parcela – Punto de vista: Norte*



*Imagen a pie de calle de parcela – Punto de vista: C/ York*

#### 1.6.7. Planimetría de la parcela.

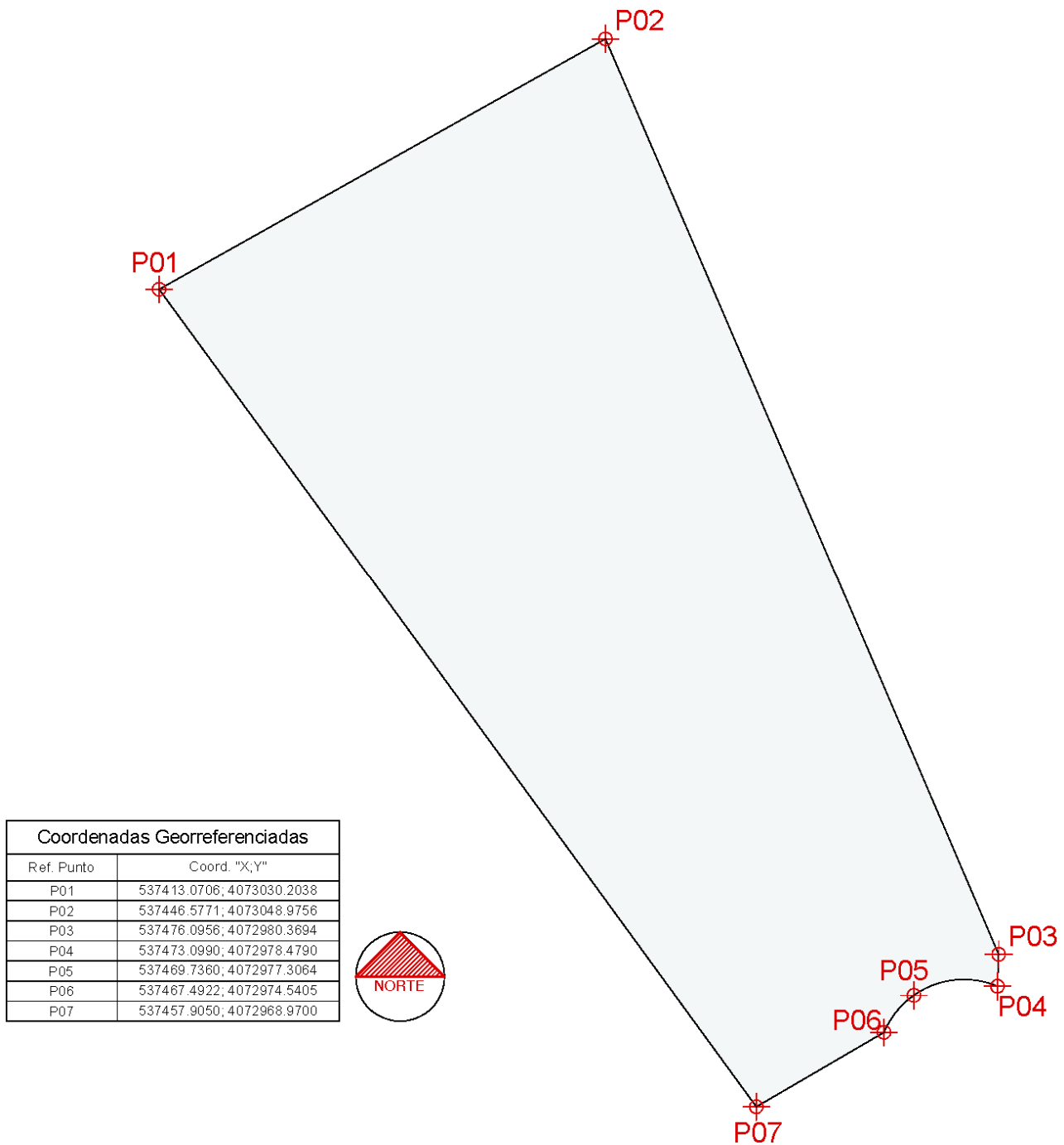
Se adjuntan los planos

- ED01: Situación y emplazamiento
- ED02: Levantamiento topográfico
- ED03: Parcela georreferenciada

#### 1.6.8. Superficie Real según levantamiento topográfico.

Tras un levantamiento topográfico exhaustivo se obtiene que la cabida de la parcela es de 2240.94 m<sup>2</sup>.

A continuación, se adjunta planimetría con vértices georreferenciados, con el fin de definir de manera inequívoca la parcela sobre la que se centra el Estudio de Detalle. También queda definida en el plano “ED03: Parcela Georreferenciada” del Anejo de planos.



1.6.9. Topografía.

La parcela se encuentra en baldío actualmente, tal como se aprecia en las imágenes facilitadas en el punto “2.2.5 *Imágenes actuales*”. En cuanto a la topografía del terreno presenta un desnivel del 3.7% en su orientación longitudinal, lo que da como resultado un desnivel de 2.80 m entre el punto P01 y P07. La parcela presenta una diferencia de cota respecto de la acera, C/ Canterbury, variable llegando desde los 65 cm en su punto más desfavorable hasta los 3 cm.

1.6.10. Servicios urbanos.

La parcela se encuentra en Suelo Urbano, es por ello que cuenta con todos los servicios exigibles a dicho suelo:

- Acceso rodado: Desde C/ York
- Alumbrado Público.
- Red de Abastecimiento
- Red de Saneamiento
- Red de Telefonía
- Red de Electricidad

1.6.11. Cuadro de condiciones urbanísticas Actuales según PGOU

El P.G.O.U actual clasifica el ámbito UE-15 como Suelo Urbano No Consolidado En Transformación I (SUNC-ETI). La ordenación y calificación de la parcela son las establecidas en los planos de ordenación pormenorizada y en las fichas del documento anexo "Zonas de Ordenación y Clasificación"

Todos los parámetros urbanísticos quedan reflejados en la siguiente tabla

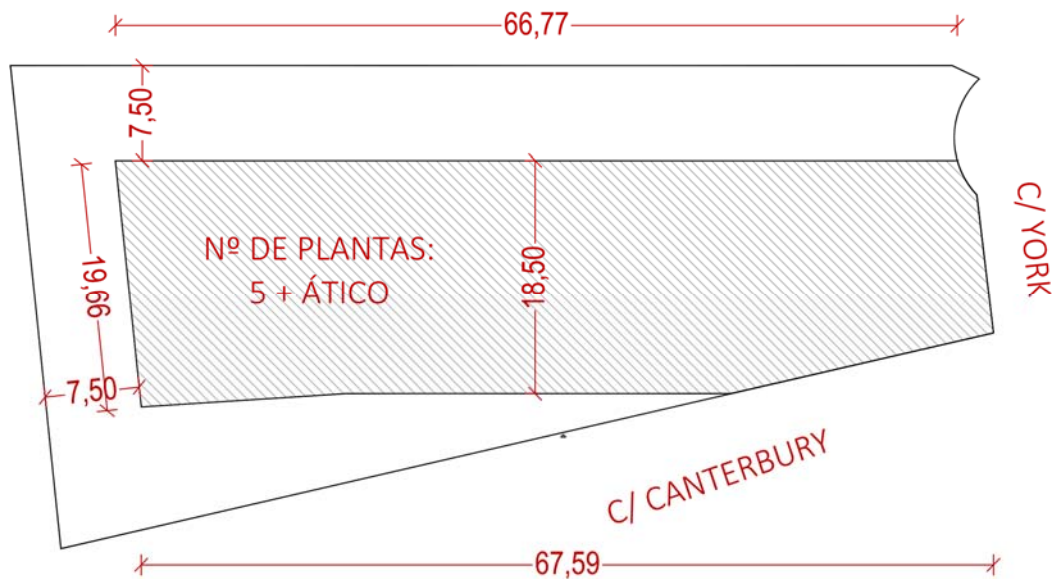
Clasificación de Suelo	Urbano
Categoría de Suelo	No Consolidado En Transformación I
Ámbito	UE-15
Manzana	M10
Calificación	Plurifamiliar entre Medianeras (PLM)
Uso pormenorizado	Residencial plurifamiliar
Compatibilidad de usos pormenorizados	Terciario comercial, terciario oficinas, terciario de espectáculos o centros de reunión, terciario de garajes, institucional privado y equipamientos primarios
Número máximo de viviendas	95
Parcela mínima	150 m <sup>2</sup>
Lindero frontal	12 m
Superficie de parcela	2247
Coeficiente de edificabilidad	3.813 m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup>
Superficie edificable	8568 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima en planta baja	No limitada
Ocupación máxima en resto de plantas	No limitada
Ocupación bajo rasante	El perímetro delimitado por la ocupación de la edificación sobre rasante. Máximo de 3 plantas bajo rasante
Altura y número de plantas máximo	4 plantas (PB+3 plantas + ático)
Retranqueo a linderos	Se debe adosar a todas sus alineaciones
Dotación de aparcamientos	1 aparcamiento cada vivienda

## 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

### 2.1. DESCRIPCIÓN DE SOLUCIÓN PROPUESTA

Por lo que aparenta ser un error en la base cartográfica del Plan General, la superficie que se representa de manera gráfica es menor a la superficie real de la parcela. Por lo que, para salvar el error en el plano de alineaciones, rasantes y alturas, el estudio de detalle tiene un primer objetivo de reajustar y adaptar dichas alineaciones adecuándolas a la realidad, tal y como permite el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento, y sin que se reduzca la superficie destinada a viario o espacios libres.

La solución propuesta consiste en ajustar las alineaciones exteriores a la realidad física y definir unas alineaciones interiores de acuerdo con el PERI que desarrolló la unidad de ejecución, de forma que la edificación proyectada no produzca medianerías vistas y generando espacios libres privados, y en armonía con el entorno.



Área de movimiento de la edificación.

Con el objeto de no hacer inviable la materialización de la edificación sobre la parcela, el estudio de detalle también propone la modificación de una de las determinaciones de la ordenación detallada, en este caso la altura máxima en número de plantas, que con carácter específico se determina en la ficha de la parcela 10 de la UE-15 en 4 plantas, pero que, dentro de los límites establecidos en el artículo 10.111 de las normas urbanísticas del Plan General, el presente estudio de detalle fija en 5 plantas.

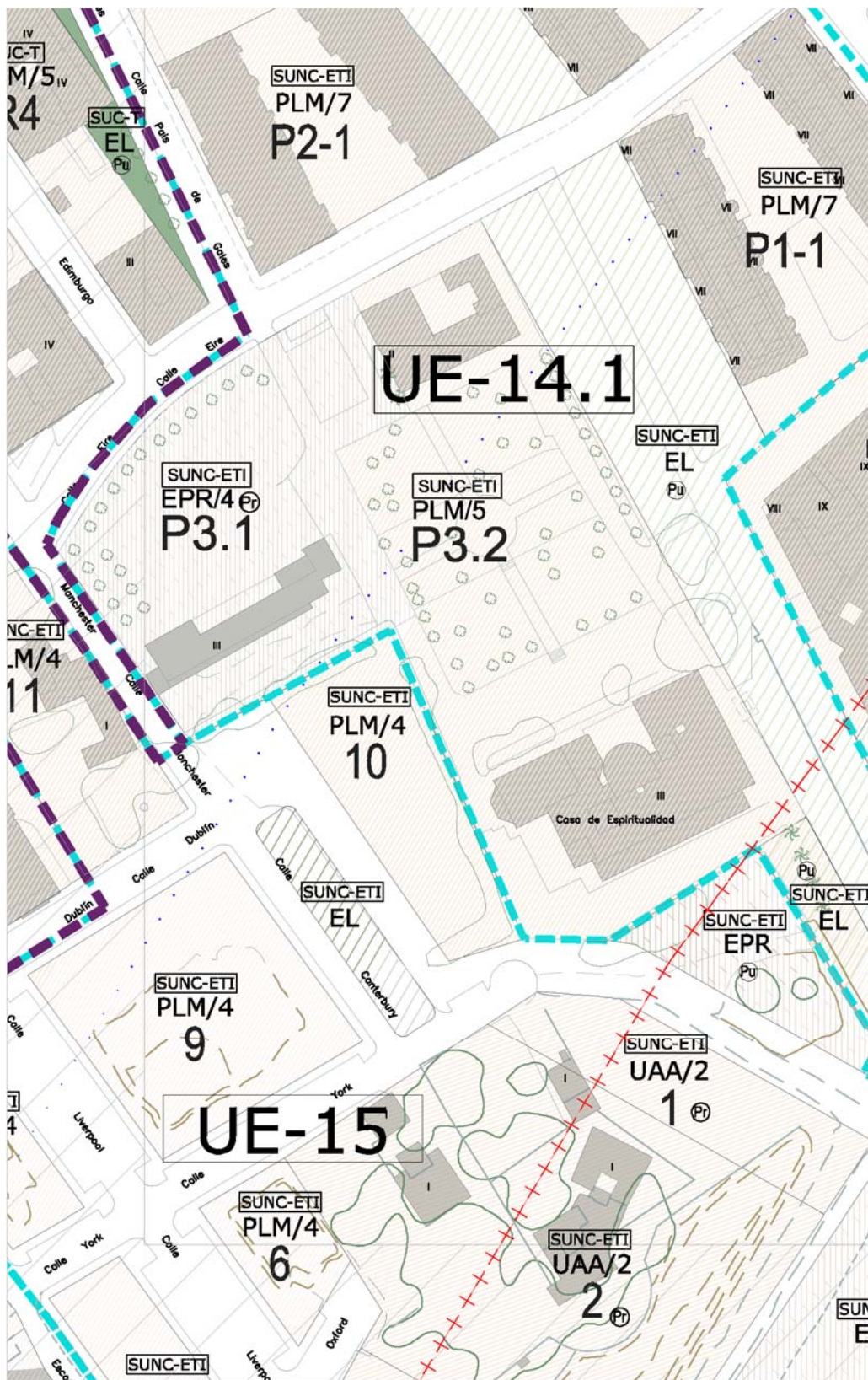
El estudio de detalle también define las alineaciones de acuerdo con el artículo 10.108, y establece una línea de edificación retranqueada a vial público y a la parcela edificable colindante según se expresa en el plano ED04 Alineaciones.

Se adjunta tabla comparativa de los parámetros actuales de la ficha del Anexo de Normativa y los propuestos en el estudio de detalle.

	Actual	Propuesto
Clasificación de Suelo	Urbano	Urbano
Categoría de Suelo	No Consolidado En Transformación I	No Consolidado En Transformación I
Ámbito	UE-15	UE-15
Manzana	M10	M10
Calificación	Plurifamiliar entre Medianeras (PLM)	Plurifamiliar entre Medianeras (PLM)
Uso pormenorizado	Residencial plurifamiliar	Residencial plurifamiliar
Compatibilidad de usos pormenorizados	Terciario comercial, terciario oficinas, terciario de espectáculos o centros de reunión, terciario de garajes, institucional privado y equipamientos primarios	Terciario comercial, terciario oficinas, terciario de espectáculos o centros de reunión, terciario de garajes, institucional privado y equipamientos primarios
Número máximo de viviendas	95	95
Parcela mínima	150 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
Lindero frontal	12 m	12 m
Superficie de parcela	2247	2241
Coefficiente de edificabilidad	3.813 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	3.813 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
Superficie edificable	8568 m <sup>2</sup>	8568 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima en planta baja	No limitada	No limitada
Ocupación máxima en resto de plantas	No limitada	No limitada
Ocupación bajo rasante	El perímetro delimitado por la ocupación de la edificación sobre rasante. Máximo de 3 plantas bajo rasante	El perímetro delimitado por la ocupación de la edificación sobre rasante. Máximo de 3 plantas bajo rasante
Altura y número de plantas máximo	4 plantas (PB+3 plantas + ático)	5 plantas (PB+4 plantas + ático)
Retranqueo a linderos	Se debe adosar a todas sus alineaciones	Se debe adosar a todas sus alineaciones
Dotación de aparcamientos	1 aparcamiento cada vivienda	1 aparcamiento cada vivienda

## 2.2. JUSTIFICACIÓN DE NUEVAS ALINEACIONES

La manzana nº 10 de la UE-15, tal como viene delimitada en la planimetría del PGOU de Roquetas de Mar



no se ajusta a las alineaciones físicas reales de la parcela.

*Alineaciones según PGOU de Roquetas de Mar 2009 – POP 01\_11*

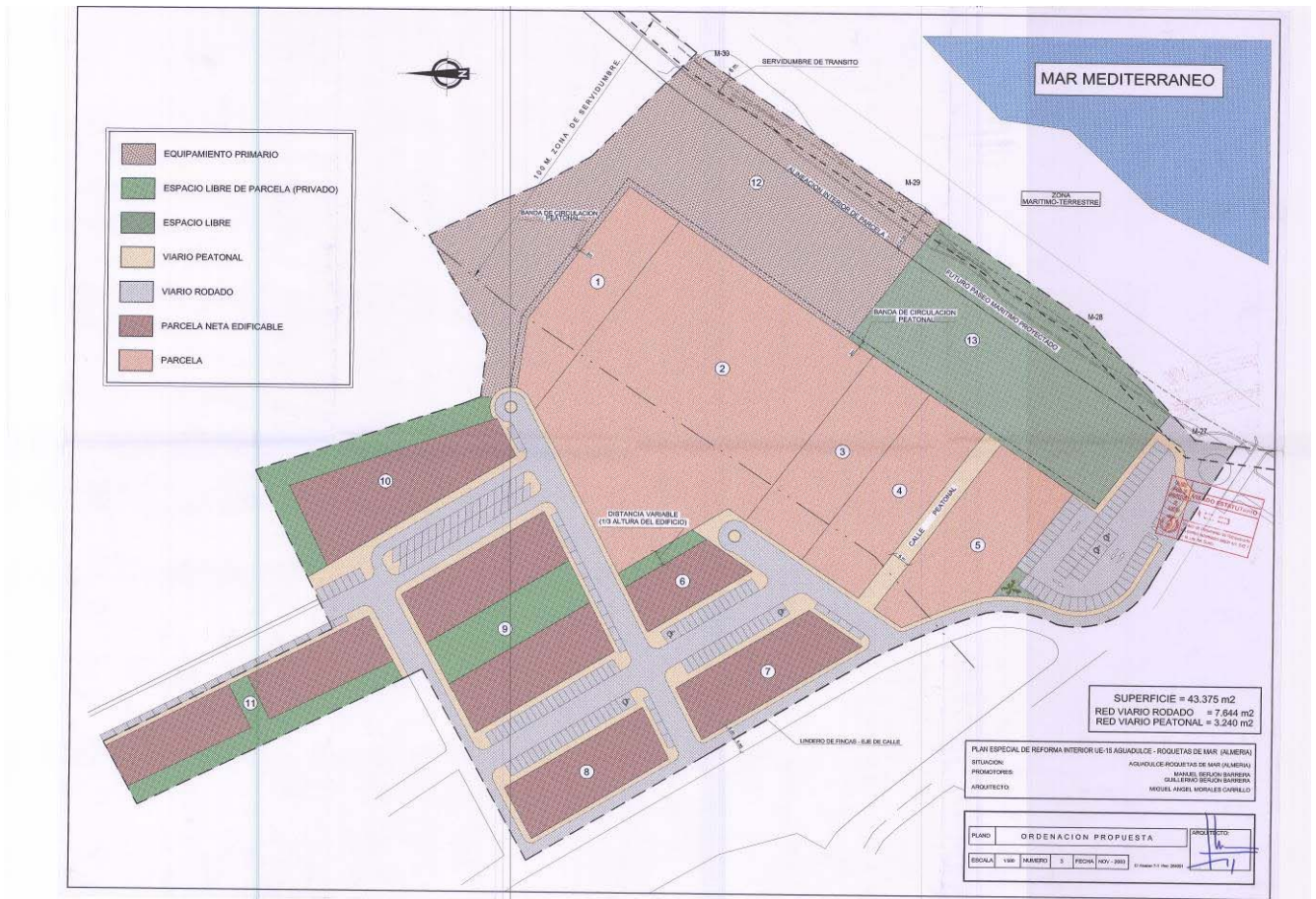
Si delimitamos un contorno, tal como aparece en el plano POP 01\_11, la cabida de la parcela resultante es de 1915.90 m<sup>2</sup>. Como se puede apreciar, no se ajusta a la realidad ya que la superficie, según se ha

confirmado en el punto 2.2.2 Superficie Real según levantamiento topográfico es de 2.240,94 m<sup>2</sup>; este valor es más parecido al que se ofrece en la ficha de la UE-15 para la manzana 10 de 2.247 m<sup>2</sup>.

Es por ello que concluimos que ha habido un error durante la redacción y grafiado de las alineaciones exteriores. Por ello solicitamos se ajusten a las alineaciones reales que se han obtenido del levantamiento topográfico, y que se adjuntan en el plano “ED03: Parcela georreferenciada”.

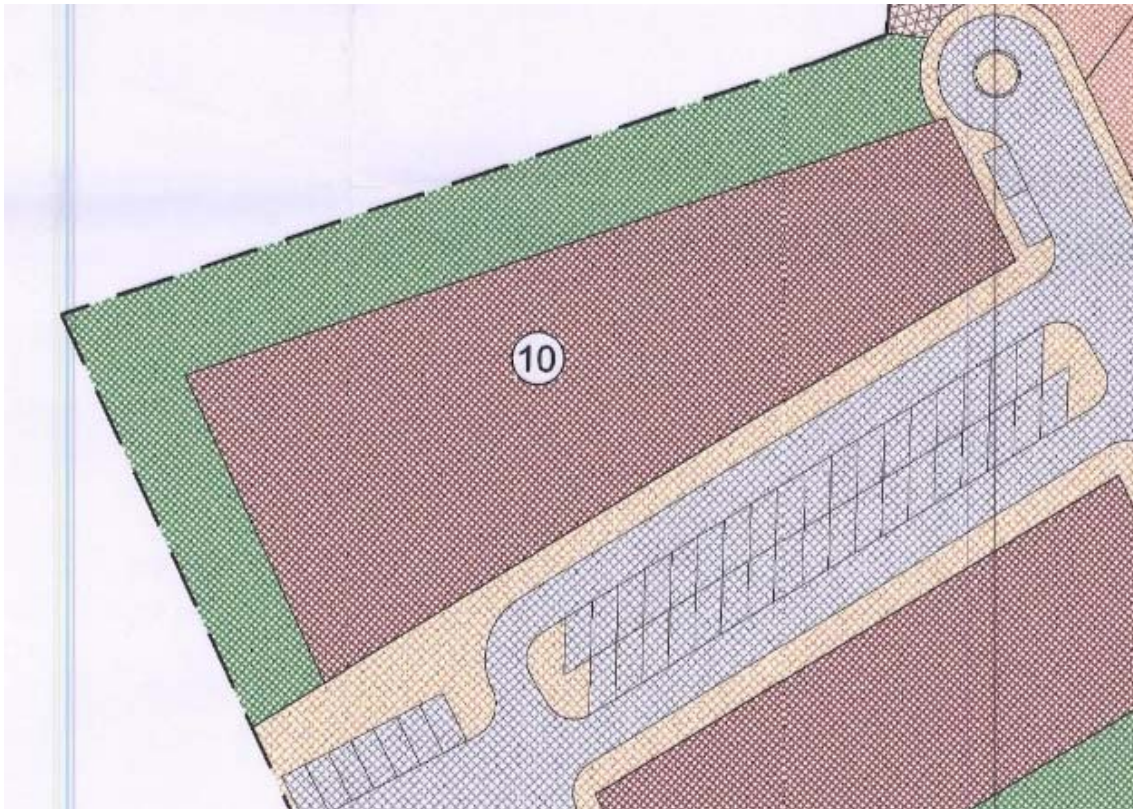
Por otro lado, tal como se ha comentado en puntos anteriores, la parcela objeto tiene origen en un PERI de la UE 15. En el PERI originalmente la manzana nº 10 está configurada como un “T1” y un espacio libre privado. Sin embargo, debido a, lo que suponemos errores de transposición, los espacios libres privativos de la manzana no se recogieron en el PGOU.

Se aporta imagen del Plano “ORDENACIÓN PROPUESTA” del PERI que desarrolla la Unidad de Ejecución número 15



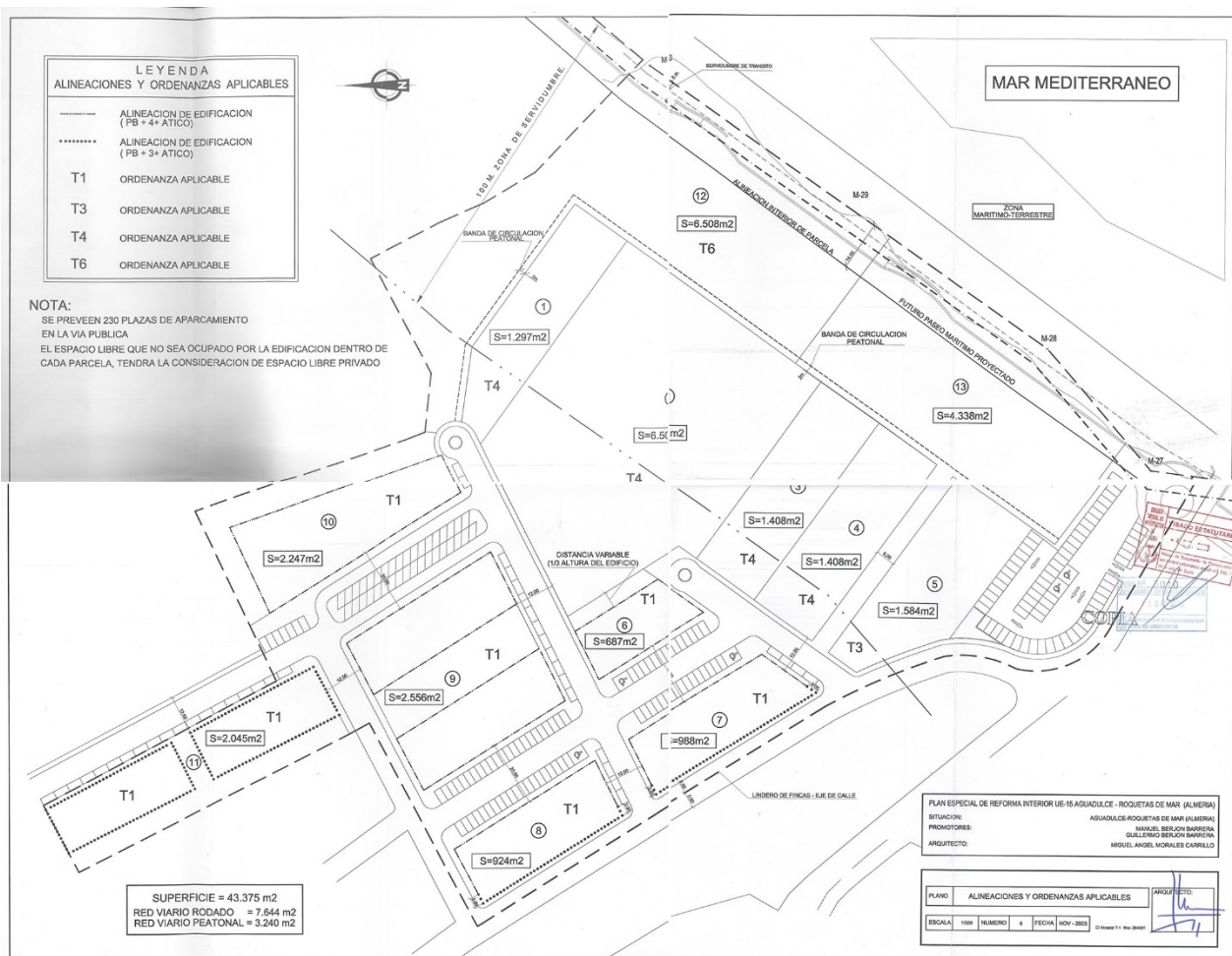
Plano PERI de la UE-15





Detalle de la manzana nº 10

Se adjunta también el plano nº 4: “Alineaciones y Ordenanzas Aplicables” del PERI que desarrolla la Unidad



de Ejecución número 15

Plano nº 4 de PERI de la UE-15: alineaciones y ordenanzas aplicables

Tal como podemos apreciar en las imágenes adjuntas, la previsión de la manzana nº 10 era la de concentrar la edificación y dejar un espacio privado libre perimetral con la parcela colindante. Con esta ordenación, el PERI pretende solucionar problemas de configuración que presenta la manzana 10:

- Los linderos generarán medianerías vistas con las parcelas colindantes.
- Debido a sus dimensiones es inviable proyectar todas las viviendas exteriores en las fachadas de C/ Canterbury y C/ York. Así pues, con la ordenación propuesta por el PERI se obtiene la posibilidad de configurar un edificio de viviendas con 4 fachadas, 2 al viario público y 2 al espacio privado libre que puedan ofrecer las condiciones necesarias para albergar viviendas exteriores, solución que en el PERI se vuelve a utilizar en la manzana nº 6, la cual está construida.



*Imagen de edificación en manzana nº 6:  
Muestra viviendas hacia el espacio libre privado.*

Como conclusión, aportamos una imagen digital a fin de ver de manera concreta las diferencias que se originan al aplicar alineaciones interiores tal como tenía previsto el PERI de la UE-15.



*Imagen del sólido capaz con la ordenación actual.*



*Imagen del sólido capaz con la ordenación propuesta.*

Con las imágenes que se muestran en las líneas superiores, procedemos a redactar una relación de los beneficios aportados:

- Menor ocupación sobre la trama urbana, se genera un edificio que tiene un impacto mucho menor sobre la trama urbana y ofrece un paisaje más permeable.
- No genera medianeras vistas. Tal como se aprecia el edificio PLM generaría 2 medianeras vistas con las parcelas colindantes. Debido a que es un edificio de uso dotacional "Parroquia de la Preciosísima Sangre de Ntro. Señor Jesucristo" se presume que no va a ser promovido como "PLM" para ocultar las medianeras a corto o medio plazo. Pero incluso si la parcela fuese promovida como "PLM", nos enfrentaríamos a los siguientes inconvenientes:
  - Por un lado, la morfología y dimensiones de la parcela obligará a la fragmentación del inmueble en varios edificios, que presumimos se dispondrán respetando el transcurso del viario privado interior, tal como se muestran resaltado en rojo en la siguiente imagen.

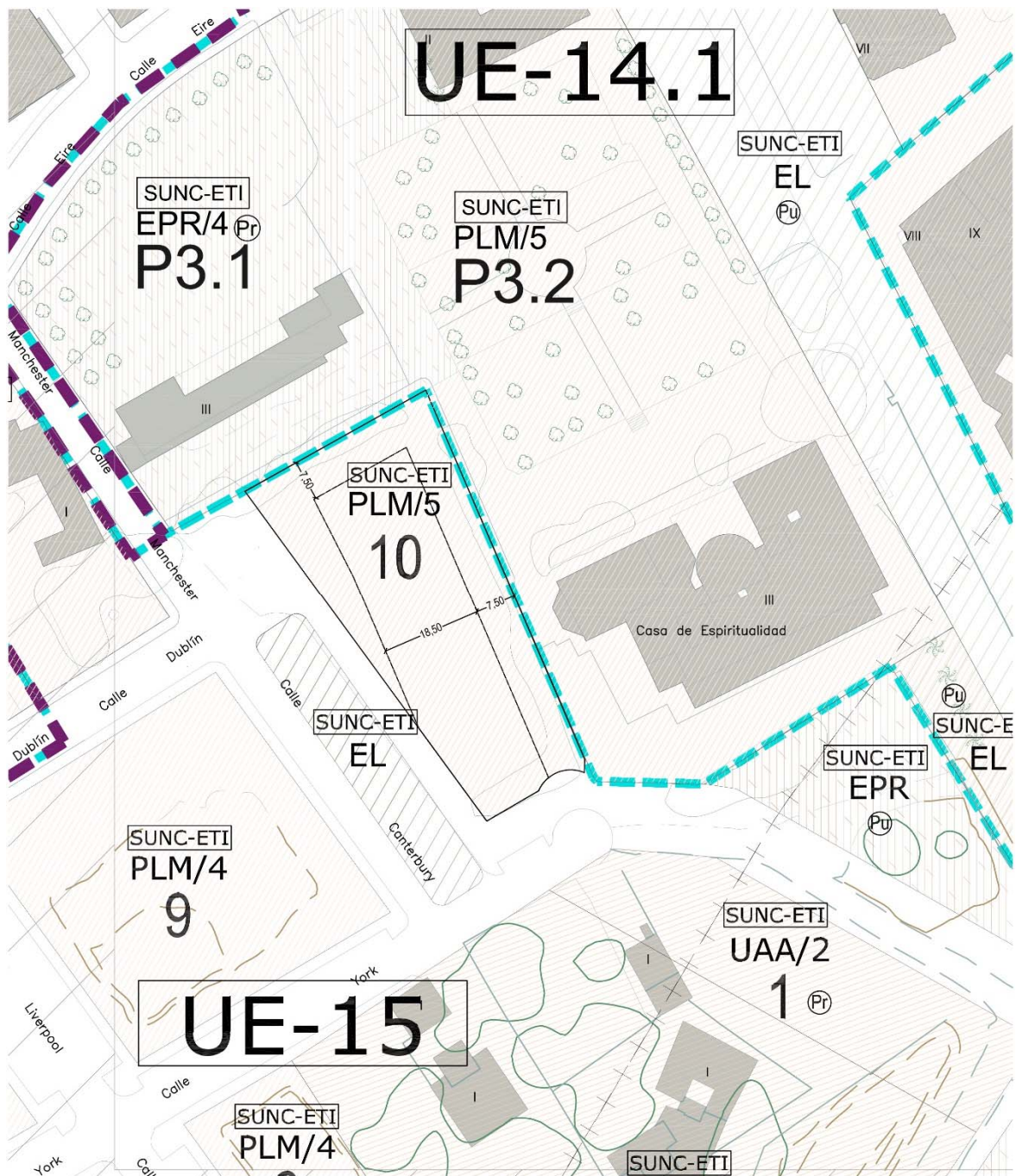


Como consecuencia, subrayamos que **el lindero NE quedaría como medianería** vista en cualquier caso, se construya o no la parcela colindante, ya que las dimensiones de la misma impiden la construcción de una edificación que colmate la totalidad de la parcela.

- Por otro lado, la medianera NO, está compartida con el edificio protegido “Seminario de Verano” y por tanto un PLM generaría una medianería vista que nunca tendría expectativa de ser tratada.

- Mejor aprovechamiento de las vistas y el paisaje así como una mejor integración en el entorno generando una imagen urbana más homogénea y armónica de esta zona de Aguadulce.

De este modo, podemos apreciar claramente como la configuración de las alineaciones interiores propuestas presentan claras ventajas frente a la ordenación vigente. Las alineaciones propuestas se definen en la imagen inferior y en el plano “ED04: Ordenación de volúmenes”



### **2.3. JUSTIFICACIÓN DE NO AUMENTO DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.**

El presente Estudio de Detalle no modifica la Ordenación del Territorio, pues no aumenta el número de viviendas, no se altera el uso ni la superficie edificable. No altera, por tanto, los parámetros de dotaciones actuales, como son los sistemas generales, equipamientos, infraestructuras o servicios municipales.

### **2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS.**

La parcela objeto del presente estudio de detalle se encuentra, en su mayor parte, dentro de la denominada Zona de Influencia Marítimo Terrestre, quedando una pequeña parte fuera de esta zona. Tal como queda definido en el plano "ED07: Delimitación de D.P.M.T.", vemos que la parcela no invade en ningún punto la zona denominada Servidumbre de Protección.

Dentro de la Zona de Influencia, debemos seguir los parámetros impuestos por el artículo 30 de la Ley de Costas (Ley 22/1988, 28 julio), que se cita a continuación.

"1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado a apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

2. Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente."

A su vez, bajo las exigencias del art. 59 del reglamento de costas, cuya redacción es literal a la anteriormente descrita, procedemos a motivar y justificar la solución propuesta en la parcela objeto.

En el caso de la parcela actual, tal como se ha evidenciado en los puntos del 3.3 al 3.6 del presente documento, el edificio cumple de manera fiel las limitaciones impuestas por la legislación urbanística del municipio, incluidas en el P.G.O.U. de Roquetas de Mar.

La dimensión de la fachada paralela al frente marítimo de la edificación no supera los 25 metros establecidos como parámetro de referencia en el Plan de Ordenación Urbana del centro de Interés Turístico Nacional.

La edificación deberá respetar las alineaciones establecidas en el presente estudio de detalle

La superficie edificable, no será superior a 8568 m<sup>2</sup>

El número de plantas será de 5 plantas sobre rasante más ático. Siendo este número de plantas inferior a las limitadas en el art. 10.111 del vigente PGOU de Roquetas de Mar.

El número de viviendas asignado a la parcela es de 95.

#### **2.4.1. Ocupación.**

La dimensión en sentido perpendicular a la costa es similar a la de los edificios del entorno, por tanto, la distribución en planta de la parcela es adecuada. Se incluye un plano (ED08 OCUPACIÓN Y ALTURAS) donde se ha grafiado y cuantificado la ocupación de la edificación en las distintas plantas así como las zonas libres.

La ocupación máxima en planta es de 1215.91 m<sup>2</sup>, es decir, un 54.26% del total de la parcela, siendo tan solo de 744.14 m<sup>2</sup> (33.20%) a nivel de la planta ático.

### 2.4.2. Alturas.

Respecto a la dimensión en alzado, en el proyecto se propone el aumento del número de plantas, pasando de 4 plantas a 5, siendo este aumento necesario para poder materializar la edificabilidad asignada a la parcela por el PGOU por cuanto que el estudio de detalle establece retranqueos obligatorios, reduciendo enormemente la superficie edificable en cada planta.

En el mismo plano referido anteriormente, se han grafiado las alturas de los edificios del entorno en el que se constata que la altura propuesta para la manzana objeto del estudio de detalle es similar a las de su ámbito.

En la siguiente imagen aérea de la zona, se ha insertado el volumen edificable con los parámetros urbanísticos establecidos en el estudio de detalle y se ha grafiado el número de plantas construido o proyectado. Como puede comprobarse, la edificación que se proyecte sobre la parcela objeto del estudio de detalle queda perfectamente armonizada con el entorno urbanístico.



*Fotomontaje con la edificación resultante sobre la parcela M10 insertada en el entorno real.*

Como resultado de la modificación propuesta por el presente estudio de detalle, se obtiene una edificación que respeta su relación con el entorno y con el borde litoral. Por un lado, las alturas establecidas son más uniformes con su entorno inmediato, tal como se ha justificado anteriormente. Por otro lado, con este estudio se obtiene una ocupación menor de la parcela que da como resultado una línea de fachada, paralela a la costa, de menor dimensión; se obtiene entonces, una edificación más permeable hacia el borde litoral, que evidencia y aprovecha las visuales que éste ofrece. Es por ello que se produce una actuación más armónica y de menor impacto visual con el litoral.

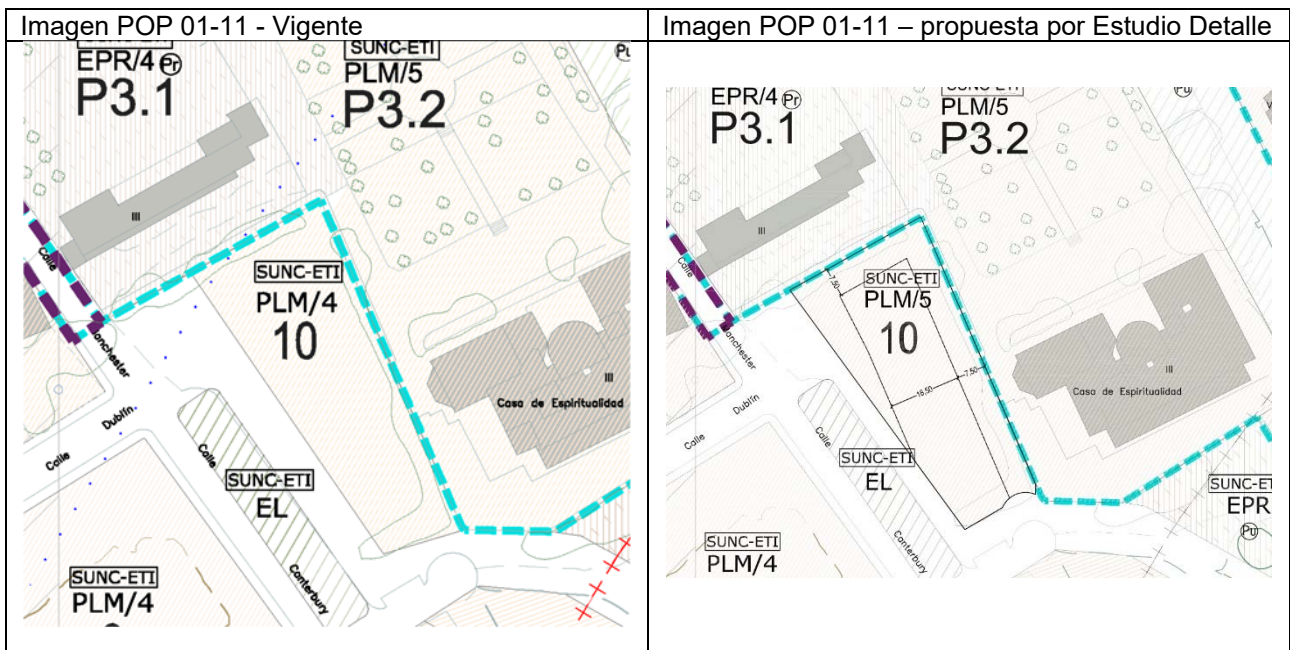
**2.5. CUADRO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS PROPUESTAS POR EL ESTUDIO DE DETALLE SEGÚN PGOU**

Todos los parámetros urbanísticos quedan reflejados en la siguiente tabla

Clasificación de Suelo	Urbano
Categoría de Suelo	No Consolidado En Transformación I
Ámbito	UE-15
Manzana	M10
Calificación	Plurifamiliar entre Medianeras (PLM)
Uso pormenorizado	Residencial plurifamiliar
Compatibilidad de usos pormenorizados	Terciario comercial, terciario oficinas, terciario de espectáculos o centros de reunión, terciario de garajes, institucional privado y equipamientos primarios
Número máximo de viviendas	95
Parcela mínima	150 m <sup>2</sup>
Lindero frontal	12 m
Superficie de parcela	2241
Coefficiente de edificabilidad	3.813 m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup>
Superficie edificable	8568 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima en planta baja	No limitada
Ocupación máxima en resto de plantas	No limitada
Ocupación bajo rasante	El perímetro delimitado por la ocupación de la edificación sobre rasante. Máximo de 3 plantas bajo rasante
Altura y número de plantas máximo	5 plantas (PB+4 plantas + ático)
Retranqueo a linderos	Se debe adosar a todas sus alineaciones
Dotación de aparcamientos	1 aparcamiento cada vivienda

En cuanto a cualquier parámetro urbanístico aplicable a la edificación sobre la parcela, no incluido en la tabla, deberán de ser cumplidos todos los parámetros aplicables según las Normas Urbanísticas del P.G.O.U de Roquetas de Mar.

Se incluye detalle de la zona modificada dentro de la hoja número 11 del plano POP 01



**3. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 293/2009 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.**

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).



<b>DATOS GENERALES</b>	
DOCUMENTACIÓN: <b>Estudio de detalle de Manzana 10 de la UE-15</b>	
ACTUACIÓN: <b>Estudio de detalle</b>	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES: <b>Residencial</b>	
DOTACIONES	NÚMERO
Afro (número de personas)	-
Número de asientos	-
Superficie	<b>2.240,94 m<sup>2</sup></b>
Accesos	<b>C/ Canterbury y C/ York</b>
Ascensores	-
Rampas	-
Alojamientos	-
Núcleos de aseos	-
Aseos aislados	-
Núcleos de duchas	-
Duchas aisladas	-
Núcleos de vestuarios	-
Vestuarios aislados	-
Probadores	-
Plazas de aparcamientos	<b>1 plaza cada vivienda</b>
Plantas	<b>Sótano +5 + ático</b>
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	-
LOCALIZACIÓN: <b>C/ Canterbury y C/ York,5 Aguadulce (Almería)</b>	
TITULARIDAD: <b>Privada</b>	
PERSONA/ S PROMOTORA/ S: <b>CJDE FAM 2016 S.L.</b>	
PROYECTISTA/ S: <b>Adrián Navarro Martínez (arquitecto)</b>	

**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, Septiembre de 2022



Fdo: Adrián Navarro Martínez (Arquitecto)

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO\***

**CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO**

**Descripción de los materiales utilizados**

Pavimentos de itinerarios accesibles:

Material: **Baldosa hidráulica**

Color: **Blanca y Roja**

Resbaladidad: **3**

Pavimentos de rampas:

Material: -

Color:-

Resbaladidad:-

Pavimentos de escaleras:

Material:-

Color:-

Resbaladidad:-

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.

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

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA	O. TMA/851/2021	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
<b>CONDICIONES GENERALES.</b> (Rgto. art. 15, Orden TMA/851/2021 arts. 5, 12 y 46) (1)					
Ancho mínimo	≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		CUMPLE	
Pendiente longitudinal	≤ 6,00 %	--		CUMPLE	
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		CUMPLE	
Altura libre	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		CUMPLE	
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).	--	≤ 0,12 m		CUMPLE	
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,016 m	--	CUMPLE	
	<input type="checkbox"/> En calzadas	∅ ≤ 0,016 m	--	CUMPLE	
Iluminación homogénea	(3)	--		CUMPLE	
<p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p>					
<b>VADOS PARA PASO DE PEATONES</b> (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"/> Long. ≤ 2,00 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	CUMPLE	
	<input type="checkbox"/> Long. ≤ 2,50 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	CUMPLE	
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	CUMPLE	
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	CUMPLE	
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		Entr. 80 y 120 cm	= Long. de vado	CUMPLE	
Rebaje con la calzada		≤ 0,40 cm	0,00 cm	CUMPLE	
<b>VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS</b> (Rgto. art. 16, Orden TMA/851/2021 arts. 13, 19, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m	= Itin. Peatonal (1)	≤ 8,00 %		-	
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m	--	≤ 6,00 %		-	
Pendiente transversal	= Itin. Peatonal (1)	≤ 2,00 %		-	
(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.					
<b>PASOS DE PEATONES</b> (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	CUMPLE	
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.		≥ 0,90 m	--	-	
Señalización en la acera (1)	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	Ent. 80 y 120 cm	--	-
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--	-
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	Entr. 60 y 120 cm	--	CUMPLE
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--	CUMPLE
(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 señalizarán mediante franjas-guía de pavimento táctil indicador de entre 20 y 40 cm de ancho.					
<b>ISLETAS</b> (Rgto. art. 17, Orden TMA/851/2021 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura (1)		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m	-	
Fondo		≥ 1,80 m	≥ 1,20 m	-	
Espacio libre		--	--	-	
Señalización en la acera (1)	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	60 a 120 cm	--	-
		Anch. pavimento direccional	80 a 120 cm	--	-
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	60 a 120 cm	--	-
		Anch. pavimento direccional	80 a 120 cm	--	-
(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.					

<b>PUENTES Y PASARELAS</b> (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		$\geq 1,80$ m	$\geq 1,60$ m	-
Altura libre		$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m	-
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		$\leq 6,00$ %	$\leq 8,00$ %	-
Pendiente transversal del itinerario peatonal		$\leq 2,00$ %	$\leq 2,00$ %	-
Iluminación permanente y uniforme		(1)	--	-
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal	-
	Longitud	--	= 0,60 m	-
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (2)	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (2)	-
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	-
Diámetro del pasamanos		De 3 m a 4,5 cm	---	-
Separación entre pasamanos y paramentos		$\geq 0,04$ m.	$\geq 0,04$ m.	-
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	--	-
(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 superior a 6,00 m.				
<b>PASOS SUBTERRÁNEOS</b> (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	-
Altura libre en pasos subterráneos		$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m	-
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		$\leq 6,00$ %	$\leq 8,00$ %	-
Pendiente transversal del itinerario peatonal		$\leq 2,00$ %	$\leq 2,00$ %	-
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		(1)	$\geq 200$ lux	-
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal	-
	Longitud	--	= 0,60 m	-
(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.				
<b>ESCALERAS</b> (Rgto. art. 23, Orden TMA/851/2021 art. 15, 30 y 46)				
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto			
		<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	--	$R \geq 50$ m
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		$3 \leq N \leq 12$	$N \leq 10$	-
Peldaños	Huella	$\geq 0,28$ m	$\geq 0,30$ m	-
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	13 cm a 17,5 cm	$\leq 0,16$ m	-
	Relación huella / contrahuella	$0,54 \leq 2C+H \leq 0,70$	--	-
	Ángulo huella / contrahuella	$75^\circ \leq \alpha \leq 90^\circ$	--	-
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--	-
Ancho libre		$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m	-
Ancho mesetas		$\geq$ Ancho escalera	$\geq$ Ancho escalera	-
Fondo mesetas		$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m	-
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		$\geq 1,20$ m	$\geq 1,50$ m	-
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		--	$\geq 1,20$ m	-
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	-
	Longitud	De 0,80 a 1,20 m	= 0,60 m	-
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)	-
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	-

Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m		-
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	--		-
En escaleras de ancho ≥ 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					
<b>ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS</b> (Rqto. art. 24, Orden TMA/851/2021 arts. 16, 17 y 46)					
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--	-
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	--	-
		Longitud	0,80 a 1,20 m	--	-
	Altura de la botonera exterior		0,70 a 1,20 m	--	-
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		----	--	-
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	--	-
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	--	-
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	--	-
<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas		1,10 x 1,40 m	--	-	
<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo		1,60 x 1,40 m	--	-	
Tapices rodantes	Anchura		≥ 1,00m	--	-
	Pendiente		≤ 12%	--	-
Escaleras mecánicas (1)	Anchura		≥ 1,00m	--	-
	Superficie móvil en horizontal		≥ 0,80m	--	-
(1) Los bordes de los escalones señalizados con una banda de contraste					
<b>RAMPAS</b> (Rqto. art. 22, Orden TMA/851/2021 arts. 14, 30 y 46)					
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m.					
Radio en el caso de rampas de generatriz curva		--	R ≥ 50 m		-
Anchura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		-
Longitud de tramos sin descansillos (1)		≤ 10,00 m	≤ 9,00 m		-
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	-
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	-
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	-
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		-
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa		-
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		-
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		-
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura		= Anchura rampa	= Anchura meseta	-
	Longitud		0,80 a 1,20 m	= 0,60 m	-
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura(3)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m		-
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno		Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	-
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 a 0,05 m	-
Prolongación de pasamanos en cada tramo			≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	-
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					
(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 superior a 6,00 m					

**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 (Rgto)			
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar		--	≥ 0,50 m	-
	Altura		≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	-
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo		≥ 0,90 m	--	-
	Anchura libre de obstáculos		≥ 1,80 m	≥ 0,90 m	-
	Altura libre de obstáculos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	-
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho		= 0,40 m	--	-
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado		≤ 50 m	--	-
	<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 (Rgto)			
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		CUMPLE
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZAT(1)	--		CUMPLE
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZAT(2)	--		-
Señalización	Zona de aproximación y transferencia	Marcas viales no deslizantes			
<p>(1) Zona de aproximación y transferencia aparcamiento perpendicular o diagonal a la acera. 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. 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 ≥ 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 (Rgto)			
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.		-
Altura libre de obstáculos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		-
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		-
Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	-
	Dotación	Banco	Obligatorio 1 de cada 5	Obligatorio	-
		Espacio libre	∅ ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	
Rejillas	Resalte máximo		Enrasadas	Enrasadas	-
	Orificios en áreas de uso peatonal		∅ ≥ 0,016 m	--	-
	Rejillas colocadas fuera del uso peatonal, distancia a paso de peatones.		≥ 0,50 m	--	-

<b>SECTORES DE JUEGOS</b> (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	--		-
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)	$\varnothing \geq 1,50$ m	--		-

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b>					
<b>PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL</b>					
NORMATIVA	O. TMA/851/2021	DEC.293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
<b>(Rgto)</b>					
<b>PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL</b> (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	$\geq 1,80 \times 2,50$ m	$\geq 1,50 \times 2,30$ m	-	
	Anchura libre de itinerario	$\geq 1,80$ m	$\geq 1,50$ m	-	
	Pendiente	Longitudinal	$\leq 6,00$ %	$\leq 6,00$ %	-
		Transversal	$\leq 2,00$ %	$\leq 1,00$ %	-

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b>					
<b>MOBILIARIO URBANO</b>					
NORMATIVA	O. TMA/851/2021	DEC.293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
<b>(Rgto)</b>					
<b>MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN</b> (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		<b>CUMPLE</b>	
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano	$\leq 0,40$ m	--		<b>CUMPLE</b>	
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)	--	$\geq 1,60$ m		<b>CUMPLE</b>	
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada	$\geq 0,40$ m	--		<b>CUMPLE</b>	
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado	$\geq 0,85$ m	De 0,70 m a 0,80 m	-	
	Longitud de tramo de mostrador adaptado	$\geq 0,80$ m	$\geq 0,80$ m	-	
	Altura de elementos salientes (toldos...)	$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m	-	
	Altura información básica	--	De 1,45 m a 1,75 m	-	
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	-
		Distancia al límite de paso peatones	$\leq 1,50$ m	--	-
		Sup. Pulsador	$\geq 12$ cm <sup>2</sup>	--	-
Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal	$\varnothing \geq 1,50$ m	--	-	
	Altura dispositivos manipulables	De 0,80 m a 1,20 m	$\leq 1,20$ m	-	
	Altura pantalla	De 0,80 m a 1,20 m	--	-	
	Inclinación pantalla	Entre 15 y 30°	--	-	
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.	--	$\leq 0,80$ m	-	
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras	De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m	<b>CUMPLE</b>	
	Altura boca buzón	--	De 0,70 m a 1,20 m	-	
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo	De 0,80 m a 0,90 m	--	-	
	Área utilización libre obstáculos	$\varnothing \geq 1,50$ m	--	-	
	Espacio inferior. Altura libre de obstáculos	0,70 m	--	-	
	Anchura franja pavimento circundante	--	$\geq 0,50$ m	-	

Cabinas de aseo público	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)	1 de cada 10 o fracción	--	-
-------------------------	---	-------------------------	----	---



accesibles	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50$ m	--		-	
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80$ m	--		-	
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20$ m	--		-	
	Altura del lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85$ m	--		-	
	Espacio Libre inferior (altura x anchura x fondo)		70x80x50 cm				
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80$ m	--		-
		Fondo de espacio de transferencia		$\geq 1,20$ m			-
		Altura del inodoro		De 0,45 m a 0,50 m	--		-
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 m a 0,75 m	--		-
	Longitud		$\geq 0,70$ m	--		-	
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95$ m	--		-	
☐ Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm.)		De 0,45 m a 0,50 m	--		-	
	Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80$ m	--		-	
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción		-	
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m		-	
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m		-	
	Altura Respaldo		$\geq 0,40$ m	De 0,40 m a 0,50 m		-	
	Altura de reposabrazos respecto del asiento		--	De 0,18 m a 0,20 m		-	
	Ángulo inclinación asiento- respaldo		$\leq 105^\circ$	$\leq 105^\circ$		-	
	Dimensión soporte región lumbar		--	$\geq 15$ cm.		-	
	Espacio libre al lado del banco		$\varnothing \geq 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80$ x 1,20 m		-	
	Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60$ m	--		-	
Mesas de estancia	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	---		-	
	Anchura del plano de trabajo		$\geq 0,80$ m	---		-	
	Altura		$\leq 0,85$ m	---		-	
	E.libre inferior (altura x anchura x fondo)		70 x 80 x 50 cm	---		-	
	Zona de aproximación libre de obstáculos		$\geq \varnothing 1,50$ m	---		-	
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		--	$\geq 1,20$ m		-	
	Diámetro		$\geq 0,10$ m	--		-	
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70$ m		-	
	(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		-	
	Altura libre bajo la marquesina		--	$\geq 2,20$ m		-	
(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	--		CUMPLE	
		Altura parte inferior boca	$\leq 1,40$ m	--		CUMPLE	
	No enterrados	Altura de elementos manipulables	$\leq 0,90$ m	--		CUMPLE	

OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA
<p><input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.</p> <p><input type="checkbox"/> Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.</p> <p><input type="checkbox"/> 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.</p> <p><input type="checkbox"/> En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.</p> <p>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.</p>

#### **4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

El presente Estudio de Detalle no requiere inversiones, salvo las destinadas a sufragar los gastos de redacción de planeamiento, pues no supone una ampliación del suelo urbano; ni reforma o renovación de la urbanización existente; tampoco supone una actuación de dotación. Es por ello, que no se incluye un estudio económico en el presente al amparo del art. 62.1.a.4ª de la L.I.S.T.A.

Del mismo modo, el 62.1.a.4ª de la L.I.S.T.A. recoge la necesidad de efectuar un informe de sostenibilidad económica. En este caso particular, se trata de un Estudio de Detalle sobre una manzana urbana consolidada, como consecuencia no se requiere intervención en la infraestructura urbana que afecten a la hacienda pública, así pues el informe de sostenibilidad económica no es necesario y por ello no se incluye en este Estudio de Detalle

#### **5. MEDIDAS Y ACTUACIONES PREVISTAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

Según el artículo 10 de la LISTA, La ciudadanía y las entidades representativas de sus intereses tienen el derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación y ejecución urbanística, en las formas que se habiliten al efecto, y en todo caso mediante la formulación de alegaciones observaciones y propuestas durante el período de información pública al que preceptivamente deban ser aquéllos sometidos.

En cumplimiento del art. 62 a) 2º recogemos las medidas y actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana:

- Elaboración de resumen ejecutivo del presente documento de Estudio de Detalle, con motivo de facilitar su comprensión y participación para la ciudadanía en los procedimientos de tramitación y aprobación del mismo.
- Este Resumen Ejecutivo podrá ser revisado por la ciudadanía tras la aprobación inicial del Estudio de Detalle, según lo indicado en el art. 78 de la LISTA:  
*“La Administración competente para la tramitación aprobará inicialmente el instrumento de ordenación urbanística y lo someterá a información pública por un plazo no inferior a 20 días”*
- La Exposición pública se realizará al amparo de lo prescrito en el art. 82 de la LISTA:  
*“Para garantizar a la ciudadanía el acceso a la información, el Ayuntamiento y la Administración de la Comunidad Autónoma deberá 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, es estudio ambiental estratégico.”*

#### **6. DOCUMENTOS DEL P.G.O.U DE ROQUETAS DE MAR AFECTADOS POR EL ESTUDIO DE DETALLE**

##### **6.1. FICHA DEL ÁMBITO UE-15**

En la ficha de la UE-15 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar deberán producirse los siguientes cambios:

- Se modifican las condiciones correspondientes a la manzana nº 10, de manera concreta se modificarán los parámetros de: **Superficie (m<sup>2</sup>), Tipología y Altura máxima (plantas)**
- Se modifica la altura grafiada sobre la manzana nº 10 en el plano.  
**De PLM/4 a PLM/5**
- Se debe redibujar la Manzana con las nuevas alineaciones reales.

##### **6.2. MODIFICACIÓN DE PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

En el plano de Ordenación Pormenorizada de “Calificación y Tipologías, Alineaciones, Rasantes y Alturas”, en la hoja número 11 (**POP 01\_11**), se deben de producir los siguientes cambios:

- Se modifica la altura grafiada sobre la manzana nº 10 en el plano.  
**De PLM/4 a PLM/5**

## **7. CONCLUSIÓN**

Por todo lo expuesto anteriormente, dado que mediante el presente Estudio de Detalle no se incumplen ninguna de los objetivos previstos en el art. 71 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, se solicita la tramitación de este Estudio de Detalle de la Manzana 10 de la UE15 de Roquetas de Mar, hasta su aprobación definitiva.

En Roquetas de Mar Septiembre de 2022

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Adrián Navarro Martínez', with a stylized flourish extending to the right.

Fdo.: Adrián Navarro Martínez (Arquitecto)

## **ANEXO 1. DATOS DE COLINDANTES**

- Lindero Noreste: Manzana P3.2 de la UE-14.1.

**Casa de la Espiritualidad Reina y Señora**

Dirección: C/ Eire, 2, 04720 Aguadulce, Almería.

e-mail: [casadeespiritualidad@diocesisalmeria.es](mailto:casadeespiritualidad@diocesisalmeria.es)

Teléfono: 950 34 03 47

Ref. Catastral: 7531330WF3773S0001KB

- Lindero Noroeste: Manzana P3.1 de la UE-14.1.

**Casa de la Espiritualidad Reina y Señora**

Dirección: C/ Eire, 2, 04720 Aguadulce, Almería.

e-mail: [casadeespiritualidad@diocesisalmeria.es](mailto:casadeespiritualidad@diocesisalmeria.es)

Teléfono: 950 34 03 47

Ref. Catastral: 7531330WF3773S0001KB

## **RESUMEN EJECUTIVO**

## **PLANOS**

Ref.	Descripción.	Escala.
<b>ED01</b>	<b>SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO</b>	<b>VARIAS</b>
<b>ED02</b>	<b>TOPOGRÁFICO</b>	<b>1:250</b>
<b>ED03</b>	<b>PLANTA GEORREFERENCIADA</b>	<b>1:250</b>
<b>ED04</b>	<b>ALINEACIONES (PLANTAS)</b>	<b>1:400</b>
<b>ED05</b>	<b>ALINEACIONES (SECCIONES Y VOLUMETRÍAS)</b>	<b>1:300</b>
<b>ED06</b>	<b>RELACIÓN CON EL ENTORNO (ART. 10.66 PGOU ROQUETAS DE MAR)</b>	<b>1:1000</b>
<b>ED07</b>	<b>DELIMITACIÓN D.P.M.T. (LIMITACIONES Y SERVIDUMBRES)</b>	<b>1:400</b>
<b>ED08</b>	<b>PLANO POP_01 HOJA 11 (ACTUAL)</b>	<b>S/E</b>
<b>ED09</b>	<b>PLANO POP_01 HOJA 11 (MODIFICADO)</b>	<b>S/E</b>
<b>ED10</b>	<b>ORDENANZA UE-15 (ACTUAL)</b>	<b>S/E</b>
<b>ED11</b>	<b>ORDENANZA UE-15 (MODIFICADA)</b>	<b>S/E</b>
<b>ED12</b>	<b>PROPUESTA DE PROYECTO (IMPLANTACIÓN FOTORREALISTA NO VINCULANTE)</b>	<b>S/E</b>