

**ESTUDIO DE DETALLE
PARA EL AJUSTE DE ALINEACIONES**
PARCELA R-8 DEL SECTOR 44 DEL PGOU DE ROQUETAS DE MAR 2009

PROMOTOR

DESARROLLOS NUEVA AGUADULCE, S.L.



J2 DE SIMÓN Y CUERVA ARQUITECTOS SLP

Fco. Javier de Simón Bañón / Jose Antonio Cuerva Gallardo
Plaza Puerta de Purchena 14, 1ªA Telf. 950260071

estudio@j2arquitectos.com / www.j2arquitectos.com

NOVIEMBRE DE 2024





ÍNDICE

I. MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. ANTECEDENTES
- 1.2. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA
- 1.3. OBJETO
- 1.4. ÁMBITO
- 1.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
- 1.6. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 2.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACION. JUSTIFICACION URBANISTICA
- 2.2. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

3. MEMORIA ECONÓMICA

- 3.1. IMPACTO DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS

4. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN/INFORMACIÓN PÚBLICA

- 4.1. MEDIDAS Y ACTUACIONES PREVISTAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA (ARTÍCULO 10 "LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA", DE LA LISTA)

ANEXO I. FICHA JUSTIFICATIVA ACCESIBILIDAD DECRETO 293/2009 ORDEN TMA/851/2021

ANEXO II. CONSIDERACIONES GENERALES Y NORMATIVA SOBRE AUTORIZACIONES EN MATERIA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- PLANO 01: PLANO DE INFORMACIÓN. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- PLANO 02: DIM. DE LA PARCELA SEGÚN PLANO TOPOGRÁFICO Y FICHA VIGENTE DEL S-44
- PLANO 03: ALINEACIÓN OBLIGATORIA ESTABLECIDA





I. MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTES

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de DESARROLLOS NUEVA AGUADULCE, S.L. con domicilio social y fiscal en Almería (CP 04007), calle Dolores Ibárruri (bajo), con C.I.F. B56691926, propietaria de la finca registral 88346 del Registro de la Propiedad Número 3 de Roquetas de Mar, siendo ésta la parcela R-8 del Sector 44 del PGOU de Roquetas de Mar con referencia catastral 7345701WF3774N0001JY.

La parcela R-8 tiene su origen en el Plan Parcial del Sector 44 (Expte. PP 01/03), aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 23 de febrero de 2005 (BOP nº 115 de 17 de junio de 2005).

El presente Estudio de Detalle refleja las dimensiones de la parcela según lo establecido en la ficha vigente del ámbito S-44, con una superficie total de 2.525,00 m². Dicha superficie viene recogida en la información literal de la mencionada ficha y se justifica su concordancia con la parcela existente mediante el plano topográfico incluido en la documentación gráfica.

Manzana	R-5	R-6	R-7	R-8
Superficie (m2)	3.128	2.226	3.363	2.525
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,260	1,260	1,127	2,378
Superficie Edificable (m2)	3.941	2.805	3.788	6.005
Tipología	UAG	UAG	PBA	PLM
Nº máximo de viviendas	40	28	36	56
Altura máxima (plantas)	3	3	4	4
Ático	No	No	Si	Si

Por tanto, cabe destacar que la realidad física de la parcela R-8 coincide exactamente con la ficha vigente del ámbito S-44, por lo que el ajuste de alineaciones reflejado en el presente documento no conlleva la modificación de la urbanización ejecutada.

1.2. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra situada en el Sector 44 del PGOU de Roquetas de Mar, entre las calles Puerto del Rosario, calle Puerto de la Cruz, calle las Canteras y calle La Laguna en el término municipal de Roquetas de Mar.

Cuenta con una superficie de 2.525,00 m² y una superficie edificable sobre rasante de 6.005,00 m².

Linderos de la parcela:

NORTE: VIARIO PÚBLICO

SUR: VIARIO PÚBLICO (CALLE LAS CANTERAS)

ESTE: VIARIO PÚBLICO (CALLE PUERTO DEL ROSARIO)

OESTE: VIARIO PÚBLICO

Finca Registral: nº 88346 del Registro de la Propiedad Número 3 de Roquetas de Mar.



1.3. OBJETO

El objeto del Estudio de Detalle es la adaptación de la representación gráfica de las alineaciones exteriores de la manzana R-8, dado que la mayor precisión del levantamiento topográfico realizado, permite el reconocimiento de la realidad física existente, coincidente con la realidad jurídica de la finca registral nº 88346 con una superficie de 2525 m², que es la misma que la recogida en la ficha del Ámbito S-44 del Anexo de Normativa: Zonas de ordenación y Calificación.

Además el Estudio de Detalle plantea la modificación de las determinaciones urbanísticas detalladas relativas a la alineación a vial definida de forma genérica en el *Artículo 10.108 Alineación a Vial o Espacio Público*, pues con el presente Estudio de Detalle se establece como alineación obligatoria las alineaciones a las Calles: C/ La cantera, C/ Puerto del Rosario y C/ La Laguna, con un fondo máximo edificable de 18.00 metros respecto la alineación de la Calle Puerto del Rosario y en paralelo a esta.

Para establecer el ajuste de las alineaciones y la adaptación de la representación gráfica de la parcela, se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle.

Cabe destacar que con el presente Estudio de Detalle no se modifica el uso ni la edificabilidad, ni se incrementa el aprovechamiento urbanístico o afecta negativamente a las dotaciones, tal y como se indica en el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

1.4. ÁMBITO

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra situada en el Sector 44 del PGOU de Roquetas de Mar, entre las calles Puerto del Rosario, calle Puerto de la Cruz, calle las Canteras y calle La Laguna en el término municipal de Roquetas de Mar.

Tiene una superficie de 2.525,00 m², con referencia catastral 7345701WF3774N0001JY.

1.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

El propietario de la parcela es: DESARROLLOS NUEVA AGUADULCE, S.L.; C.I.F.: B56691926.

Domicilio social y fiscal: calle Dolores Ibárruri (bajo), Almería (CP 04007)

1.6. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

A continuación, se indica la normativa urbanística vigente de aplicación en el Estudio de Detalle:

a) Plan General vigente

Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar de 2009 (PGOU) de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

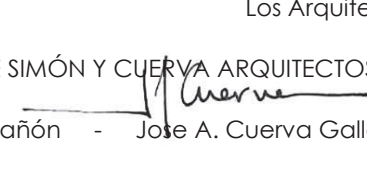
Fincha de ordenación del ámbito S-44, aprobada por la Orden de 20 de noviembre de 2012, por la que se aprueba definitivamente, de manera parcial, el expediente de corrección de errores núm. 1 de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar y publicada en el BOJA nº 156 de 9 de agosto de 2013.

El citado planeamiento general fue 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 B.O.J.A. nº 126 de 1 de julio de 2009.

b) Ley del suelo de Andalucía

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

Los Arquitectos

J2 DE SIMÓN Y CUERVA ARQUITECTOS SLP
 Fco. Javier de Simón Bañón -  Jose A. Cuerva Gallardo

J2 DE SIMÓN Y CUERVA ARQUITECTOS SLP



Almería, a Noviembre de 2024

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACION. JUSTIFICACION URBANISTICA

Para plantear un volumen que se adapte de la manera más acorde al contexto donde se ubica y ante la premisa de no masificar la parcela, surge la necesidad de establecer como alineación obligatoria las alineaciones a las Calles: C/ La cantera, C/ Puerto del Rosario y C/ La Laguna, con un fondo máximo edificable de 18.00 metros respecto la alineación de la Calle Puerto del Rosario y en paralelo a esta.

La edificación resultante dará lugar a un volumen que cumple con la altura máxima edificable establecida en las condiciones urbanísticas de la ficha vigente.

La alineación interior no es obligatoria bajo rasante, donde la ocupación bajo rasante podrá ser del 100%, tal y como establece la ordenanza de aplicación.

Se indican a continuación los motivos de conveniencia y necesidad de ajustar las alineaciones y la ordenación de volúmenes mediante el presente Estudio de Detalle:

1. Previsión y compatibilidad con el PGOU de Roquetas de Mar 2009

Según el artículo 6.10. del PGOU, podrán redactarse cuando fuese necesario Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

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

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

Los objetivos del presente Estudio de Detalle son los establecidos, entre otros, en el artículo 6.10 del PGOU, por lo que el presente documento está previsto y es compatible con el planeamiento vigente.

2. Criterios de Sostenibilidad y eficiencia energética

El ajuste de alineaciones propuesto permite no masificar sobre rasante una gran parte de la parcela de referencia, permitiendo espacios libres y zonas verdes interiores de calidad. Con ello, se reduce el efecto isla de calor y se mejoran las condiciones higrotérmicas y microclimáticas del entorno. Este hecho, a su vez, mejora la ventilación y orientación de las futuras viviendas de la parcela, mejorando la eficiencia energética de los volúmenes edificatorios al obtener mayor captación y ganancia solar.

3. Reducción del impacto paisajístico

Al alinear la edificación al lindero de la Calle Puerto del Rosario, Laguna y Canteras, con un fondo máximo edificable de 18 metros, se libera gran parte de la parcela, mejorando la estética de la ciudad y se originan promociones de mejor calidad y de gestión asumible, lo cual es conveniente dada la inestabilidad del mercado inmobiliario actual.

Cabe destacar que a viario público podrán sobresalir los cuerpos salientes y volados según las condiciones del PGOU de Roquetas de Mar de 2009, además de elementos estéticos como aleros y cornisas de poca entidad sin limitación de longitud. Además, se podrán realizar vuelos abiertos o cerrados hacia el interior de la parcela sin sobrepasar el fondo máximo edificable establecido.

Los Arquitectos

J2 DE SIMÓN Y CUERVA ARQUITECTOS SLP

Fco. Javier de Simón Bañón

- Jose A. Cuerva Gallardo

Almería, a Noviembre de 2024

J2 DE SIMÓN Y CUERVA ARQUITECTOS SLP





3. MEMORIA ECONÓMICA

3.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

El Estudio Económico Financiero tiene por objeto determinar la viabilidad de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle considerando los costes de tramitaciones similares y que, en consecuencia, se consideran reales.

La totalidad de la inversión necesaria para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle corresponde únicamente a los gastos relacionados con la redacción y tramitación del documento incluyendo, en su caso, las correspondientes tasas urbanísticas, coste de redacción, publicación y gestión.

Por tanto, se considera que la tramitación del Estudio de Detalle es viable económicamente.

Por otro lado, cabe destacar que el Estudio de Detalle no tiene como fin trabajos de urbanización y únicamente pretende el ajuste de alineaciones y la ordenación de volúmenes, por lo que la actuación no incide en las arcas municipales a efectos de mantenimiento.

4. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN/INFORMACIÓN PÚBLICA

4.1. MEDIDAS Y ACTUACIONES PREVISTAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA (ARTÍCULO 10 “LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA”, DE LA LISTA)

Esta propuesta de Estudio de Detalle se someterá a información pública en la forma legalmente prevista en el artículo 10 de la LISTA, artículo 7.e) de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, y 13.1.e) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía) por plazo de VEINTE DÍAS, a contar desde la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el tablón de anuncios municipal, a fin de que cualquier persona pueda examinar el procedimiento y formular alegaciones al mismo, el cual se les pondrá de manifiesto durante el citado plazo de un mes en las dependencias de la Sección de Planeamiento y Gestión del Excmo. Ayuntamiento de Roquetas de Mar en Plaza de la Constitución nº1, en días y horas hábiles de oficina, es decir, de lunes a viernes, de 9 a 14.

Durante el periodo de información pública, el documento aprobado inicialmente estará disponible en la sede electrónica o página Web del Excmo. Ayuntamiento de Roquetas de Mar.

Se llamará al trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en su ámbito. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del periodo de información pública al domicilio que figure en aquéllos.

Las alegaciones que, en su caso, se presenten y la propuesta de resolución de las mismas, se incorporarán al documento que se someta, en su caso, a aprobación definitiva.

II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANO 01: PLANO DE INFORMACIÓN. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

PLANO 02: DIMENSIONES DE LA PARCELA SEGÚN PLANO TOPOGRÁFICO Y FICHA VIGENTE DEL S-44

PLANO 03: ALINEACIÓN OBLIGATORIA ESTABLECIDA

Los Arquitectos

J2 DE SIMÓN Y CUERVA ARQUITECTOS SLP
Fco. Javier de Simón Bañón - José A. Cuerva Gallardo

Almería, a Noviembre de 2024



ANEXO I. FICHA JUSTIFICATIVA ACCESIBILIDAD DECRETO 293/2009 ORDEN TMA/851/2021

A continuación se expone la justificación de accesibilidad en infraestructuras y urbanismo contemplado en el **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 así como el cumplimiento de la **Orden TMA/851/2021**, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios urbanizados.

El objeto del Estudio de Detalle es la adaptación de la representación gráfica de las alineaciones exteriores de la manzana R-8, dado que la mayor precisión del levantamiento topográfico realizado, permite el reconocimiento de la realidad física existente, además el Estudio de Detalle plantea la modificación de las determinaciones urbanísticas detalladas relativas a la alineación, pues con el presente Estudio de Detalle se establece como alineación obligatoria las alineaciones a las Calles: C/ La cantera, C/ Puerto del Rosario y C/ La Laguna. En ningún momento se lleva modificación alguna de la urbanización existente ni alteración de las rasantes, Acerados, etc... actuales.

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: **PAVIMENTO EXISTENTE**

Color: **PAVIMENTO EXISTENTE**

Resbaladividad: **PAVIMENTO EXISTENTE**

Pavimentos de rampas

Material:

Color:

Resbaladividad:

Pavimentos de escaleras

Material:

Color:

Resbaladividad:

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 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 SE MODIFICA
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	---		NO SE MODIFICA
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		NO SE MODIFICA
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		NO SE MODIFICA
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)		---	≤ 0,12 m		NO SE MODIFICA
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	☐ En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,016 m	≤ 2 cm		NO SE MODIFICA
	☐ En calzadas (2)	Ø ≤ 0,016 m	---		NO SE MODIFICA
Iluminación homogénea		(3)	---		NO SE MODIFICA

(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	☐ Longitud ≤ 2,0 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		NO SE MODIFICA
	☐ Longitud ≤ 3 m	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		NO SE MODIFICA
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≥ 1% y ≤ 2,00 %		NO SE MODIFICA
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		NO SE MODIFICA
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		entre 80 y 120 cm	= Longitud vado		NO SE MODIFICA
Rebaje con la calzada		≤ 0,40 cm	0,00 cm		NO SE MODIFICA

VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto. art. 16, Orden TMA/851/2021 arts. 13, 19, 45 y 46)

Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m	= Itinerario peatonal (1)	≤ 8,00 %		CUMPLE
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m	---	≤ 6,00 %		CUMPLE
Pendiente transversal	= Itinerario peatonal (1)	≥ 1% y ≤ 2,00 %		CUMPLE

(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 SE MODIFICA
☐ Pendiente máxima planos inclinados		10% hasta 2 m 8% hasta 3 m	---		NO SE MODIFICA
Señalización en la acera (1)	Franja-guía de pavimento táctil indicador direccional	Anchura	Entre 80 y 120 cm	---	NO SE MODIFICA
		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 SE MODIFICA
	Franja señalizadora pavimento táctil indicador de advertencia	Fondo	Entre 60 y 120 cm	---	NO SE MODIFICA
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	---	NO SE MODIFICA



(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.

ISLETAS (Rgto. art. 17, Orden TMA/851/2021 arts. 22, 45 y 46)

Anchura (1)			≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		-
Fondo (2)			≥ 1,80 m	≥ 1,20 m		-
Espacio libre			---	---		-
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	60 a 120 cm	---		-
		Anchura pavimento direccional	80 a 120 cm	---		-
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	60 a 120 cm	---		-
		Anchura 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.

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		-
Altura libre			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		-
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal			≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		-
Pendiente transversal del itinerario peatonal			≤ 2,00 %	≤ 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 del desarrollo realde la escalera.	Altura		≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (2)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (2)		-
	Separacion entre barrotes		---	≤ 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	Entre 0,90 m y 1,10 m		-
Diámetro del pasamanos			De 0,03 m a 0,045 m	---		-
Separación entre pasamanos y paramentos			≥ 0,04 m	≥ 0,04 m		-
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo			= 0,30 m (siempre que no suponga un riesgo)	---		-

(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 R-eglamento 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			≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		-
Altura libre en pasos subterráneos			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		-
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal			≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		-
Pendiente transversal del itinerario peatonal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		-
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos			(1)	≥ 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.					
ESCALERAS (Rgto. art. 23, Orden TMA/851/2021 art. 15, 30 y 46)					
Directriz	☐ Trazado recto				
	☐ Generatriz curva. Radio	No se permite	$R \geq 50$ 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)	$0,13\text{m} \leq C \leq 0,175$ m	$\leq 0,16$ 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	---		-
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la 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 al inicio y al final de la escalera	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera		-
	Longitud	0,80 m a 1,20 m (1)	= 0,60 m		-
Barandillas inescalables Coincidirán con inicio y final del desarrollo realde la escalera.	Altura	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (2)	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (2)		-
	Separación entre barrotes	---	≤ 10 cm		-
Pasamanos continuos. A 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	Entre 0,90 a 1,10 m		-
Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 m	---		-
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		$\geq 0,30$ m (siempre que no suponga un riesgo)	---		-
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)					
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	---	-
	Franja pavimento táctil indicador direccional		= Anchura puerta	---	-
			0,80 m a 1,20 m	---	-
	Altura de la botonera exterior		---	Máximo 1,20 m	-
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		---	---	-
	Precisión de nivelación		$\geq 0,02$ m	$\geq 0,02$ m	-
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		$\geq 0,90$ m	$\geq 0,80$ m	-
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	☐ Una puerta	1,10 x 1,40 m	1,00 x 1,25 m (art.74)	-
		☐ Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	1,00 x 1,25 m (art.74)	-
		☐ Dos puertas en ángulo	1,60 x 1,40 m	1,00 x 1,25 m (art.74)	-



Señalización	☐ 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.	≤ 50m	---		-
	☐ Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	≥ 0,10 m	-

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. art. 30, Orden TMA/851/2021 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		-
Dimensiones	Perpendicular o diagonal a la acera	≥ 5,00 x 2,20 m + ZAT (1)	---		-
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZAT (2)	---		-
Señalización	Zona de aproximación y transferencia	Marcas viales no deslizantes	---		-

(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.

(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.

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.		-
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 o zona de aproximación	Ø ≥ 1,50 m al lado del banco	0,90 m x 1,20 m	-	
Rejillas	Resalte máximo		Enrasadas	Enrasadas	-	
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,016 m	Ø ≤ 0,02 m	-	
	Rejillas colocadas fuera del uso peatonal, distancia a paso de peatones.		Ø ≥ 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:						



ESTUDIO DE DETALLE PARA EL AJUSTE DE ALINEACIONES PARCELA R-8 DEL SECTOR 44 DEL PGOU DE ROQUETAS DE MAR 2009

Dotación de elementos accesibles	1 de cada 5	---		-
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)	$\varnothing \geq 1,50$ m	---		-

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		$\geq 1,80 \times 3,40$ 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	$\leq 2,00$ %	$\leq 1,00$ %	-

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		-
Altura máxima del elemento de mobiliario que permita asegurar la localización		$\leq 0,40$ m	---		-
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		---	$\geq 1,60$ m		-
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		$\geq 0,40$ m	---		-
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del 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	---	-
		Superficie pulsador	≥ 12 cm ²	---	-
Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	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.		---	0,80 m	-
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m	-
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m	-
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	Altura máx. 0,70m	-
	Espacio inferior. Altura libre de obstáculos		De 0,80 a 0,90 m	---	-
	Área utilización libre obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	---	-
	Anchura franja pavimento circundante		---	$\geq 0,50$ m	-
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	---	-
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50$ m	---	-



ESTUDIO DE DETALLE PARA EL AJUSTE DE ALINEACIONES PARCELA R-8 DEL SECTOR 44 DEL PGOU DE ROQUETAS DE MAR 2009

	Anchura libre de hueco de paso		≥ 0,80 m	---		-	
	Altura interior de cabina		≥ 2,20 m	---		-	
	Altura de lavabo (sin pedestal)		≤ 0,85 m	---		-	
	Espacio libre inferior (altura x anchura x fondo)		70 x 80 x 50 cm			-	
	Inodoro	Anchura espacio lateral de transferencia		≥ 0,80 m	---		-
		Fondo espacio lateral de transferencia		≥ 1,20 m			-
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m	---		-
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m	---		-
			Longitud	≥ 0,70 m	---		-
	Altura de mecanismos y grifos		De 0,70 a 1,20 m			-	
	Alcance horizontal desde el asiento		≤ 0,60 m	---		-	
	Altura borde inferior del espejo		≤ 0,90 m			-	
	 Ducha	Altura del asiento (40/45 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---		-
Anchura espacio lateral transferencia		≥ 0,80 m	---		-		
Fondo espacio lateral de transferencia		≥ 1,20 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		≥ 0,45 m	De 0,40 m a 0,50 m		-	
	Altura reposabrazos respecto del asiento		---	De 0,18 m a 0,20 m		-	
	Ángulo inclinación asiento-respaldo		≤ 105°	≤ 105°		-	
	Dimensión soporte región lumbar		---	≥ 15 cm		-	
	Espacio libre al lado del banco		≥ Ø 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m		-	
	Espacio libre en el frontal del banco		≥ 0,60 m	---		-	
Mesas de estancia	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	---		-	
	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	---		-	
	Altura		≤ 0,85 m	---		-	
	Espacio libre inferior (altura x anchura x fondo)		70 x 80 x 50 cm			-	
	Zona de aproximación libre de obstáculos		≥ Ø 1,50 m			-	
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		---	≥ 1,20 m		-	
	Diámetro		≥ 0,10 m	---		-	
	Altura		De 0,75 m a 1 m	≥ 0,70 m		-	
	(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	---		-	
	Semienterrados	Altura parte inferior boca	De 0,70 a 1,10 m	---		-	
	No enterrados	Altura parte inferior boca	De 0,70 a 1,20 m	---		-	
	Altura mecanismo de apertura del contenedor		De 0,70 a 1,10 m	---		-	



OBSERVACIONES

El objeto del presente Estudio de Detalle no conlleva la modificación alguna de la urbanización existente ni alteración de las rasantes, Acerados, etc... actuales.

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.

RESUMEN EJECUTIVO

1. OBJETO

El objeto del Estudio de Detalle es la adaptación de la representación gráfica de las alineaciones exteriores de la manzana R-8, dado que la mayor precisión del levantamiento topográfico realizado, permite el reconocimiento de la realidad física existente, coincidente con la realidad jurídica de la finca registral nº 88346 con una superficie de 2525 m2, que es la misma que la recogida en la ficha del Ámbito S-44 del Anexo de Normativa: Zonas de ordenación y Calificación.

Además el Estudio de Detalle plantea la modificación de las determinaciones urbanísticas detalladas relativas a la alineación a vial definida de forma genérica en el *Artículo 10.108 Alineación a Vial o Espacio Público*, pues con el presente Estudio de Detalle se establece como alineación obligatoria las alineaciones a las Calles: C/ La cantera, C/ Puerto del Rosario y C/ La Laguna, con un fondo máximo edificable de 18.00 metros respecto la alineación de la Calle Puerto del Rosario y en paralelo a esta. La ocupación bajo rasante podrá ser del 100%, tal y como establece la ordenanza de aplicación.

2. FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se indican a continuación los motivos de conveniencia y necesidad de ajustar las alineaciones y la ordenación de volúmenes mediante el presente Estudio de Detalle:

1. Previsión y compatibilidad con el PGOU de Roquetas de Mar 2009

Según el artículo 6.10. del PGOU, podrán redactarse cuando fuese necesario Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

- Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades o el aprovechamiento asignado por los Planes.
- Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado y espacios libres, en superficies con entidad suficiente a estos efectos. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a edificabilidad y usos permitidos y prohibidos.

Los objetivos del presente Estudio de Detalle son los establecidos, entre otros, en el artículo 6.10 del PGOU, por lo que el presente documento está previsto y es compatible con el planeamiento vigente.

2. Criterios de Sostenibilidad y eficiencia energética

El ajuste de alineaciones propuesto permite no masificar sobre rasante una gran parte de la parcela de referencia, permitiendo espacios libres y zonas verdes interiores de calidad. Con ello, se reduce el efecto isla de calor y se mejoran las condiciones higrotérmicas y microclimáticas del entorno. Este hecho, a su vez, mejora la ventilación y orientación de las futuras viviendas de la parcela, mejorando la eficiencia energética de los volúmenes edificatorios al obtener mayor captación y ganancia solar.

3. Reducción del impacto paisajístico

Al alinear la edificación al lindero de la Calle Puerto del Rosario, Laguna y Canteras, con un fondo máximo edificable de 18 metros, se libera gran parte de la parcela, mejorando la estética de la ciudad y se originan promociones de mejor calidad y de gestión asumible, lo cual es conveniente dada la inestabilidad del mercado inmobiliario actual.

Cabe destacar que a viario público podrán sobresalir los cuerpos salientes y volados según las condiciones del PGOU de Roquetas de Mar de 2009, además de elementos estéticos como aleros y cornisas de poca entidad sin limitación de longitud. Además, se podrán realizar vuelos abiertos o cerrados hacia el interior de la parcela sin sobrepasar el fondo máximo edificable establecido.

3. SUSPENSION DE PROCEDIMIENTOS DE PARCELACIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA

Si bien el estudio de detalle no modifica el uso urbanístico del suelo, ni altera las condiciones de ordenación de los terrenos ni construcciones colindantes, ni altera la edificabilidad, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico, ni afecta al viario público existente, el señalamiento de alineaciones objeto del estudio de detalle exige la suspensión de los procedimientos de parcelación y ejecución urbanística en el ámbito del estudio de detalle. 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.



3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANO 01: PLANO DE INFORMACIÓN. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

PLANO 02: DIMENSIONES DE LA PARCELA SEGÚN PLANO TOPOGRÁFICO Y FICHA VIGENTE DEL S-44

PLANO 03: ALINEACIÓN OBLIGATORIA ESTABLECIDA

Los Arquitectos

J2 DE SIMÓN Y CUERVA ARQUITECTOS SLP
Fco. Javier de Simón Bañón - Jose A. Cuerva Gallardo
Almería, a Noviembre de 2024

