

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA A5 DEL ÁMBITO UE-96



ESTUDIO DE DETALLE DE

**PARCELA A-5 DEL ÁMBITO UE-96 DEL PGOU
ROQUETAS DE MAR**

SITUACIÓN

C/ CÓNDOR, 3. ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA)

PROMOTOR

CJDE FAM 2016 S.L.

adrián navarro. arquitecto

t 950340460 m 670309063 anavarro.arquitecto@gmail.com

REF.2124

JUL. 2022

1. DATOS GENERALES	3
1.1. AGENTES INTERVINIENTES.	3
1.2. ANTECEDENTES.	3
1.3. NORMATIVA Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA	3
2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.	3
2.1. SITUACIÓN Y SUPERFICIE.	3
2.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	8
2.3. IDENTIFICACIÓN PLANIMÉTRICA DE LA PARCELA.	8
3. CARACTERÍSTICAS ACTUALES DE LA PARCELA.	8
3.1. IMÁGENES ACTUALES	8
3.2. SUPERFICIE SEGÚN MEDICIÓN REAL.	11
3.3. TOPOGRAFIA.	11
3.4. SERVICIOS CON LOS QUE CUENTA.	11
4. CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES SEGÚN PGOU.	12
5. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA	12
6. JUSTIFICACIÓN DE CUALIDADES ARQUITECTÓNICAS Y SU INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO Y SU PAISAJE	13
7. CONDICIONES DE OCUPACIÓN	13
8. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD	13
9. ALTURA MÁXIMA	13
10. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 10.66 DEL P.G.O.U. DE ROQUETAS DE MAR.	14
11. JUSTIFICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS	15
12. 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.	16
13. JUSTIFICACIÓN CTE DB-SI5	9
13.1. SECCIÓN SI 1: Propagación interior	9
13.2. SECCIÓN SI 2: Propagación exterior	9
13.3. SECCIÓN SI 3: Evacuación de ocupantes	9
13.4. SECCIÓN SI 4: Dotación de instalaciones de protección contra incendios	9
13.5. SECCIÓN SI 5: Intervención de los bomberos	9
13.6. SECCIÓN SI 6: Resistencia al fuego de la estructura	9
14. CONCLUSIÓN	10
PLANOS	11

1. DATOS GENERALES

1.1. AGENTES INTERVINIENTES.

Promotor:

CJDE FAM S.L. (B-56.051.568)
C/ Profesor Juan Carandell Y Pecaray 23
CP: 14003 Córdoba (Córdoba).

Técnico redactor:

Adrián Navarro Martínez.
Arquitecto colegiado nº 185 COA Almería
Avda. Alicún, 350 Edificio Europa. Oficina 1.
CP: 04721. Roquetas de Mar (Almería)

1.2. ANTECEDENTES.

Se redacta el presente Estudio de Detalle al amparo de las directrices establecidas por el artículo 10.132 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar sobre “*Condiciones particulares de parcelación*”, ya que se trata de una parcela con calificación PLD (Plurifamiliar de Libre Disposición), con una superficie de mayor de 5.000 m².

El objetivo de este Estudio de Detalle es demostrar las cualidades arquitectónicas de la edificación e integración en el entorno y su propio paisaje, tal y como prescribe el citado artículo del PGOU:

ARTÍCULO 10.132 Condiciones particulares de parcelación.

...

Para el caso de parcelas de superficie superior a cinco mil metros cuadrados de superficie, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, donde se demuestren las cualidades arquitectónicas de la edificación y su integración en el entorno y su propio paisaje.

...

La parcela se emplaza en Calle el Cónedor número 3.

1.3. NORMATIVA Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

La redacción y tramitación del presente Estudio de Detalle se ajustará a lo especificado en las Normas, Leyes y Reglamentos que se relacionan a continuación:

- Plan General de Ordenación Urbanística 2009 de Roquetas de Mar.
- Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo.
- Real Decreto 2.159/1.978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.
- Real Decreto 3.288/1.978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo aplicación de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA).
- Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

2.1. SITUACIÓN Y SUPERFICIE.

La parcela A-5, objeto de este estudio de detalle, se encuentra situada en el ámbito denominado UE-96, desarrollada urbanísticamente mediante el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior, al amparo del anterior PGOU de 97.

La parcela A-5 de la UE-96, con una superficie total de 12.493 m², se compone, a su vez, de tres parcelas registrales colindantes, todas de suelo urbano sin edificar:

- Parcela urbana 21 (referencia catastral 2540821WF3624S0001KS), correspondiente con un espacio de forma rectangular bajo rasante o semisótano con una superficie, según catastro, de 3.959 m², colindante al sureste con la parcela 45.
- Parcela urbana 45 (referencia catastral 2540845WF3624S0001LS), correspondiente con un espacio de forma rectangular bajo rasante o semisótano con una superficie, según catastro de 4.437 m², colindante al noroeste con la parcela 21 y al sureste con la 46.
- Parcela urbana 46 (referencia catastral 2540846WF3624S0001TS), correspondiente con un espacio de forma rectangular bajo rasante o semisótano con una superficie, según catastro, de 4.242 m², colindante al noroeste con la parcela 46.



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL CONDOR Suelo

04740 ROQUETAS DE MAR [ALMERIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

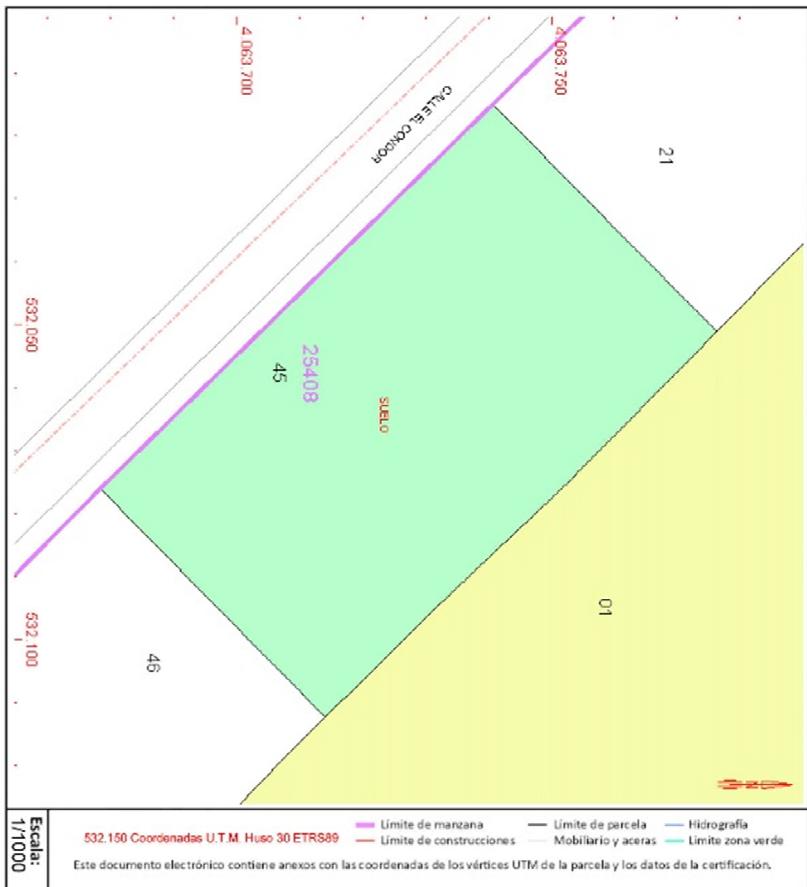
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 4.437 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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"



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

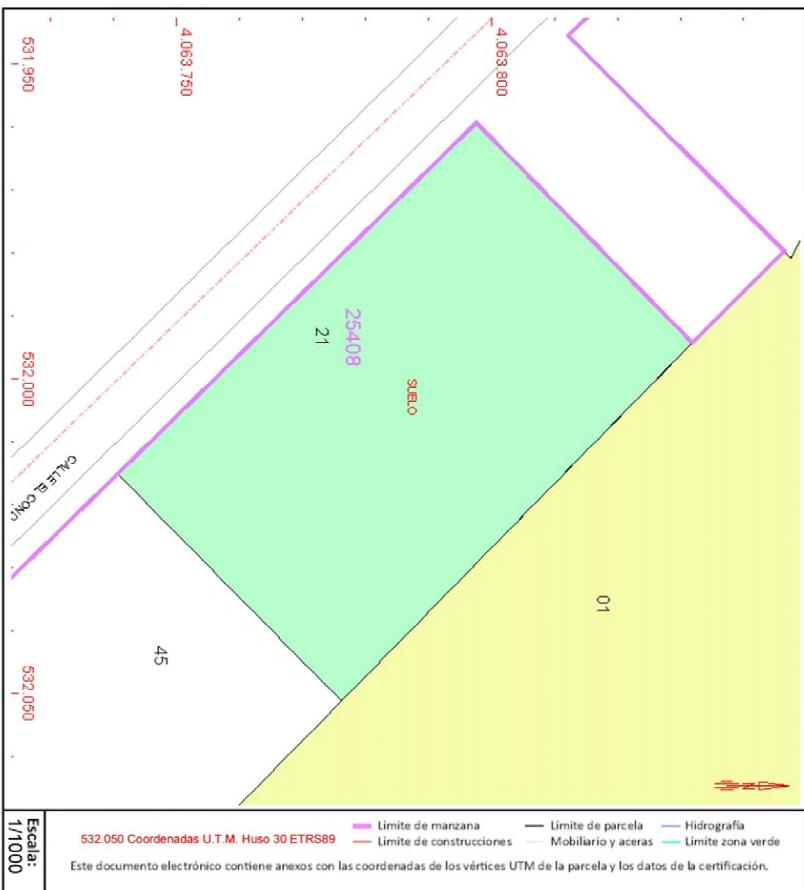
Referencia catastral: 2540821WF3624S0001KS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CONDOR Suelo
04740 ROQUETAS DE MAR [ALMERÍA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA
Superficie gráfica: 3.959 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"

2.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

La parcela A-5 se encuentran clasificada dentro del ámbito de la UE-96 como suelo urbano consolidado transformado (SUC-T), que proviene del Plan Parcial Playa Serena Sur, zona II del PGOU. Está calificada como Plurifamiliar de Libre Disposición (PLD).

Es por ello que, la manzana cuenta con todas las infraestructuras exigibles a una parcela urbana y que quedan detalladas en el punto 3.4.

2.3. IDENTIFICACIÓN PLANIMÉTRICA DE LA PARCELA.

Se adjunta planimetría para definir la parcela

- ED01: Situación y emplazamiento
- ED02: Levantamiento topográfico
- ED03: Coordenadas Georreferenciadas

3. CARACTERÍSTICAS ACTUALES DE LA PARCELA.

3.1. IMÁGENES ACTUALES



Imagen de la parcela desde el noroeste



Imagen de la parcela desde el sudeste



Calle Cónedor



Imagen del lindero con la parcela A4b

3.2. SUPERFICIE SEGÚN MEDICIÓN REAL.

Se procede a la contratación de un técnico competente para realizar un levantamiento real de la parcela, obteniéndose como resultado la parcela que se refleja en el plano: "ED02: Levantamiento topográfico"

Como resultado del levantamiento topográfico se concluye que la cabida real de la unión de las 3 parcelas es de **doce mil cuatrocientos noventa y tres metros cuadrados** (12493 m^2), encontrándose actualmente baldía.

3.3. TOPOGRAFIA.

En la actualidad la parcela presenta una topografía prácticamente horizontal, a una cota de aproximadamente de -3,50 m bajo la cota media de la acera de Calle Cónedor.

3.4. SERVICIOS CON LOS QUE CUENTA.

La parcela cuenta con todos los servicios urbanos:

- Acceso rodado: desde la Calle Cónedor, con aceras acabadas.
- Red de abastecimiento: desde Calle Cónedor.
- Red de Saneamiento: desde Calle Cónedor.
- Alumbrado público: desde Calle Cónedor.
- Red de telefonía: desde Calle Cónedor.
- Suministro eléctrico: desde transformador en Calle Cónedor.

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES SEGÚN PGOU.

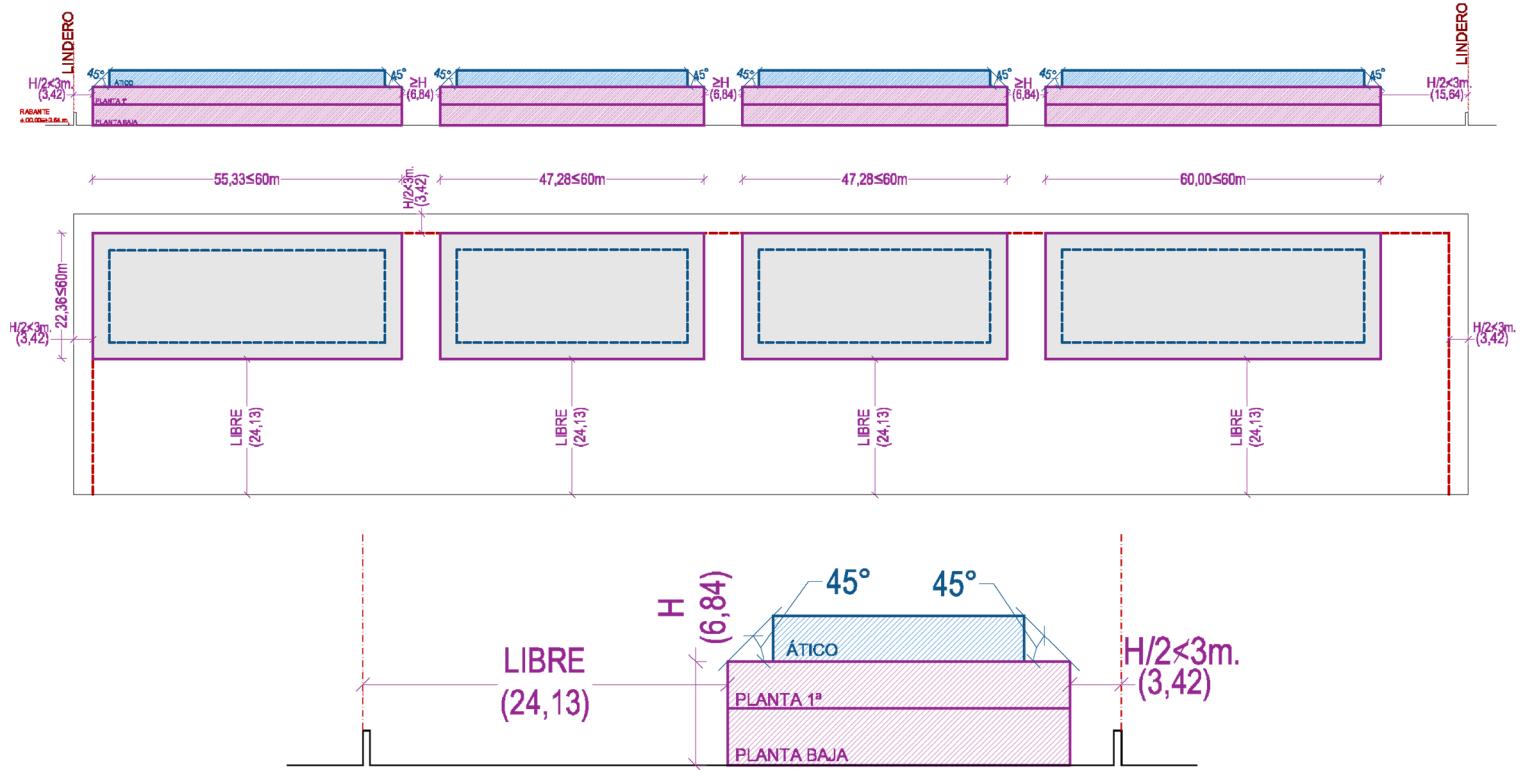
El P.G.O.U. actual, clasifica el ámbito de la UE-96 como suelo urbano consolidado transformado (SUC-T). La ordenación y tipología de la parcela son las establecidas en los planos de ordenación pormenorizada de las normas urbanísticas y en las fichas del documento anexo de Normativa: Zonas de ordenación y Clasificación.

Las condiciones urbanísticas de la parcela son las establecidas por el P.G.O.U. de Roquetas de Mar, y se reflejadas en el siguiente cuadro:

Clasificación de suelo	Urbano
Categoría de suelo	Consolidado transformado SUC-T
Ámbito	UE-96
Parcela	A5
Ordenanza de aplicación	Plurifamiliar de libre disposición "PLD"
Uso característico	Residencial plurifamiliar
Compatibilidad de usos pormenorizados	Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a: residencial vivienda plurifamiliar, en régimen libre o de protección pública . Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los siguientes usos pormenorizados: Terciario comercial, Terciario Oficinas, Terciario espectáculos o centros de reunión, Terciario garajes, Institucional privado y Equipamientos primarios
Número máximo de viviendas	75
Superficie de parcela real	12493 m ²
Parcela mínima	2.000 m ²
Coeficiente de edificabilidad máxima	0,60 m ² /m ²
Ocupación máxima de parcela	40%
Ocupación bajo rasante	Máximo de 3 plantas de sótano bajo rasante, incluida la planta semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos o servicios de la edificación. En plantas semisótanos, la cara superior del forjado de techo de los mismo se situará a una distancia igual o inferior a 1,30 m de la cota de referencia.
Altura y número de plantas	2 plantas + ático
Retranqueo a linderos	Las fachadas podrán disponerse libremente respecto a las alineaciones del viario público, mientras que deberán separarse de los demás linderos una distancia mínima equivalente a la mitad de la altura de la edificación vinculada a los mismos, con un valor siempre superior a 3m.
Dotación de aparcamientos	Mínimo 1 plaza/viv.
Plano de ordenación pormenorizada	POP 01_40

5. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Se dispondrán 4 bloques distintos, ninguno de los cuales podrá exceder la limitación de 60 metros longitudinales de fachada, todos ellos estarán separados entre sí a una distancia igual o superior a la altura de los bloques. También se garantizará que la separación a los linderos de la parcela será igual o superior a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 metros. Las edificaciones estarán rodeadas por zonas comunes y espacio libre,



6. JUSTIFICACIÓN DE CUALIDADES ARQUITECTÓNICAS Y SU INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO Y SU PAISAJE

A fin de conseguir la mayor integración posible con respecto a las parcelas del entorno, también de tipo PLD, los cuerpos edificatorios se dispondrán alineados respecto de la Calle Cóndor, retranqueados con respecto a la misma, de forma que se generará un espacio libre frontal, en el que se puedan alojar usos comunes, como piscina, zonas deportivas, jardines, etc.

En el formato “ED04: Área de movimiento de la edificación” se presenta una infografía de una propuesta de proyecto para la parcela, cumpliendo todos los parámetros indicados en el presente Estudio de Detalle.

7. CONDICIONES DE OCUPACIÓN

Según el P.G.O.U. de Roquetas de Mar a la parcela objeto del estudio de detalle, se le asigna una ocupación máxima del 40% sobre la superficie de la parcela, de manera directa se deduce que la superficie ocupable no podrá ser superior a 4997 m².

8. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima asignada a la parcela es de 0.6 m²t/m², por lo que la superficie máxima edificable computable, será de 7496 m².

9. ALTURA MÁXIMA

Según el P.G.O.U. de Roquetas de Mar, la manzana objeto del estudio de detalle tiene asignada una altura máxima de 2 plantas y ático.

En cuanto a las plantas bajo rasante, el P.G.O.U. de Roquetas de Mar permite la construcción de un *máximo de tres plantas de sótano, incluida la planta semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos o servicios de la edificación (zonas de instalaciones o anejos no habitables)*.

10. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 10.66 DEL P.G.O.U. DE ROQUETAS DE MAR.

"1.- Apertura al mar.- Para impedir la formación de pantallas de edificación hacia el mar y aplicar criterios específicos como desarrollo de lo que establece la LOUA para el frente litoral andaluz serán de aplicación los siguientes apartados:

En todo el frente litoral se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones en función de la clase de suelo.

En suelo urbano. La nueva edificación se atendrá en sus dimensiones y alturas al planeamiento de desarrollo de donde proviene justificando siempre que los edificios en sus tres dimensiones no configuran pantalla que suponga interrupción de vistas al mar desde los espacios abiertos inmediatos.

En suelo urbanizable, el planeamiento de desarrollo diseñará una trama urbana de tal manera que la configuración de sus viarios y espacios libres garanticen las vistas directas al mar.

El diseño de su estructura urbana contendrá elementos de apertura lineal continua hacia el mar con las siguientes características: el ancho mínimo será de 30 metros, ya sea por ancho de viario o de espacio libre.

El tamaño de las manzanas resultantes de esta distribución de espacios, no podrá superar la dimensión de 200 metros, medidos transversalmente a las líneas anteriormente descritas de apertura al mar.

En nuestro caso, nos emplazamos en suelo urbano, por lo que la edificación debe atenerse a las alturas y dimensiones que limite el P.G.O.U., sin que estos formen una pantalla.

Las edificaciones no superan la restricción de longitud de fachada de 60 m y su altura está dentro de los parámetros reglados por el mismo PGOU. Tal como se puede apreciar en el plano "ED06: Relación con el entorno". El proyecto pretende crear visuales hacia el mar de modo que no cree un efecto pantalla que impida la relación de la ciudad con la costa.

2.- Los edificios de nueva planta deberán, entre otros condicionantes, considerar su adaptación a la topografía del terreno, la integración en el medio climático y marítimo en que se ubica, el respeto y consideración a la presencia del mar o visuales interesantes a preservar, la utilización de la vegetación de forma experta y justificada al medio y su clima, el posible impacto de la edificación proyectada sobre los perfiles de la zona, la incidencia de la misma en el soleamiento y ventilación de las edificaciones de las fincas colindantes, la relación con las vías o espacios públicos, la adecuada respuesta tipológica de la solución proyectada, la utilización de materiales con textura y colorido apropiados, y demás parámetros que faciliten esta integración en el entorno urbano próximo.

El proyecto se configura de manera sensible con el medio, de modo que en todo momento son las visuales, relaciones y oportunidades que brinda el mar lo que acaba configurando la morfología e implantación de los bloques en la parcela. Se pretende que toda vivienda tenga una visual hacia el mar, a fin de aprovechar el medio en que se emplaza la edificación. Es por ello que la idea concluye con la definición de 4 bloques, que se integran en el tramo urbano con una intención clara de mirar al mar desde todas sus fachadas.

3.- La administración municipal podrá establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde el viario o espacio público, o desde puntos frecuentes o importantes de contemplación, en aras de proteger o potenciar determinados valores paisajísticos, ambientales o de imagen urbana.

4.- La administración municipal podrá también, a través de la redacción de las oportunas ordenanzas municipales, establecer criterios selectivos o restrictivos para el empleo de materiales en la edificación, así como para la fijación de las texturas y coloraciones admisibles para los mismos, orientados a mantener una imagen que pueda identificar gratuitamente el encuentro con el municipio tanto en las áreas más turísticas como en los hábitats más tradicionales y populares.

En el proyecto que nos ocupa se han respetado y seguido todas las indicaciones y ordenanzas que ha redactado el Excmo. Ayuntamiento de Roquetas de Mar y que quedan reflejadas en su P.G.O.U.

5.- Los edificios que dispongan de planta baja, en cualquier caso deberán aplicar tratamientos, tanto a los paramentos verticales, como al techo y suelo de la misma (revestimientos y pintura), que permitan la correcta terminación del local, en caso contrario no se concederá la licencia de primera ocupación de la misma.

En proyecto quedarán definidos los acabados que se prevén para la planta baja de la edificación, que en cualquier caso serán los mismos para el resto de la edificación ya que se plantea un uso residencial en todas las plantas sobre rasante.

6.- Las nuevas construcciones y las obras que alteren y modifiquen las existentes, deberán procurar tanto la buena calidad arquitectónica de su composición exterior como su integración armónica con el entorno.

La administración municipal podrá exigir tanto la presentación tanto de nuevas propuestas compositivas de los nuevos edificios como nuevos estudios de integración paisajística o visual, como documentación complementaria de los proyectos de edificación, donde aparezcan reflejado el conjunto de los espacios públicos a los que diera frente la edificación, junto con el resto de edificaciones existentes colindantes con el inmueble propuesto, tanto en su estado actual como futuro."

Durante todo el proceso de diseño y proyectado previo a este estudio de detalle se ha tenido especial cuidado y sensibilidad con la calidad arquitectónica de la edificación. Pretendemos poner en valor el inmejorable emplazamiento que nos brinda Roquetas de Mar y generar una arquitectura que sea sensible con el entorno. Puede verse una propuesta, no vinculante, del proyecto diseñado para la

parcela en el plano “ED09: Propuesta de proyecto”

11. JUSTIFICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

La parcela objeto del presente estudio de detalle tiene un pequeño fragmento dentro de la zona de Servidumbre de protección, perteneciendo la mayor parte de la parcela a la denominada Zona de Influencia. Por lo cual la edificación deberá dejar libre la fracción de parcela perteneciente a la Zona de Servidumbre de Protección, tal como se muestra en el plano “ED06: Delimitación de D.P.M.T.”, las áreas de movimiento, ni edificaciones ocupan la fracción de parcela perteneciente a la 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 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 5 al 11 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.

- Los edificios no superarán los 60 metros de longitud, con lo que no se produce un efecto pantalla arquitectónica. Es por ello qué la edificación se fragmenta en 4 bloques diferentes cuya longitud es inferior a 60 metros.
- Los retranqueos a linderos serán como mínimo la mitad de la altura y siempre mayor a 3 metros. No existiendo limitaciones en cuanto a las alineaciones de fachada.
- La ocupación en ninguna de las plantas podrá exceder el 40% de la superficie de la parcela.
- La edificabilidad no será superior a 0.60 m²t/m².
- El número de plantas será de 2 plantas sobre rasante más ático.
- El número máximo de viviendas materializables en la parcela es de 75.

12. 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).

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN: Estudio de detalle de Manzana en Calle Cónedor n. 3. Roquetas de Mar	
ACTUACIÓN: Estudio de detalle de Parcela A-5. Roquetas de Mar	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES: Residencial	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	-
Número de asientos	-
Superficie	12493 m ²
Accesos	Calle Cónedor, 3
Ascensores	-
Rampas	-
Alojamientos	-
Núcleos de aseos	-
Aseos aislados	-
Núcleos de duchas	-
Duchas aisladas	-
Núcleos de vestuarios	-
Vestuarios aislados	-
Probadores	-
Plazas de aparcamientos	1 plaza cada vivienda
Plantas	Sótano +2 + ático
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	-
LOCALIZACIÓN:	
Calle Cónedor nº 3. Roquetas de Mar (Almería)	
TITULARIDAD:	
Privada	
PERSONA/ S PROMOTORA/ S:	
CJDE FAM 2016 S.L.	
PROYECTISTA/ S:	
Adrián Navarro Martínez (arquitecto)	

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, julio 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**

Resbaladicia: **3**

Pavimentos de rampas:

Material: -

Color:-

Resbaladicia:-

Pavimentos de escaleras:

Material:-

Color:-

Resbaladicia:-

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).

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA A5 DEL ÁMBITO UE-96 DEL P.G.O.U.
ROQUETAS DE MAR

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES						
NORMATIVA	O. TMA/851/2021	DEC.293/2009	ORDENANZA (Rgto)	DOC.	TÉCNICA	
CONDICIONES GENERALES. (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 checked="" type="checkbox"/> En itinerarios peatonales <input type="checkbox"/> En calzadas	$\varnothing \leq 0,016\text{ m}$ $\varnothing \leq 0,016\text{ m}$	-- --		CUMPLE	
Iluminación homogénea	(3)	--			CUMPLE	
(1) Se podrá exceptuar el cumplimiento de determinados requisitos establecidos en este documento técnico de manera excepcional y adecuadamente justificada, proponiéndose en todo caso otras soluciones de adecuación efectiva que garanticen la máxima accesibilidad y seguridad posibles y siempre de conformidad con lo dispuesto para tales casos en la normativa autonómica o local, cuando exista.						
(2) Fuera de la zona de uso peatonal, si fuera necesario colocar rejillas en la cota inferior de un vado peatonal a menos de 50 cm de distancia de los límites laterales externos del paso de peatones.						
(3) Se ajustarán los niveles de iluminación del recorrido a los especificados en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.						
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto. art. 16, Orden TMA/851/2021 arts. 20, 45 y 46)						
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input checked="" type="checkbox"/> Long. ≤ 2,00 m <input type="checkbox"/> Long. ≤ 2,50 m	$\leq 10,00\%$ $\leq 8,00\%$	$\leq 8,00\%$ $\leq 6,00\%$		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	
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		= 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.						
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		CUMPLE	
<input checked="" type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.		≥ 0,90 m	--		-	
Señalización en la acera (1)	Franja señalizadora pavimento direccional	Anchura Longitud	Ent. 80 y 120 cm = Hasta línea fachada o 4 m	--	-	
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura Longitud	Entr. 60 y 120 cm = Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--	CUMPLE	
				--	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.						
ISLETAS (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	--	-	

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA A5 DEL ÁMBITO UE-96 DEL P.G.O.U.
ROQUETAS DE MAR

- (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.

PUENTES Y PASARELAS (Rgto. art. 19, Orden TMA/851/2021 arts. 5 y 30)

En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores

Anchura libre de paso en tramos horizontales	$\geq 1,80\text{ m}$	$\geq 1,60\text{ m}$		-
Altura libre	$\geq 2,20\text{ m}$	$\geq 2,20\text{ m}$		-
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal	$\leq 6,00\text{ \%}$	$\leq 8,00\text{ \%}$		-
Pendiente transversal del itinerario peatonal	$\leq 2,00\text{ \%}$	$\leq 2,00\text{ \%}$		-
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	$\geq 0,90\text{ m}$ $\geq 1,10\text{ m (2)}$	$\geq 0,90\text{ m}$ $\geq 1,10\text{ m (2)}$	-
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65m 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	$\geq 0,04\text{ m.}$		$\geq 0,04\text{ m.}$	-
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo	$= 0,30\text{ m}$		--	-

(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.

PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. art. 20, Orden TMA/851/2021 art. 5)

En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.

Anchura libre de paso en tramos horizontales	$\geq 1,80\text{ m}$	$\geq 1,60\text{ m}$		-
Altura libre en pasos subterráneos	$\geq 2,20\text{ m}$	$\geq 2,20\text{ m}$		-
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal	$\leq 6,00\text{ \%}$	$\leq 8,00\text{ \%}$		-
Pendiente transversal del itinerario peatonal	$\leq 2,00\text{ \%}$	$\leq 2,00\text{ \%}$		-
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos	(1)	$\geq 200\text{ lux}$		-
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	<input type="checkbox"/> Trazado recto				
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	--	$R \geq 50\text{ m}$		-
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		$3 \leq N \leq 12$	$N \leq 10$		-
Peldaños	Huella	$\geq 0,28\text{ m}$	$\geq 0,30\text{ m}$		-
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	13 cm a 17,5 cm	$\leq 0,16\text{ m}$		-
	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	$= 0,05\text{ m}$	--		-
Ancho libre		$\geq 1,20\text{ m}$	$\geq 1,20\text{ m}$		-
Ancho mesetas		$\geq \text{Ancho escalera}$	$\geq \text{Ancho escalera}$		-
Fondo mesetas		$\geq 1,20\text{ m}$	$\geq 1,20\text{ m}$		-
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		$\geq 1,20\text{ m}$	$\geq 1,50\text{ m}$		-
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		--	$\geq 1,20\text{ m}$		-
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera		-
	Longitud	De 0,80 a 1,20 m	= 0,60 m		-

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA A5 DEL ÁMBITO UE-96 DEL P.G.O.U.
ROQUETAS DE MAR

Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	$\geq 0,90 \text{ m}$ $\geq 1,10 \text{ m (1)}$	$\geq 0,90 \text{ m}$ $\geq 1,10 \text{ m (1)}$		-
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura.	0,70m 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		$\geq 0,30 \text{ m}$	--		-
En escaleras de ancho $\geq 4,00 \text{ m}$ 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					
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgt. art. 24, Orden TMA/851/2021 arts. 16, 17 y 46)					
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos	$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--		-
	Franja pavimento táctil	= Anchura puerta	--		-
	indicador direccional	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	$\geq 0,02 \text{ m}$	--		-
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre	$\geq 1,00 \text{ m}$	--		-
	<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	$\geq 1,00 \text{ m}$	--		-
	Pendiente	$\leq 12\%$	--		-
Escaleras mecánicas (1)	Anchura	$\geq 1,00 \text{ m}$	--		-
	Superficie móvil en horizontal	$\geq 0,80 \text{ m}$	--		-
(1) Los bordes de los escalones señalizados con una banda de contraste					
RAMPAS (Rgt. art. 22, Orden TMA/851/2021 arts. 14, 30 y 46)					
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes $> 6\%$ o desnivel $> 0,20 \text{ m}$.					
Radio en el caso de rampas de generatriz curva		--	$R \geq 50 \text{ m}$		-
Anchura libre		$\geq 1,80 \text{ m}$	$\geq 1,50 \text{ m}$		-
Longitud de tramos sin descansillos (1)		$\leq 10,00 \text{ m}$	$\leq 9,00 \text{ m}$		-
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud $\leq 3,00 \text{ m}$	$\leq 10,00 \%$	$\leq 10,00 \%$		-
	Tramos de longitud $> 3,00 \text{ m} y \leq 6,00 \text{ m}$	$\leq 8,00 \%$	$\leq 8,00 \%$		-
	Tramos de longitud $> 6,00 \text{ m}$	$\leq 8,00 \%$	$\leq 6,00 \%$		-
Pendiente transversal		$\leq 2,00 \%$	$\leq 2,00 \%$		-
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa		-
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	$\geq 1,50 \text{ m}$	$\geq 1,50 \text{ m}$		-
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	$\geq 1,80 \text{ m}$	$\geq 1,50 \text{ m}$		-
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)	$\geq 0,90 \text{ m}$ $\geq 1,10 \text{ m}$	$\geq 0,90 \text{ m}$ $\geq 1,10 \text{ m}$		-
(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		-

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA A5 DEL ÁMBITO UE-96 DEL P.G.O.U.
ROQUETAS DE MAR

Prolongación de pasamanos en cada tramo	$\geq 0,30$ m	$\geq 0,30$ m		-
En rampas de ancho $\geq 4,00$ 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 llenar 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 VI/V/561/2010 arts. 30, 39 y 46)		
Vallas	Separación a la zona a señalizar	-- $\geq 0,50$ m
	Altura	$\geq 0,90$ m
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	$\geq 0,90$ m
	Anchura libre de obstáculos	$\geq 1,80$ m
	Altura libre de obstáculos	$\geq 2,20$ 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
		-- $\geq 0,10$ m

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS	NORMATIVA	O. TMA/851/2021 DEC.293/2009 ORDENANZA DOC. TÉCNICA (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
Dimensiones	Batería o diagonal	$\geq 5,00 \times 2,20$ m + ZAT(1)
	Línea	$\geq 5,00 \times 2,20$ 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 $\geq 1,50$ m y longitud igual a la de la plaza. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente.		
En acera posterior zona sin obstáculos de igual ancho que la plaza y una profundidad de 3,00 m.		
(2) Zona de aproximación y transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud $\geq 3,00$ m. Sobre la acera lateral también existirá una zona sin obstáculos de igual longitud que la plaza con su zona de aproximación y transferencia y un ancho de 1,50 m. Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.		

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	$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ 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

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA A5 DEL ÁMBITO UE-96 DEL P.G.O.U.
ROQUETAS DE MAR

Zonas de descanso	Distancia entre zonas	$\leq 50,00 \text{ m}$	$\leq 50,00 \text{ m}$		-
	Banco	Obligatorio 1 de cada 5	Obligatorio		-
	Espacio libre	$\varnothing \geq 1,50 \text{ m a un lado}$	$0,90 \text{ m} \times 1,20 \text{ m}$		-
Rejillas	Resalte máximo	Enrasadas	Enrasadas		-
	Orificios en áreas de uso peatonal	$\varnothing \geq 0,016 \text{ m}$	--		-
	Rejillas colocadas fuera del uso peatonal, distancia a paso de peatones.	$\geq 0,50 \text{ m}$	--		-

SECTORES DE JUEGOS (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)	$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--		-

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL

NORMATIVA	O. TMA/851/2021	DEC.293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA (Rgto)
-----------	-----------------	--------------	-----------	------------------------

PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL (Rgto. Sección 9º. Orden TMA/851/2021 art.9 y 5)

Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa

Itinerario accessible desde el punto todo accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario	$\geq 1,80 \times 2,50 \text{ m}$	$\geq 1,50 \times 2,30 \text{ m}$		-
	Anchura libre de itinerario	$\geq 1,80 \text{ m}$	$\geq 1,50 \text{ m}$		-
	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 (Rgto)
-----------	-----------------	--------------	-----------	------------------------

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...)	$\geq 2,20 \text{ m}$	$\geq 2,20 \text{ m}$		CUMPLE
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano	$\leq 0,40 \text{ m}$	--		CUMPLE
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)	--	$\geq 1,60 \text{ m}$		CUMPLE
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada	$\geq 0,40 \text{ m}$	--		CUMPLE
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado	$\geq 0,85 \text{ m}$	De 0,70 m a 0,80 m	-
	Longitud de tramo de mostrador adaptado	$\geq 0,80 \text{ m}$	$\geq 0,80 \text{ m}$	-
	Altura de elementos salientes (toldos...)	$\geq 2,20 \text{ m}$	$\geq 2,20 \text{ m}$	-
	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	$\leq 1,50 \text{ m}$	--
		Sup. Pulsador	$\geq 12 \text{ cm}^2$	--
Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal	$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--	-
	Altura dispositivos manipulables	De 0,80 m a 1,20 m	$\leq 1,20 \text{ m}$	-
	Altura pantalla	De 0,80 m a 1,20 m	--	-
	Inclinación pantalla	Entre 15 y 30º	--	-
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.	--	$\leq 0,80 \text{ m}$	-
	Altura boca papelera	De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m	CUMPLE
	Altura boca buzón	--	De 0,70 m a 1,20 m	-

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA A5 DEL ÁMBITO UE-96 DEL P.G.O.U.
ROQUETAS DE MAR

Papeleras y buzones					
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 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	--		-
	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	--	-
		Altura apoyo	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	--	≥ 15 cm.		-
Mesas de estancia	Espacio libre al lado del banco	$\varnothing \geq 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20$ m		-
	Espacio libre en el frontal del banco	$\geq 0,60$ m	--		-
	Dotación mínima	1 de cada 5 o fracción	--		-
	Anchura del plano de trabajo	$\geq 0,80$ m	--		-
	Altura	$\leq 0,85$ m	--		-
Bolardos (1)	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	--		-
	Separación entre bolardos	--	$\geq 1,20$ m		-
	Diámetro	$\geq 0,10$ m	--		-
Paradas de autobuses (2)	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.				
	Altura información básica	--	De 1,45 m a 1,75 m		-
Contenedores de residuos	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.				
	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	--		CUMPLE
No enterrados	Altura parte inferior boca	$\leq 1,40$ m	--		CUMPLE
	Altura de elementos manipulables	$\leq 0,90$ m	--		CUMPLE

OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

- Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
- Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento 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 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.

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.

13. JUSTIFICACIÓN CTE DB-SI

13.1. SECCIÓN SI 1: Propagación interior

Será objeto del proyecto de edificación justificar de manera completa y definitiva todos y cada uno de los apartados del CTE DB-SI.

13.2. SECCIÓN SI 2: Propagación exterior

Será objeto del proyecto de edificación justificar de manera completa y definitiva todos y cada uno de los apartados del CTE DB-SI.

13.3. SECCIÓN SI 3: Evacuación de ocupantes

Será objeto del proyecto de edificación justificar de manera completa y definitiva todos y cada uno de los apartados del CTE DB-SI.

13.4. SECCIÓN SI 4: Dotación de instalaciones de protección contra incendios

Será objeto del proyecto de edificación justificar de manera completa y definitiva todos y cada uno de los apartados del CTE DB-SI.

13.5. SECCIÓN SI 5: Intervención de los bomberos

El acceso principal para la intervención de los bomberos es desde la Calle cóndor, disponiendo los itinerarios, con las condiciones exigidas en la norma, necesarios de acceso a las fachadas interiores del conjunto. No obstante, también es posible un acceso alternativo desde la calle Guarané, que aunque peatonal, reúne las condiciones exigibles. Ver el plano "ED07: Protección contra incendios DB-SI".

Aproximación a los edificios																
Los viales de aproximación a los espacios de maniobra a los que se refiere el apartado 1.2 de esta Sección, deben cumplir las condiciones que se establecen en el apartado 1.1 de esta Sección.																
Anchura mínima libre (m)		Altura mínima libre o gálibo (m)		Capacidad portante del vial (kN/m ²)		Tramos curvos										
						Radio interior (m)	Radio exterior (m)			Anchura libre de circulación (m)						
Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.					
3,50	≥3,50	4,50	≥4,50	20	≥20	5,30	≥5,30	12,50	≥12,50	7,20	≥7,20					
Entorno de los edificios.																
Anchura mínima libre (m)		Altura libre (m) ⁽¹⁾		Separación máxima del vehículo (m) ⁽²⁾		Distancia máxima (m) ⁽³⁾		Pendiente máxima (%)		Resistencia al punzonamiento del suelo (kN/m ²)						
Norma	Proy.	Nor ma	Proy.	Norma	Proy.	Nor ma	Proy.	Norma	Proy	Norma	Proy.					
5,00	N.P.	4,00	N.P.	23,00	<23,00	30,00	<30	10	0%	32	-					
⁽¹⁾ La altura libre normativa es la del edificio.																
⁽²⁾ La separación máxima del vehículo al edificio desde el plano de la fachada																
edificios de hasta 15 m de altura de evacuación							23 m									
edificios de más de 15 m y hasta 20 m de altura de evacuación							18 m									
edificios de más de 20 m de altura de evacuación							10 m									
⁽³⁾ Distancia máxima hasta cualquier acceso principal del edificio.																
Accesibilidad por fachadas																
<ul style="list-style-type: none"> Las fachadas a las que se hace referencia en el apartado 1.2 de esta Sección deben disponer de huecos que permitan el acceso desde el exterior al personal del servicio de extinción de incendios. Las condiciones que deben cumplir dichos huecos están establecidas en el apartado 2 de esta Sección. Los aparcamientos robotizados dispondrán, en cada sector de incendios en que estén compartimentados, de una vía compartimentada con elementos EI-120 y puertas EI₂ 60-C5 que permita el acceso de los bomberos hasta cada nivel existente, así como sistema de extracción mecánica de humos. 																
Altura máxima del alféizar (m)		Dimensión mínima horizontal del hueco (m)		Dimensión mínima vertical del hueco (m)		Distancia máxima entre huecos consecutivos (m)										
Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.					
1,20	<1,20	0,80	>0,80	1,20	>1,20	25,00	<25,00									

Será objeto del proyecto de edificación justificar de manera completa y definitiva todos y cada uno de los apartados del CTE DB-SI.

13.6. SECCIÓN SI 6: Resistencia al fuego de la estructura

Será objeto del proyecto de edificación justificar de manera completa y definitiva todos y cada uno de los apartados del CTE DB-SI.

14. CONCLUSIÓN

Tras todo lo expuesto anteriormente con respecto a la propuesta planteada, se considera que quedan plenamente justificadas sus cualidades arquitectónicas de la edificación y de su integración en el entorno y paisaje.

Para que surta los efectos oportunos, se firma el presente informe en Roquetas de Mar, Julio de 2022.

El Arquitecto



Adrián Navarro Martínez

PLANOS

Listado de planos:

- ED01: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- ED02: LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
- ED03: PARCELA GEORREFERENCIADA
- ED04: ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- ED05: RELACIÓN CON EL ENTORNO (ART. 10.66 PGOU ROQUETAS DE MAR)
- ED06: DELIMITACIÓN DE D.P.M.T. (LIMITACIONES Y SERVIDUMBRES SOBRE PARCELA OBJETO.)
- ED07: PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS DB-SI (INTERVENCIÓN DE BOMBEROS SI5)
- ED08: PROPUESTA DE PROYECTO (IMPLANTACIÓN FOTORREALISTA NO VINCULANTE)