

AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO y CONVENIOS URBANÍSTICOS

Numero Registro: 553

Libro: 2

Nº Expediente ED 23/05 / 2005

Folio: 52

Instrumento Planeamiento: ESTUDIO DE DETALLE

Promotor: ESPACOM XXI S.L.

NIF/CIF: B04421582

Domicilio: CALLE MARQUES DE COMILLAS Nº 18 - 5º A. 04004 ALMERIA

Autor Proyecto: FRANCISCO ALAMEDA MOLINA

Situación Planeamiento PARCELA R1, SECTOR 6, PGOU 1997

Situación Callejero AVENIDA PEDRO MUÑOZ SECA

Fecha Entrada: 21/09/2005

Inf. T. Planeamiento 30-MAYO-2006 Y 15-NOVIEMBRE-2007

Inf. Arq. Tecnico: --

Inf. Ingeniero: --

Inf. Ingeniero: --

Inf. Serv. Juridicos: 05-JUNIO-2006 Y 14-OCTUBRE-2008

Dictamen C.I.: 05-JUNIO-2006

Aprobacion Inicial: RESOLUCION ALCALDIA PRESIDENCIA DE 20-JUNIO-2006

Diario Provincial: LA VOZ DE ALMERIA, 25-JULIO-2006

B.O.P.: Nº 137, 19-JULIO-2006

Tablón Edictos: 24-JUNIO-2006 A 18 JULIO 2006

Aprobación Provisional: --

Aprobación Definitiva: AYUNTAMIENTO PLENO DE 16-OCTUBRE-2008

Remision Junta de Andalucía.: --

BOP Aprob. Definitiva: Nº 211, DE 03-NOVIEMBRE-2008

Paginas Archivo:

91

FICHA TÉCNICA

Superficie Total:	M ²	0,00	Aprovechamiento Total:	UA	0,00
Superficie Lucrativa:	M ²	0,00	Aprovechamiento Objetivo:	UA	0,00
Sup. Equipamiento Primario:	M ²	0,00	Aprovechamiento Subjetivo:	UA	0,00
Superficie Espacios Libres:	M ²	0,00	Aprovechamiento Medio:	10% UA	0,00
Superficie Viario Publico:	M ²	0,00	Aprovechamiento Excedentario:	UA	0,00

Presupuesto Urbanización: € 0,00

Proyecto Reparcelación: RESOLUCION ALCALDIA 29-JUNIO-2000.

Proyecto Urbanización: Nº R 167. 5-MARZO-2002. BOP Nº 55, 21-03-2002

Recepción Infraestructura: JUNTA GOBIERNO LOCAL DE 27-JUNIO-2006.

Observaciones: - VIENE DEL PP 2/98 SECTOR 6 PGOU 1997, REGISTRO Nº 166

E.D 23/05

ESTUDIO DE DETALLE

*** PARCELA R1, S.6 DEL P.G.O.U.-97**

***AVDA. PEDRO MUÑOZ SECA.**

*** ESPACOM XXI, S.L.**

*** APROB. DEFINITIVA: AYTO. PLENO DE 16 DE OCTUBRE DE 2008.**

***(BOP N° 211, DE 3 DE NOVIEMBRE DE 2008)**

EXPTE. ADMINISTRATIVO

17-Mayo-2006.

2

Folio N° 0001
APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 OCT. 2008
 Ayuntamiento de Roquetas de Mar Area de Desarrollo Urbanístico y Fomento

Apr. inicial: Resolución Alcaldic- Presidencia 20-Junio-2006.
Apr. definitiva: Aytº Pleno de 16- Octubre- 2008.
B.O.P. nº 211, 3- Noviembre- 2008.

REFORMADO MAYO 2006

**ESTUDIO DE DETALLE
DE LA PARCELA R-1 DEL SECTOR 6 de
ROQUETAS DE MAR (ALMERIA)**

Promotor: Espacom XXI S.L.
Arquitecto: Francisco Alameda Molina.

MAYO-2006

ANTECEDENTES:

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de la mercantil *ESPACOM XXI S.L.* con C.I.F.: B-04421582 y domicilio en C/ Marqués de Comillas nº 18, 5º A de Almería.

El presente documento se desarrolla sobre la parcela R-1 del Plan Parcial del Sector 6 perteneciente al Plan General de Ordenación Urbana de Roquetas de Mar, de Almería.

Dicha parcela referida anteriormente, cuenta con una superficie de 1.964,00 m² y un aprovechamiento de 6.383,00 UU.AA. y un número de viviendas de 58 uds.

MARCO LEGAL Y NORMATIVA DE APLICACIÓN

Legislación Urbanística

- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, ley 7/2002 de 17 de diciembre (BOJA nº 154 de 31 de diciembre de 2002) en adelante L-7/02.
- Ley sobre régimen del suelo y valoraciones (ley 6/1998 de 13 de abril)
- Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978)
- Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978)

La normativa de aplicación de la parcela es la existente en el Plan Parcial del Sector 6 y la correspondiente a la tipología T2 definida en el Plan General de Ordenación Urbana de Roquetas de Mar.

Dentro de las condiciones generales tenemos:

- Retranqueo a fachada: 3m.
- Retranqueo entre parcelas: ½ de la altura entre parcelas colindantes y entre cuerpos de edificación la semisuma de las alturas.
- Separación de linderos medianeros : 3,00 m. mínimo.
- Ocupación: 70% de la superficie de parcela en planta baja y 50 % en el resto de plantas.
- Aprovechamiento: 6.383,00 UU.AA.
- Numero de plantas: según el ancho de calle, para calles entre 20 y 30 m. de ancho baja + 4 plantas + ático, para calles de mas de 30 m. baja + 5 plantas + ático
- Usos: Residencial Plurifamiliar.
- Usos compatibles: los indicados en el P.G.O.U. de Roquetas de Mar.
- Coeficientes de ponderación tipológica: los indicados en el plan parcial, punto 6.1.1. "Justificación del aprovechamiento".

CONVENIENCIA:

El presente Estudio de Detalle surge con objeto de definir el volumen máximo a ejecutar dentro de la parcela, definiendo retranqueos, alturas máximas, envolventes y alineaciones en las distintas plantas, sin aumentar el aprovechamiento definido en el plan parcial.

Tras un estudio pormenorizado de la parcela y de la edificabilidad que podemos consumir según la ordenanza T2 se llega a la conclusión de que es imposible agotar las unidades de aprovechamiento asignadas a la misma por aplicación de los porcentajes de ocupación por planta.

Así mismo en las parcelas colindantes, R-2 y R-3, que cuentan con la misma ordenanza en el Plan Parcial, se ha eliminado el retranqueo a fachada y a lindero posterior, por lo que para continuar con la misma alineación en esta parcela también se eliminan estos retranqueos y se aumenta el porcentaje de ocupación en planta. Se mantienen las envolventes volumétricas máximas en las medianerías indicadas por la tipología T2.

La ocupación máxima por planta se define en los planos del presente documento.

PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

Debido a la situación y al ámbito que tiene este Estudio de Detalle no incide en ningún colindante al ser una única parcela.

Por lo tanto no existirían unas notificaciones específicas, si no que exclusivamente se estará a la publicación reglamentaria de información pública a efectuar en el B.O.P.

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

Debido a la naturaleza y alcance del planeamiento que estamos tramitando al no ser necesario realizar obras de urbanización no ha lugar la realización de ningún estudio económico-financiero.

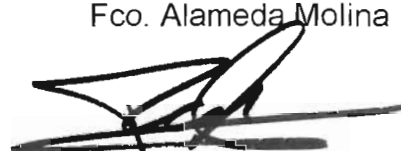
PLAN DE ETAPAS.

Debido a la poca extensión del ámbito de la actuación de las obras de urbanización, se ejecutarán en una sola etapa o fase, que tendrá la duración de cuatro años a partir de la Aprobación Definitiva de este Estudio de Detalle, con lo que el Plan de Etapas previsto consta de una sola etapa incluida en el segundo cuatrienio previsto por el P.G.O.U.



Mayo de 2.006

Fdo. EL ARQUITECTO
Fco. Alameda Molina



ANEXO I A LA MEMORIA



A2.1 Justificación de la conveniencia de la formulación del Estudio de Detalle.

El presente Estudio de Detalle surge con objeto de definir el volumen máximo a ejecutar dentro de la parcela, definiendo retranqueos, alturas máximas, envolventes y alineaciones en las distintas plantas, sin aumentar el aprovechamiento definido en el plan parcial.

Tras un estudio pormenorizado de la parcela y de la edificabilidad que podemos consumir según la ordenanza T2 se llega a la conclusión de que es imposible agotar las unidades de aprovechamiento asignadas a la misma, por aplicación de los porcentajes de ocupación por planta.

Así mismo en las parcelas colindantes, R-2 y R-3, que cuentan con la misma ordenanza en el Plan Parcial, se ha eliminado el retranqueo a fachada y a lindero posterior, por lo que para continuar con la misma alineación en esta parcela también se eliminan estos retranqueos y se aumenta el porcentaje de ocupación en planta. Se mantienen las envolventes volumétricas máximas en las medianerías indicadas por la tipología T2.

La ocupación máxima por planta se define en los planos del presente documento.

A2.2 **Relación de propietarios afectados:**

ESPACOM XXI S.L.

C.I.F.: B-04421582

C/ Marqués de Comillas nº 18, 5º A de Almería

A2.3 **Compromisos entre el Promotor y el Ayuntamiento:**

Los plazos de ejecución de las obras de edificación serán los marcados en el Plan de Etapas.

Los plazos marcados en el Plan de Etapas podrán reducirse siempre que se cumplan las mencionadas en el párrafo anterior.



A2.5 **Garantías:**

No será necesario la presentación de ningún aval bancario por parte del promotor para poder desarrollar el presente estudio de detalle.

Mayo de 2.006

Fdo. EL ARQUITECTO
Fco. Alameda Molina

A large, stylized handwritten signature in black ink.

**NORMAS TECNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA
ELIMINACION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS,
URBANISTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCIA.**

Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.
(Publicación del texto original en el BOJA nº 44 de 23 de Mayo de 1992, y de una corrección de erratas en el BOJA nº 50 de 6 de Junio de 1992. El Régimen Transitorio regulado en Decreto 133/1992, se publicó en el BOJA nº 70 de 23 de Julio de 1992)



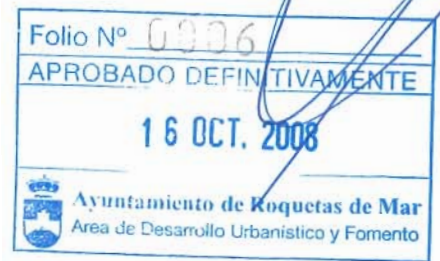
**JUSTIFICACIÓN DEL
CUMPLIMIENTO DE
L A N O R M A**

TITULO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA R-1

SITUACIÓN: SECTOR 6 DEL P.G.O.U. ROQUETAS DE MAR, ALMERÍA

PROMOTOR: ESPACOM XXI S.L.

TÉCNICOS/AS: FRANCISCO ALAMEDA MOLINA



ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 72/1992:

PUBLICACIÓN 23 de Mayo de 1992

VIGENCIA 23 de Julio de 1992

RÉGIMEN TRANSITORIO (Decreto 133/1992):

No será preceptiva la aplicación del Decreto a:

- Obras en construcción y proyectos con licencia anterior al 23 de Julio de 1992.
- Proyectos aprobados por las Administraciones Públicas o visados por los Colegios Profesionales antes del 23 de Julio de 1992, así como los que se presentaran para su aprobación o visado antes del 23 de Octubre de 1992.
- Obras que se realicen conforme a los proyectos citados en el apartado b), siempre que la licencia se solicitara antes del 23 de Julio de 1993.

AMBITO DE APLICACIÓN:

- a) Redacción y planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso del suelo y edificación.

Redacción de proyectos de urbanización.

- b) Obras de infraestructura y urbanización

Mobiliario urbano

- c) Construcción, reforma o alteración de uso de:

Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimiento e instalaciones (de propiedad privada) destinados a un uso que implique concurrencia de público. (Ver lista no exhaustiva en Notas).

Todas las áreas tanto exteriores como interiores de los edificios; establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas públicas.

- d) Construcción o reforma de :

Viviendas destinadas a personas con minusvalía.

Espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondiente a viviendas, sean de promoción pública o privada.

- e) Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias

TIPO DE ACTUACIÓN:

- Nueva construcción.
- Reforma (ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo)
- Cambio de uso.

NOTAS: - En todos los casos se refiere la norma tanto a obras de nueva planta como a las de reforma y cambio de uso. En los casos de reformas o cambios de uso la norma se aplica únicamente a los elementos o partes afectadas por la actuación.

- Por establecimiento se refiere la norma a los locales cerrados y cubiertas no destinados a vivienda, en el interior de los edificios. Por instalaciones se refiere a construcciones y dotaciones abiertas y descubiertas total o parcialmente destinadas a fines deportivos, recreativos, etc.

- En el Anexo de la norma se recogen los siguientes usos como de pública concurrencia: Administrativos, asistenciales, comerciales, culturales, deportivos, docentes, espectáculos, garajes y aparcamientos, hoteleros, penitenciarios, recreativos, religiosos, residenciales, restaurantes, bares, cafeterías, sanitarios y transportes, así como cualquier otro de una naturaleza análoga a los anteriormente relacionados.

Rellenar Anexo I

Anexo II para interiores
Anexo I para exteriores

Anexo IV
Anexo III para interiores
Anexo I para exteriores
(Excepto apartados 1)
Instalaciones o dotaciones
complementarias de uso
comunitario
(Solo apartados indicados)

Anexo V
No
redactado

ANEXO I

Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y todas las zonas en edificaciones públicas.

1ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO	TRAZADO Y DISEÑO	
	Ancho mínimo ≥ 1.20 mts	
	Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts) $\leq 12\%$ (tramos ≥ 3 mts) $\leq 8\%$	
	Pendiente transversal $\leq 2\%$	
	Altura de bordillos ≤ 14 cms, y rebajados en pasos de peatones y esquinas	
	PAVIMENTOS	
	Serán antideslizantes variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo	
	Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento	
	Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cms.	
VADO PARA PASO DE VEHÍCULOS	Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts) $\leq 12\%$ (tramos ≥ 3 mts) $\leq 8\%$ Pendiente transversal $\leq 2\%$	
VADO PARA PASO DE PEATONES	Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Longitudinal $\leq 8\%$ Transversal $\leq 2\%$ Anchura ≥ 1.80 mts Desnivel sin plano inclinado ≤ 2 cms	
★ PASOS DE PEATONES (No en zonas exteriores de viviendas)	Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores. Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura ≥ 1.80 mts Largo ≥ 1.2 mts Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	
ESCALERAS	Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa. Quedan prohibidos los desniveles que se salven con un único escalón debiendo completarse con una rampa Serán preferentemente de directriz recta o ligeramente curva. Dimensiones: - Huellas ≥ 30 cms (en escalones curvos se medirá a 40 cm del borde interior) - Contrahuella ≤ 16 cms - Longitud libre de peldaños ≥ 1.20 mts - Longitud de descansillos ≥ 1.20 mts Tramos ≤ 16 peldaños No se admiten mesetas en ángulo, ni partidas, ni escaleras compensadas. Pasamanos a altura ≥ 90 cms y ≤ 95 cms. Barandillas no escalables si hay ojo de escalera. Huellas con material antideslizante. Disposición de bandas de diferente textura y color con 0.60 mts de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.	

ANEXO I INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

1ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
RAMPAS	Directriz recta o ligeramente curva	
	Anchura libre ≥ 1.20 mts	
	Pavimento antideslizante	
	Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts) $\leq 12\%$ (tramos ≥ 3 mts) $\leq 8\%$	
	Pendiente transversal $\leq 2\%$	
	Pasamanos a altura ≥ 70 cms y ≤ 95 cms.	
	Barandillas no escalables si hay ojo de escalera.	
★ 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA (No en zonas exteriores de viviendas)	Serán accesibles	
	Al menos un lavabo y un inodoro estarán adaptados. (Ver este apartado en el Anexo II Edificios de Pública Concurrencia)	
★ APARCAMIENTOS (No en zonas exteriores de viviendas)	1 plaza cada 50 o fracción	
	Situación próxima a los accesos peatonales.	
	Estarán señalizadas	
	Dimensiones mínimas 5.00 x 3.60 mts	
★ PASOS DE PEATONES (No en zonas exteriores de viviendas)	Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores.	
	Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura ≥ 1.80 mts Largo ≥ 1.2 mts	
	Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	

2ª Mobiliario Urbano.

	NORMA	PROYECTO
MOBILIARIO URBANO	Los elementos verticales en la vía pública se colocarán: a) En el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es ≥ 90 cms. b) Junto al encuentro de la fachada con la acera si la anchura libre restante es < 90 cms.	
	La altura del borde inferior de elementos volados > 2.10 mts	
	No existirán obstáculos verticales en los pasos peatones.	
	Papeleras y teléfonos a altura $\leq 1.2\%$	
	Pasamanos a altura ≥ 70 cms y ≤ 95 cms.	
	Las obras que se realicen en la vía pública se rodearán con vallas sólidamente instaladas y se señalizarán con balizas con luces rojas encendidas durante todo el día. Estas vallas estarán sólidamente fijadas y separadas al menos 0.50 mts de las obras.	
	Donde haya asientos, al menos un 2% tendrá estas características: Altura = 50 cms. Anchura ≥ 40 cms. Fondo ≥ 50 cms.	
	Altura de grifos y caños en bebederos 70 cms.	
	Altura de boca de buzones 90 cms.	
	En el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitará un acceso libre con ancho ≥ 1 m	
		NO EXISTEN

Folio N° 0009
APROBADO DEFINITIVAMENTE
16 OCT. 2008
Ayuntamiento de Roquetas de Mar
Area de Desarrollo Urbanístico y Fomento

OBSERVACIONES:

DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE:

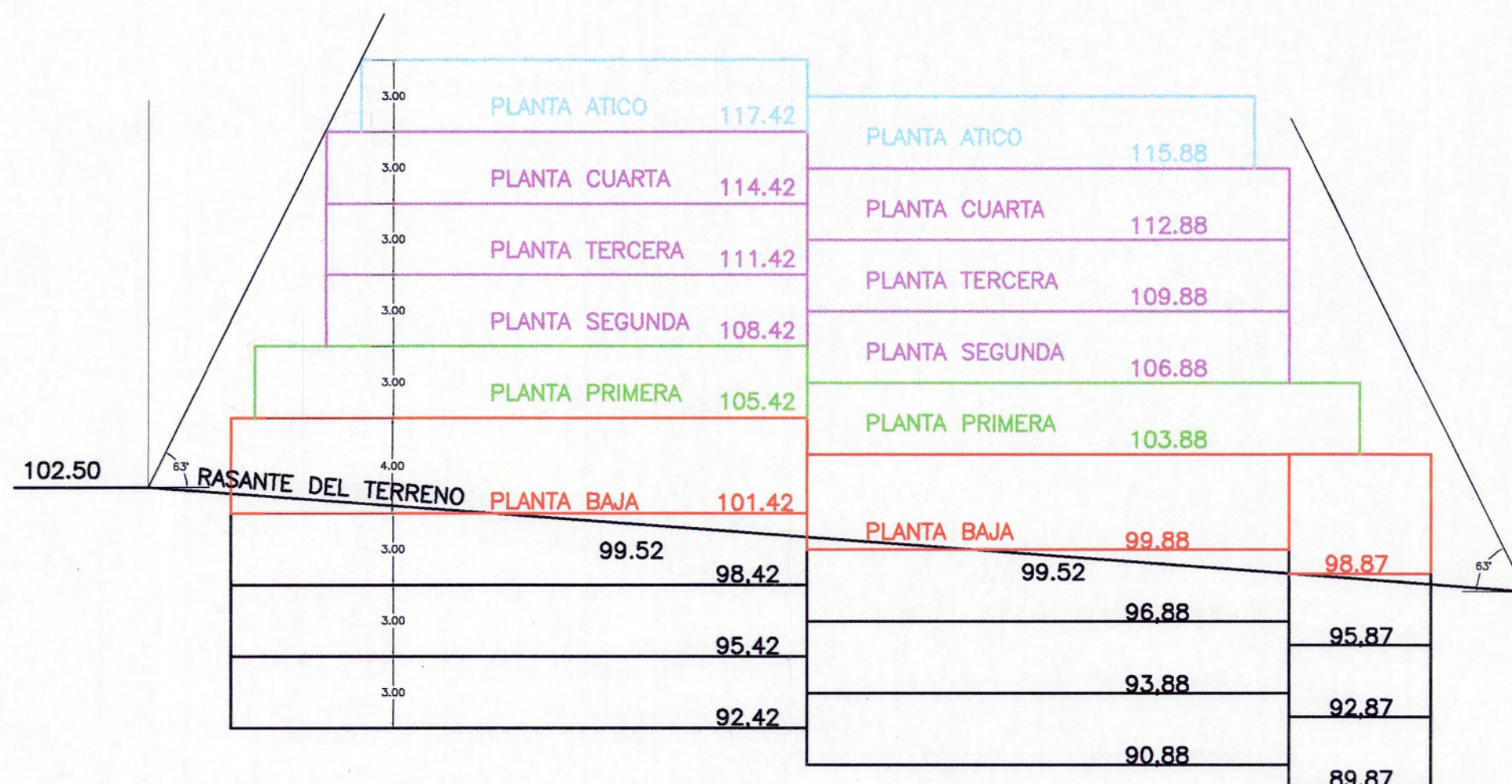
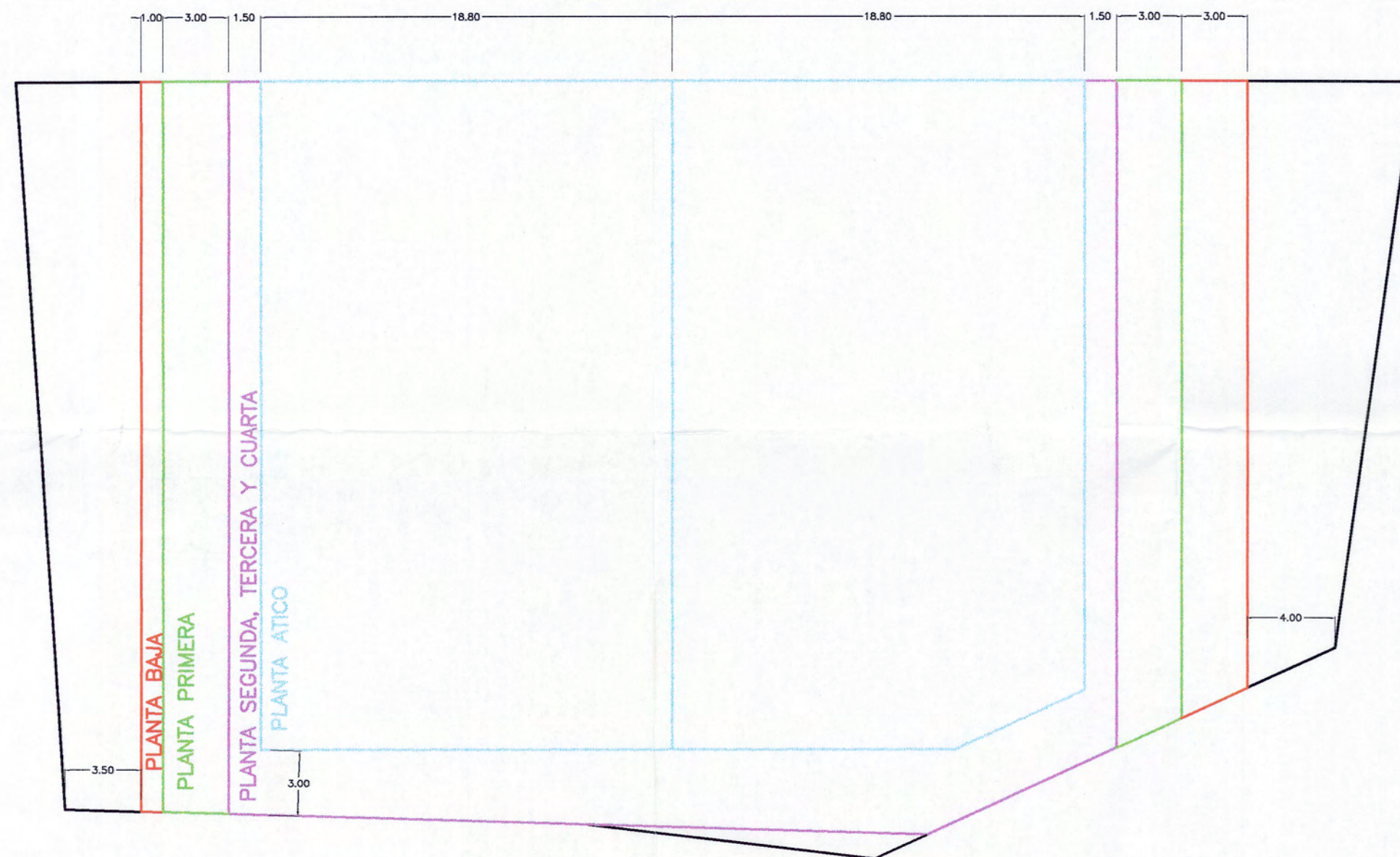
- ☒ Se cumplen todas las disposiciones de la Norma.
- ☐ No se cumple alguna prescripción específica de la Norma debido a las condiciones físicas del terreno, que imposibilitan su cumplimiento su cumplimiento, justificándose en el proyecto.
- ☐ Por actuarse en edificio declarado B.I.C. o con expediente incoado, o estar incluido en el Catálogo Municipal se sujeta al régimen previsto en la ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y en la ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

LOS TÉCNICOS,
Fecha y firma:

Almería, a mayo de 2006
EL ARQUITECTO,


D. FRANCISCO ALAMEDA MOLINA





MODIFICADO MAYO 2.006

conforme la propiedad	proyecto: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARELA R-1 DEL SECTOR 6 LAS COLINAS DE AGUADULCE	nº plano: 02
	situación: - ROQUETAS DE MAR - ALMERIA -	
	promotor: ESPACOM XXI, S.L.	
arquitecto: francisco alameda molina	plano de: PLANTAS Y ALZADO	
	anulado al: anulado por:	
escala: 1/250	fecha: 07-05	ref. estudio: 071-05
		ref. colegio: