

ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 7 - ámbito UE-15 (SUNC-ETI)

PROMOTOR: CJDE FAM 2016 S.L

ARQUITECTOS: FRANCISCO ALAMEDA MOLINA
LUIS SÁNCHEZ GARCÍA

JULIO 2022

1. MEMORIA

1.1. Memoria de información y diagnóstico

1.1.1.Datos Generales

- 1.1.1.1. Antecedentes
- 1.1.1.2. Descripción de la parcela
- 1.1.1.3. Promotor del estudio de detalle
- 1.1.1.4. Técnicos redactores
- 1.1.1.5. planeamiento vigente
- 1.1.1.6. Normativa y legislación Urbanística Vigente
- 1.1.1.7. Análisis de la situación actual y problemas detectados.
- 1.1.1.8. Afecciones derivadas de la legislación sectorial y de las determinaciones que le afecten de la planificación territorial.

1.2. Memoria de participación e información pública.

1.3. Memoria de ordenación.

1.3.1.Propuesta del estudio de detalle

1.3.2.Justificación del estudio de detalle

- 1.3.2.1. Justificación legal
- 1.3.2.2. Consumo edificabilidad
- 1.3.2.3. Integración de la solución.

1.4. Memoria económica

1.5. Cumplimiento 293/2009, de 7 de Julio y Orden TMA/851/2021 de 23 de Julio. Fichas.

2. NORMAS URBANÍSTICAS

3. CARTOGRAFÍA

3.1. Cartografía de Ordenación

3.1.1.Situación y emplazamiento

3.1.2.Topográfico

3.1.3.Catastral

3.1.4.Delimitaciones Ley Costas

3.1.5. FICHAS REGULADORAS DE LA UE-15 , MANZANA 7 .FICHA DE ESTADO ACTUAL

3.1.6. FICHAS REGULADORAS DE LA UE-15 , MANZANA 7 FICHA DE ESTADO PROPUESTO

3.1.7.PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA/ORDENACIÓN VIGENTE

CALIFICACIÓN Y TIPOLOGÍAS, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS (Hoja 14)

3.1.8.PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA-ORDENACIÓN PROPUESTA

CALIFICACIÓN Y TIPOLOGÍAS, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS (Hoja 14)

4. RESUMEN EJECUTIVO

4.1. Memoria

4.2. Planos

1.MEMORIA

1.1 MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

1.1. 1.DATOS GENERALES

1.1.1.1.ANTECEDENTES

Antecedentes:

En el artículo 18 de la LEY DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA, sobre derechos y deberes de la propiedad del suelo urbano, se indica en el punto 1 que El contenido urbanístico de la propiedad en suelo urbano comprende los siguientes derechos:

- a) Materializar, mediante la edificación y una vez el suelo tenga la condición de solar, el aprovechamiento que corresponda a los terrenos.
- b) Destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la Administración, de acuerdo a lo establecido en el instrumento de ordenación y en la legislación sectorial de aplicación, desarrollando en ellas las actividades previstas.
- c) Participar y, en su caso, promover las actuaciones de transformación urbanística en esta clase de suelo.

A la hora de poder materializar mediante la edificación al aprovechamiento asignado a la manzana 7 del ámbito de la UE-15 del PGOU, aprovechamiento asignado a la manzana en el PERI de la UE-15 y en la posterior reparcelación aprobados anteriormente a la aprobación del PGOU, se detecta que existe una incoherencia en lo que se refiere a la altura específica determinada sobre dicha manzana.

Esta incoherencia entre la edificabilidad adquirida y la altura asignada no permite al propietario del solar materializar mediante la edificación los derechos asignados.

Con la aprobación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, este tipo de incoherencia puede ser subsanado mediante de la tramitación de un Estudio de Detalle donde se analice el problema detectado y se justifique la solución del mismo. Esto es posible siempre que no implique modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones. Este estudio de detalle no incurre en ninguna de las limitaciones que para esta figura de planeamiento se indican en la Ley 7/2021.

Objeto del Estudio de detalle

El presente documento pretende solucionar el problema de materialización de la edificabilidad asignada en el PGOU a la Manzana 7 del ámbito UE-15, mediante la modificación una de las determinaciones de la ordenación detallada, en este caso la determinación es el de "Altura máxima (plantas) " que con carácter específico se determina en la ficha de la parcela.

1.1.1.2 DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

El ámbito concreto del encargo del estudio de detalle se limita a la manzana lucrativa, de uso residencial, denominada Manzana 7, dentro del Ámbito UE-15 del PGOU de Roquetas de Mar, cuyos parámetros según consta en la ficha reguladora del ámbito de la UE-15, son los siguientes:

Manzana	7
Superficie (m2)	988
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	6,030
Superficie Edificable (m2)	5958
Tipología	PLM
Nº máximo de viviendas	66
Altura máxima (plantas)	4
Ático	Si

La parcela se corresponde con la referencia **catastral 7530301WF3773S0001JB**. Siendo su número **registral 71.106** del Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar nº 3.

1.1. 1.3.PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle sobre la Manzana 7 del ámbito UE-15 Del PGOU de Roquetas de mar se promueve por **CJDE FAM 2016 S.L.** con CIF B-56051568 y domicilio fiscal en Avda. Carlos III, nº 681, de Aguadulce, Roquetas de Mar;

Dicha sociedad posee el 100% del pleno dominio, de la propiedad objeto del presente estudio de detalle.

El presente documento se redacta en Marzo de 2022

1.1.1.4 TECNICOS REDACTORES.

El presente documento es redactado por los arquitectos:

Francisco Alameda Molina, colegiado nº194 del COA de Almería
 Luís Sánchez García, colegiado nº328 del COA de Almería.

Con domicilio a efecto de notificaciones en C/Alcázar nº 4 Plt 1º Oficina Izquierda 04006 Almería.

1.1.1.5 PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente corresponde con el Plan General de Ordenación Urbanística 2009 de Roquetas de Mar, aprobado definitivamente mediante Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio, Junta de Andalucía, de 3 de marzo de 2009, habiéndose publicado en el BOJA nº126 de 1 de Julio de 2009.

1.1.1.6 NORMATIVA Y LEGISLACION URBANISTICA VIGENTE

- Plan General de Ordenación Urbanística 2009
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. En adelante LISTA)
- Decreto 60/2010, de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la comunidad autonómica de Andalucía.
- Real Decreto 2.159/1978 de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- 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.

1.1.1.7 ANALISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y PROBLEMAS DETECTADOS.

La **Manzana 7** de la **UE-15** es un ámbito perteneciente al Suelo Urbano No Consolidado en Transformación I (SUNC-ETI) así clasificada por el Plan General de Ordenación Urbanística de 2009. Esta manzana, que es de carácter lucrativo, es a su vez de propiedad privada. En la actualidad el entorno de esta manzana se encuentra ya urbanizado y edificado.

La altura asignada al total de la manzana por el plan general es de PB+3P+ático, **PLM/4**, tanto en la ficha específica del ámbito en el **Anexo de Normativa del PGOU**, como en el **Plano de Ordenación de usos Pormenorizados, POP 01_14**.

Como se comprueba en el **apartado 1.3.2.2** del presente estudio de detalle, esta altura es insuficiente para la materialización de la edificabilidad asignada a la propiedad de **5.958 m²t**.

Existe así un desajuste o incoherencia en lo que se refiere a la edificabilidad asignada a la **Manzana 7** y la altura maxima (plantas) específica determinada para su edificación en la ficha del Anexo de Normativa. Tenemos una superficie de manzana de **988 m²s** y un coeficiente de edificabilidad de **6,030 m²t/m²s** que determina una superficie edificable de **5.958 m²t**, a resolver, según el PGOU, con **cuatro plantas** de altura, **PLM/4**. No se pueden ejecutar seis (6) metros cuadrados de techo en un (1) metro cuadrado de parcela con solo cuatro alturas, es imposible de materializar.

Para solucionar esta incoherencia, el estudio de detalle que se tramita afecta únicamente a la modificación de una determinación de la ordenación detallada, concretamente a un parámetro de la ordenación:

1. Modificar el parámetro de "altura máxima" de la Manzana 7 del ámbito UE-15, que pasa de cuatro (4) a seis (6) plantas. Es decir, se sustituye la **PLM/4** por la **PLM/6**. Consiguiendo así solucionar la incoherencia de no poder resolver la materialización del aprovechamiento correspondiente.

Con la corrección de este dato, tal y como se comprueba en el apartado **1.3.2.2** será posible la materialización de la superficie edificable asignada a la Manzana 7 de la UE-15.

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

INCIDENCIA TERRITORIAL

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

JUSTIFICACIÓN LEY COSTAS E INTEGRACION CON EL ENTORNO

La parcela objeto del presente estudio de detalle se encuentra dentro de la zona de Influencia de protección del litoral según los planos del PGOU de Roquetas de mar. La aprobación del presente estudio de detalle no supone la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes según lo indicado para la zona de Influencia en el Artículo 30 de la Ley 22/1988 de 28 de Julio de costas.

El frente marítimo de todos los edificios del ámbito UE-15 no supera los 25 m. ,no llega a 20 m. cifra que se determina como parámetro de referencia en el Plan de Ordenación Urbana del Centro de Interés Turístico Nacional "Aguadulce, siendo un máximo para el frente marítimo de cualquier edificio. Este hecho se ha venido respetando desde los comienzos urbanísticos y al parecer debió de ser exigido en la formación de las manzanas del PERI originario del que proviene esta Unidad. La imagen del ámbito son edificios con manzanas de un frente marítimo muy inferior al desarrollado en el sentido opuesto que hace que las vistas y el flujo de las brisas marinas fluyan en su sentido natural, facilitando este hecho dicha relación mar/terra en edificios próximos al mar.

En la actualidad todos los edificios del entorno de la manzana 7 tienen más plantas de las indicadas en el PGOU , unos con cinco plantas más ático y otros con 4 plantas y ático. Este hecho, unido al desnivel que presenta la parcela hacia el mar y que algunas de las construcciones presentan una mayor altura en planta baja que la actualmente permitida en el PGOU, hace que el posible volumen resultante de la manzana 7 quede integrado en todo el ámbito de la UE-15 estando en consonancia con las alturas aparentes de la zona aledaña.

Esta relación de volúmenes y alturas se puede comprobar en los siguientes fotomontajes donde se representa la integración en el entorno del máximo volumen capaz (de las innumerable soluciones posibles del futuro proyecto de edificación). La edificación final será incluso menor al volumen aquí representado para ajustarse a los parámetros de edificabilidad máxima propios de la manzana lo que condicionará que posiblemente la planta ático no ocupe toda su extensión.





Fotomontaje 02: Integración del máximo volumen capaz con el entorno.

Como se comprueba en el fotomontaje 02 la altura máxima aparente resultante de la edificación es muy similar a la de los edificios adyacentes debido principalmente a que la parcela presenta un desnivel hacia el mar de unos 2 metros aproximadamente y que, por ejemplo, en el edificio de la calle York (manzana 8) la cara superior del forjado de planta baja supera los 1,30 metros con respecto a la acera. Siendo su medida real de 2,15 m., situándose la cara inferior del forjado de planta primera a 5,54 m. respecto a la rasante de la acera.

Así pues; entendemos como muy coherente la integración que se produce volumétricamente con los edificios del entorno y la relación con la proximidad de la costa ya que son manzanas pensadas perpendicularmente a la línea de ribera marítima y donde se sitúan los edificios plurifamiliares detrás de los unifamiliares que están proyectados en una primera línea de edificación, quedando así resuelta la confluencia entre el mar y la ciudad.

EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

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

SUFICIENCIA DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

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

EVALUACIÓN AMBIENTAL E IMPACTO EN LA SALUD.

Evaluación ambiental

Es de aplicación la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión integrada de la Calidad Ambiental que establece en su artículo 40.5 lo siguiente:

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

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

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

No es preceptiva la elaboración de evaluación ambiental en los estudios de detalle.

Evaluación del Impacto en la salud.

Es de aplicación la modificación incluida en la DISPOSICION FINAL CUARTA DE LA LEY DE IMPULSO Y SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCIA DE LA LEY 16/2011 DE 23 de diciembre por la que los estudios de detalle no están sometidos a evaluación del impacto en la salud.

1.2.MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

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

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

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

"La Administración competente para la tramitación aprobará inicialmente el instrumento de ordenación urbanística y lo someterá a información pública por plazo no inferior a veinte días."

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

"Artículo 82. Publicidad.

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

1.3.MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.3.1. PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

La propuesta del estudio de detalle se basa únicamente en la modificación de una de las determinaciones "Altura máxima (plantas)" que aparece en la ordenación detallada.

Se adjunta comparativa de los parámetros actuales de la ficha del Anexo de Normativa y los propuestos en la modificación.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	ACTUALES	MODIFICADO SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE
Manzana	7	7
Superficie (m2)	988	988
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	6,030	6,030
Superficie Edificable (m2)	5958	5958
Tipología	PLM	PLM
Nº máximo de viviendas	66	66
Altura máxima (plantas)	4	6
Ático	Si	Si

Se incluye detalle de la zona modificada dentro de la hoja 14 del plano POP 01

1.3.2 JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.3.2.1 JUSTIFICACIÓN LEGAL.

La formulación del presente Estudio de Detalle pretende corregir una de las determinaciones recogidas en **la ordenación detallada** recogida en el PGOU de Roquetas de Mar.

Este tipo de modificación se puede realizar mediante un Estudio de Detalle según se comprueba en el art.71 de la LISTA

"1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones. "

La modificación recogida en el presente Estudio de Detalle no implica modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones, tan solo modificar la determinación detallada de la altura máxima de cuatro plantas recogida en el anexo de Normativa: Zonas de Ordenación y Calificación del PGOU.

Así mismo, en el capítulo undécimo del PGOU 2009 de Roquetas de Mar, "Condiciones particulares de la Edificación Plurifamiliar entre Medianeras (PLM) ", en el artículo 10.111 sobre Altura y número de plantas, se indica: "Con carácter general el número máximo de plantas será de ocho plantas, es decir, planta baja más siete ".

En el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, actualmente en vigor, aprobado por Real Decreto 2159/1778 de 23 de junio, se recoge en el título I del Planeamiento Urbanístico del Territorio, capítulo VI, de los Estudio de Detalle, artículo 65, punto 1 apartado c) que los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de "Ordenar los Volúmenes" de acuerdo con las especificaciones del PGOU en suelo urbano. Además en el punto 4 se indica: "La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las determinaciones del Plan.

En este caso estamos aumentando la altura a 6 plantas, es decir baja mas cinco, dos por debajo del límite permitido con caracter general por el PGOU para la tipología PLM.

Aunque no sea de aplicación, y con objeto de reafirmar lo indicado en la LISTA sobre la figura del Estudio de Detalle, en el Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de la ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en el punto 2 del artículo 85, Los Estudios de Detalle, se indica:

"2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito, pudiendo para ello, con los límites establecidos en este artículo:

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos en las determinaciones de un instrumento de ordenación urbanística detallada, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional publico.
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario o reajustarlas, sin que de ello se derive la reducción de la superficie de la red de espacios públicos o de equipamientos

comunitarios.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística."

En el punto a, cuando se indica, establecer la ordenación de los volúmenes, se puede encuadrar la modificación de la altura, para poder materializar al aprovechamiento asignado a una parcela, como es el caso en el que nos encontramos.

Por tanto y en base a lo anteriormente expuesto concluimos que según la LISTA se puede realizar un estudio de detalle para modificar una determinación de la ordenación detallada del PGOU. Así mismo y teniendo en cuenta que la altura máxima permitida en el PGOU para la calificación plurifamiliar entre medianeras (PLM) es de ocho plantas y se plantean 6 plantas, estamos dentro de lo permitido por el Reglamento de Planeamiento del año 1978, que es la ordenar volúmenes, no incumpliendo el parámetro de altura máxima.

Por tanto, para poder dar cumplimiento al artículo 18 de la LEY DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA, sobre derechos y deberes de la propiedad del suelo urbano, en concreto a lo indicado en el punto 1, apartado a) "Materializar, mediante la edificación y una vez el suelo tenga la condición de solar, el aprovechamiento que corresponda a los terrenos", es necesario aumentar la altura indicada en la ordenación detallada de cuatro plantas a seis plantas, estando dentro de las condiciones particulares de la calificación plurifamiliar entre medianeras de máximo ocho plantas.

1.3.2.2 Justificación del aumento de la altura para el consumo de la edificabilidad.

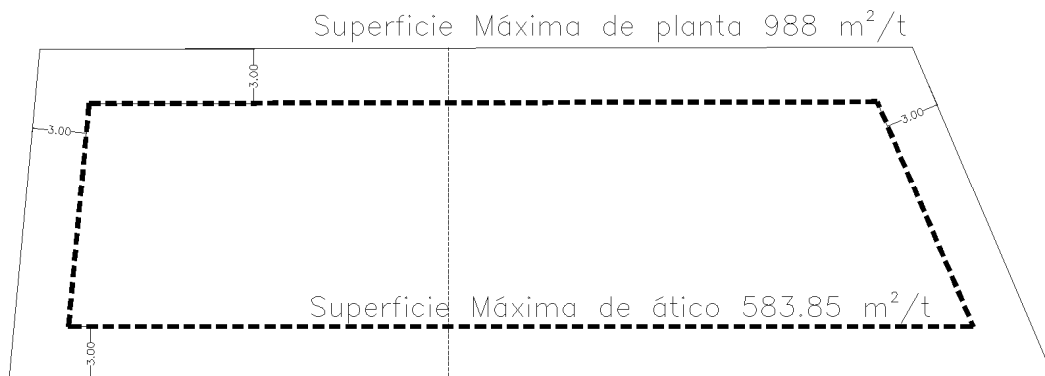
Según los datos expuestos:

- La superficie de parcela son **988m²s**, siendo su ocupación máxima el **100%**.
- El coeficiente de edificabilidad es de **6'030 m²t/m²s**.
- La Superficie edificable son **5.958 m²t**.

Teóricamente, con una edificación sin patios, a la que estaríamos obligados en caso de edificar el 100% de planta, serían necesarias $5.958/988 = 6'03$ plantas de edificación para el consumo de la superficie edificable determinada. La ficha del Anexo del PGOU y los planos de Usos Pormenorizados establecen, en nuestro caso, solo cuatro (4) plantas, **PLM/4**.

Por tanto, con los parámetros actuales, es imposible consumir la superficie edificable marcada en su ficha y **es necesario y obligado el cambio propuesto**, como se comprueba en los análisis pormenorizados de la materialización de la edificabilidad expuestos a continuación. .

Gráfico del consumo máximo teórico, "sólido capaz", de edificabilidad por planta tipo y por ático:



La ocupación máxima de la planta baja da lugar a una superficie edificable de 988 m²t. Asimismo el ático correspondiente a dicha superficie se corresponde con una superficie edificable de 583,85 m²t.

Para poder consumir la totalidad de la superficie edificable formalizamos el estudio de tres alternativas:

a) Estudio de viabilidad con las plantas actuales PLM/4:

PLANTAS	Consumo de edificabilidad
Baja/1ª/2ª/3ª	$988 * 4 = 3.952 \text{ m}^2\text{t}$
Ático	$583,85 \text{ m}^2\text{t}$
TOTALES	$3.952 \text{ m}^2\text{t} + 583,85 \text{ m}^2\text{t} = 4.535,85 \text{ m}^2\text{t} < 5.958 \text{ m}^2\text{t}$
No es posible materializar la totalidad de la superficie edificable de la manzana	

Restando, además, para el consumo determinado por el PGOU 1.422,15 m²t de techo edificable.

b) Estudio de viabilidad con una planta más PLM/5:

PLANTAS	Consumo de edificabilidad
Baja/1ª/2ª/3ª/4ª	$988 * 5 = 4.940 \text{ m}^2\text{t}$
Ático	$583,85 \text{ m}^2\text{t}$
TOTALES	$4.940 \text{ m}^2\text{t} + 583,85 \text{ m}^2\text{t} = 5.523,85 \text{ m}^2\text{t} < 5.958 \text{ m}^2\text{t}$
No es posible materializar la totalidad de la superficie edificable de la manzana	

Restando, además, para el consumo determinado por el PGOU 434,15 m²t de techo edificable.

Por tanto, este hecho nos obliga a encontrar otra solución, añadiendo una sexta planta que absorba los 434,15 m²t que faltarían por edificar.

c) Estudio de viabilidad con la altura propuesta PLM/6.

PLANTAS	Consumo de edificabilidad
Baja/1ª/2ª/3ª/4ª/5ª	$988 * 6 = 5.928 \text{ m}^2\text{t}$
Ático	$583,85 \text{ m}^2\text{t}$
TOTALES	$5.928 \text{ m}^2\text{t} + 583,85 \text{ m}^2\text{t} = 6.511,85 \text{ m}^2\text{t} > 5.958 \text{ m}^2\text{t}$
Si es posible materializar la totalidad de la superficie edificable.	

Con esta última solución si es posible utilizar la superficie edificable determinada por el PGOU, ya que con estos máximos solamente estamos definiendo un "sólido capaz", **una envolvente**, mientras que el edificio a ejecutar deberá ser aprobado en cumplimiento de la normativa que afecta a esta Manzana 7, las **Ordenanzas de Edificación**. La **Licenciade Obras** no puede contemplar una superficie edificable superior a los **5.958 m²t** determinados por el PGOU. La Licencia Municipal de Obras **concretará un resultado final** que formalmente determine que se han cumplido la totalidad de las **Ordenanzas** apropiadas. El "sólido capaz" incorporado, solo expresa un "contenedor", realmente es la envolvente del volumen máximo posible, al que se adaptará y en el que se desarrollará el estricto edificio determinado por la **Normativa del PGOU**.

1.3.2.3 Integración de la solución.

Tal y como se ha descrito en el punto 1.1.1.8, La aprobación del presente estudio de detalle no supone la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes según lo indicado para la zona de Influencia en el Artículo 30 de la Ley 22/1988 de 28 de Julio de costas. Esto es debido a que las manzanas presentan un frente marítimo muy inferior al desarrollado en el sentido opuesto que hace que las vistas y el flujo de las brisas marinas fluyan en su sentido natural, facilitando este hecho dicha relación mar/tierra en edificios próximos al mar. El frente marítimo de todos los edificios del ámbito UE-15 no supera los 25 m. ,no llega a 20 m.

Actualmente, ningún edificio del entorno de la manzana, dentro de la Unidad, tiene las cuatro plantas exigidas por el PGOU, todos tienen cinco más ático. Este hecho , unido al desnivel hacia la costa que presenta el ámbito y que algunas de las construcciones presentan una mayor altura en planta baja que la actualmente permitida en el PGOU hace que el posible volumen resultante de la manzana 7 quede integrado en **todo el ámbito de la UE-15 estando en consonancia con las alturas aparentes** de las manzanas restantes.

1.1. 4. MEMORIA ECONÓMICA

El presente estudio de Detalle no supone incorporar nuevo suelo al proceso de urbanización, ni la reforma o renovación de la urbanización ni la realización de una actuación de dotación, ya que se trata de una mera modificación de la Ordenación Pormenorizada, altura, y por ello, no resulta exigible la inclusión de un estudio económico/financiero ni de un informe o memoria de sostenibilidad económica exigido en el artículo 62 de la LISTA

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

Se trata de un Estudio de detalle para modificar el parámetro "Altura máxima (plantas)" en la ficha reguladora de la manzana 7 del ámbito UE-15 , por lo que no se modifican ningún otro parámetro urbanístico que afecte a las condiciones de accesibilidad exigidas en el decreto 293/2009 ni a los espacios públicos urbanizados tal y como se establece en el Orden TMA/851/2021 de 23 de Julio. La manzana se encuentra ya urbanizada. Se adjunta la ficha justificativa al respecto.

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles: No procede

Material:

Color:

Resbaladividad:

Pavimentos de rampas: No procede

Material:

Color:

Resbaladividad:

Pavimentos de escaleras: No procede

Material:

Color:

Resbaladividad:

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas: No procede

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.

* Aprobada por la 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 procede	
Pendiente longitudinal			≤ 6,00 %	---		No procede	
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		No procede	
Altura libre			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		No procede	
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)			---	≤ 0,12 m		No procede	
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales		Ø ≤ 0,016 m	Ø ≤ 0,2 m		No procede	
	<input type="checkbox"/> En calzadas		Ø ≤ 0,016 m	---		No procede	
Iluminación homogénea			Cumplirá RD 1890/2008	---		No procede	
(1) Se podrá exceptuar el cumplimiento de determinados requisitos establecidos en este documento técnico de manera excepcional y adecuadamente justificada, proponiéndose en todo caso otras soluciones de adecuación efectiva que garanticen la máxima accesibilidad y seguridad posibles y siempre de conformidad con lo dispuesto para tales casos en la normativa autonómica o local, cuando exista.							
VADOS PARA PASO PEATONES (Rgto. Art. 16. Orden TMA/851/2021 arts. 20, 45 y 46)							
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0m		≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		No procede	
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 3,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		No procede	
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		No procede	
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)			≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		No procede	
Anchura franja señalizadora pavimento táctil			= 0,60-1,20 m	= 1,20 m		No procede	
Rebaje con la calzada			0,00 – 0,40 cm	0,00 cm		No procede	
VADOS PARA PASO DE VEHICULOS (Rgto. Art. 16. Orden TMA/851/2021 arts. 13, 19, 45 y 46)							
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m			= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		No procede	
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m			---	≤ 6,00 %		No procede	
Pendiente transversal			= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		No procede	
PASOS DE PEATONES (Rgto. Art. 17. Orden TMA/851/2021 arts. 21, 45 y 46)							
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)			≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		No procede	
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80-1,20 m	1,20 m		No procede	
		Longitud	= Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado.	= Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado, ó 4 m.		No procede	
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,80-1,20 m	---		No procede	
		Longitud	= Espacio de intersección	---		No procede	
	ISLETAS (Rgto. Art. 17. Orden TMA/851/2021 arts. 22, 45 y 46)						
	Anchura			≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		No procede
Fondo			≥ 1,80 m	≥ 1,20 m		No procede	
Espacio libre			---	---		No procede	
Señalización en la acera	Nivel calzada (0-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60-1,20 m	---		No procede	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80-1,20 m	---		No procede	
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60-1,20 m	---		No procede	

		Anchura pavimento direccional	= 0,80-1,20 m	---	No procede
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		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		No procede
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		No procede
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		No procede
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		No procede
Iluminación permanente y uniforme		Cumplirá RD 1890/2008	---		No procede
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal		No procede
	Longitud	---	= 0,60 m		No procede
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final		Altura ≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		No procede
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura 0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m		No procede
Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m		No procede
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m	≥ 0,04 m		No procede
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	---		No procede
PASOS SUBTERRANEOS (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		No procede
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		No procede
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		No procede
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		No procede
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		Cumplirá RD 1890/2008	≥ 200 lux		No procede
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal		No procede
	Longitud	---	= 0,60 m		No procede
ESCALERAS (Rgto. Art. 23. Orden TMA/851/2021 arts. 15, 30 y 46)					
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto				
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio				
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10		No procede
Peldaños	Huella	≥ 0,28 m	≥ 0,30 m		No procede
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	0,13 m ≥ x ≤ 0,175 m	≤ 0,16 m		No procede
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	---		No procede
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	---		No procede
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---		No procede
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		No procede
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera		No procede
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		No procede
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		≥ 1,20 m	≥ 1,50 m		No procede
Circulo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	≥ 1,20 m		No procede
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura		No procede
	Longitud	= 0,80-1,20 m	= 0,60 m		No procede
Barandillas inescalables Coincidirán con inicio y final		Altura ≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		No procede
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	De 0,90 a 1,10 m	No procede
Diámetro del pasamanos			De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m	No procede
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques			≥ 0,30 m	---	No procede
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 24. Orden TMA/851/2021 arts. 16, 17 y 46)					
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	---	No procede
	Franja pavimento táctil indicador direccional		= Anchura puerta	---	No procede
			= 0,80-1,20 m	---	No procede
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	≤1,20 m	No procede
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		---	---	No procede
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	≥ 0,02 m	No procede
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 0,90 m	≥ 0,80 m	No procede
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	1x1,25 m	No procede
<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas		1,10 x 1,40 m	1x 1,25 m	No procede	
<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo		1,60 x 1,40 m	1x1,25 m	No procede	
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	---	---	No procede
		Longitud	---	---	No procede
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	---	---	No procede
		Longitud	Los bordes de los escalones señalizados con una banda de contraste	---	No procede
RAMPAS (Rgto. Art. 22. Orden TMA/851/2021 arts. 14, 30 y 46)					
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % excepto aquellos que forman parte de un punto de cruce con el itinerario vehicular.					
Radio en el caso de rampas de generatriz curva			---	R ≥ 50 m	No procede
Anchura libre			≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	No procede
Longitud de tramos sin descansillos (1)			≤ 9,00 m	≤ 9,00 m	No procede
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	No procede
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	No procede
	Tramos de longitud > 6,00 m hasta 9,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	No procede
(1) En la columna O. TMA/851/2021 y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal					
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	No procede
Ancho de mesetas			Ancho de rampa	Ancho de rampa	No procede
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	No procede	
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	No procede	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta	No procede	
	Longitud	= 0,80-1,20 m	= 0,60 m	No procede	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.		Altura (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	No procede
(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	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m	No procede
Diámetro del pasamanos			De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m	No procede
Prolongación de pasamanos en cada tramo			≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	No procede
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

OBRAS E INSTALACIONES

NORMATIVA			O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. Art. 27. Orden TMA/851/2021 arts. 30, 39 y 46)						
Vallas	Separación a la zona a señalizar		---	≥ 0,50 m		No procede
	Altura		≥ 0,90 m	≥ 0,90 m		No procede
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo		≥ 0,90 m	---		No procede
	Anchura libre de obstáculos		≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		No procede
	Altura libre de obstáculos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		No procede
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho.		= 0,40 m	---		No procede
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.		≤ 50m	---		No procede
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	≥ 0,10 m		No procede

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA			O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. Art. 30. Orden TMA/851/2021 arts. 35 y 43)						
Dotación de aparcamientos accesibles			1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		No procede
Dimensiones	Batería o diagonal		≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		No procede
	Línea		≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		No procede
	(1) ZT: Zona de transferencia - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. 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. Sobre la acera posterior también existirá una zona sin obstáculos, de igual ancho que la plaza y una profundidad de 3,00 m. Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas. - Zona de 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 y 26)						
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:						
Compactación de tierras			---	90 % Proctor modif.		No procede
Altura libre de obstáculos			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		No procede
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.			De 0,90 a 1,20 m. Espacio inferior de 70x80x50 cm	De 0,90 a 1,20 m		No procede
Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m		No procede
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio		No procede

		Espacio libre	1,50 m x 1,00 m	0,90 m x 1,20 m		No procede
Rejillas	Resalte máximo		Enrasadas	Enrasadas		No procede
	Orificios en áreas de uso peatonal		$\varnothing \geq 0,016 \text{ m}$	$\varnothing \leq 0,2 \text{ m}$		No procede
	Orificios en calzadas		Ídem que anterior si están situadas a $\leq 0,50 \text{ m}$ de límite lateral externo de paso de peatones	---		No procede
	Distancia a paso de peatones		---	---		No procede
	SECTORES DE JUEGOS (Orden TMA/851/2021 arts. 8 y 26)					
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:						
Mesas de estancias	Anchura del plano de trabajo		$\geq 0,80 \text{ m}$	---		No procede
	Altura		$\leq 0,85 \text{ m}$	---		No procede
	Espacio libre inferior	Alto	$\geq 0,70 \text{ m}$	---		No procede
		Ancho	$\geq 0,80 \text{ m}$	---		No procede
		Fondo	$\geq 0,50 \text{ m}$	---		No procede
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	---		No procede

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
NORMATIVA			O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL (Orden T,A/851/2021 arts. 5 y 9)						
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		$\geq 1,80 \times 3,40 \text{ m}$	$\geq 1,50 \times 2,30 \text{ m}$		No procede
	Anchura libre de itinerario		$\geq 1,80 \text{ m}$	$\geq 1,50 \text{ m}$		No procede
	Pendiente	Longitudinal	$\leq 6,00 \%$	$\leq 6,00 \%$		No procede
		Transversal	$\leq 2,00 \%$	$\leq 1,00 \%$		No procede

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO MOBILIARIO URBANO						
NORMATIVA			O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN (Orden TMA/851/2021 arts. 23,25,26,27,28,29,32,33,34,36 y 47)						
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación....)			$\geq 2,20 \text{ m}$	$\geq 2,20 \text{ m}$		No procede
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano			---	---		No procede
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)			---	$\geq 1,60 \text{ m}$		No procede
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada			$\geq 0,40 \text{ m}$	---		No procede
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado		$\leq 0,85 \text{ m}$	De 0,70 m a 0,80 m		No procede
	longitud de tramo de mostrador adaptado		$\geq 0,80 \text{ m}$	$\geq 0,80 \text{ m}$		No procede
	Altura de elementos salientes (toldos...)		$\geq 2,20 \text{ m}$	$\geq 2,20 \text{ m}$		No procede
	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m		No procede
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m		No procede
		Distancia al límite de paso peatones	$\leq 1,50 \text{ m}$	---		No procede
		Diámetro pulsador	---	---		No procede
Máquinas expendedora se informativas, cajeros	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		---	---		No procede
	Altura dispositivos manipulables		De 0,80 m a 1,20 m	$\leq 1,20 \text{ m}$		No procede

automáticos , teléfonos públicos y otros elementos.	Altura pantalla		De 0,80 m a 1,20 m	---		No procede	
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30º	---		No procede	
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		---	≤ 0,80 m		No procede	
Papeleras y buzones	Altura boca papelerera		De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m		No procede	
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m		No procede	
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	---		No procede	
	Área utilización libre obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	---		No procede	
	Anchura franja pavimento circundante		---	≥ 0,50 m		No procede	
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	---		No procede	
	Espacio libre no barrido por las puertas		Ø ≥ 1,50 m	---		No procede	
	Anchura libre de hueco de paso		≥ 0,80 m	---		No procede	
	Altura interior de cabina		≥ 2,20 m	---		No procede	
	Altura de lavabo (sin pedestal)		≤ 0,85 m	---		No procede	
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		≥ 0,80 m	---		No procede
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m	---		No procede
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m	---		No procede
	Longitud		≥ 0,70 m	---		No procede	
	Altura de mecanismos		≤ 0,95 m	---		No procede	
<div><input type="checkbox"/></div> Ducha	Altura del asiento (40-45 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---		No procede	
	Espacio lateral transferencia (1,20 m de fondo)		≥ 0,80 m	---		No procede	
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción		No procede	
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m		No procede	
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m		No procede	
	Altura respaldo		≥ 0,45 m	De 0,40 m a 0,50 m		No procede	
	Altura reposabrazos respecto del asiento		---	De 0,18 m a 0,20 m		No procede	
	Ángulo inclinación asiento-respaldo		---	≤ 105º		No procede	
	Dimensión soporte región lumbar		---	≥ 15 cm		No procede	
	Espacio libre al lado del banco		≥ Ø 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m		No procede	
	Espacio libre en el frontal del banco		≥ 0,60 m	---		No procede	
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		---	≥ 1,20 m		No procede	
	Diámetro		≥ 0,10 m	---		No procede	
	Altura		De 0,75 m a 1,00 m	≥ 0,70 m		No procede	
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.						
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m		No procede	
	Altura libre bajo la marquesina		---	≥ 2,20 m		No procede	
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.						
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	---		No procede	
	No enterrados	Altura parte inferior boca	0,70 – 1,20 m	---		No procede	
		Altura de elementos manipulables	0,80 – 1,20 m	---		No procede	

OBSERVACIONES

Se trata de un Estudio de detalle para modificar el parámetro "Altura máxima (plantas)" en la ficha reguladora de la manzana 7 del ámbito UE-15 , por lo que no se modifica ningún parámetro urbanístico que afecte a las condiciones de accesibilidad de la parcela objeto del estudio de detalle.

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, aun 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.

2. NORMAS URBANÍSTICAS

Serán de aplicación las disposiciones establecidas por la Normas Urbanísticas del PGOU de Roquetas de Mar 2009, así como lo establecido en la ficha reguladora modificada del Ámbito UE-15.

Calificación:	PLM/6	
Usos del suelo:		Sección 2ª del Capítulo primero del Título Noveno.
Usos de la edificación:		Sección 2ª del Capítulo segundo del Título Noveno.
Normas particulares de la edificación:		Capítulo undécimo del Título Décimo.

Almería, a 08 de Julio de 2022

Los Arquitectos.



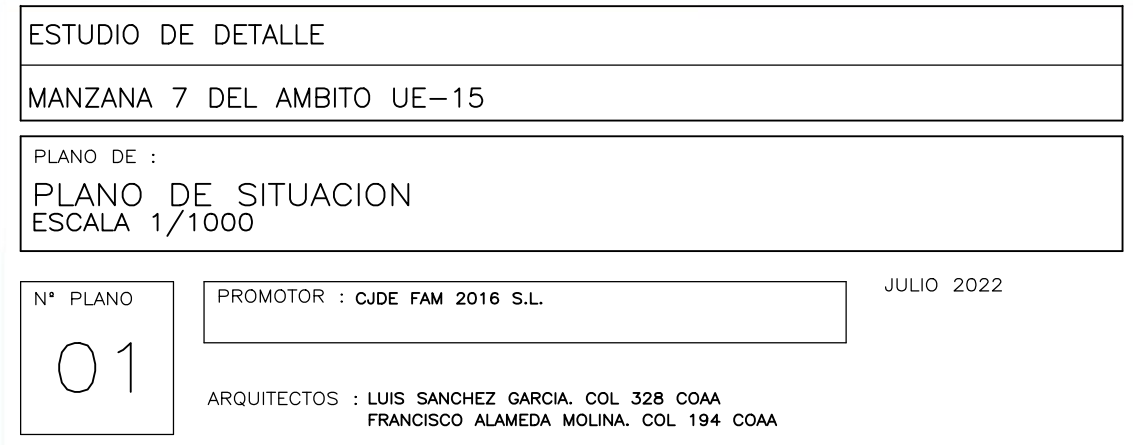
Francisco Alameda Molina



Luís Sánchez García

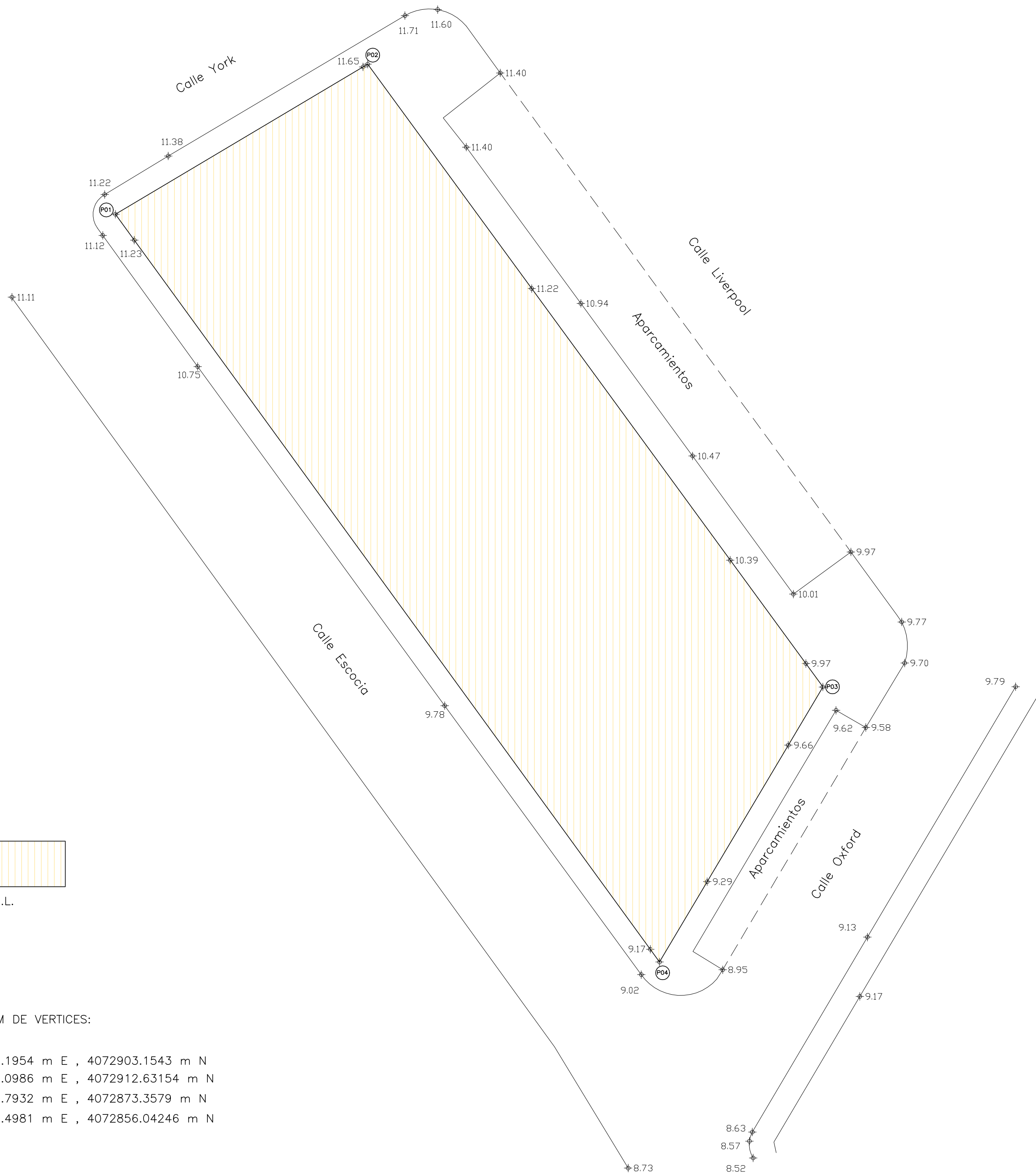
3.CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN

P01 SITUACIÓN



ESTUDIO DE DETALLE. Manzana 7 DEL ÁMBITO UE-15 ROQUETAS DE MAR

P02 PLANO TOPOGRÁFICO CON INDICACIÓN DE PROPIEDADES



PROPIETARIOS:



CJDE FAM 2016 S.L.

COORDENADAS UTM DE VERTICES:

P01: 537371.1954 m E , 4072903.1543 m N
P02: 537387.0986 m E , 4072912.63154 m N
P03: 537415.7932 m E , 4072873.3579 m N
P04: 537405.4981 m E , 4072856.04246 m N

COTAS RESPECTO P04	coordenadas Z sobre el nivel del mar (s.n.m)
+ 2,06	P01 Z=11,23m s.n.m.
+ 2,48	P02 Z=11,65m s.n.m.
+ 0,66	P03 Z=9,83m s.n.m.
± 0,00	P04 Z=9,17m s.n.m.

ESTUDIO DE DETALLE		
MANZANA 7 DEL AMBITO UE-15		
PLANO DE : PLANO TOPOGRAFICO CON INDICACION DE PROPIEDADES. ESCALA 1/200		
N° PLANO 02	PROMOTOR : CJDE FAM 2016 S.L.	JULIO 2022
ARQUITECTOS : LUIS SANCHEZ GARCIA. COL 328 COAA FRANCISCO ALAMEDA MOLINA. COL 194 COAA		

P03 PLANO CATASTRAL

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7530301WF3773S0001JB

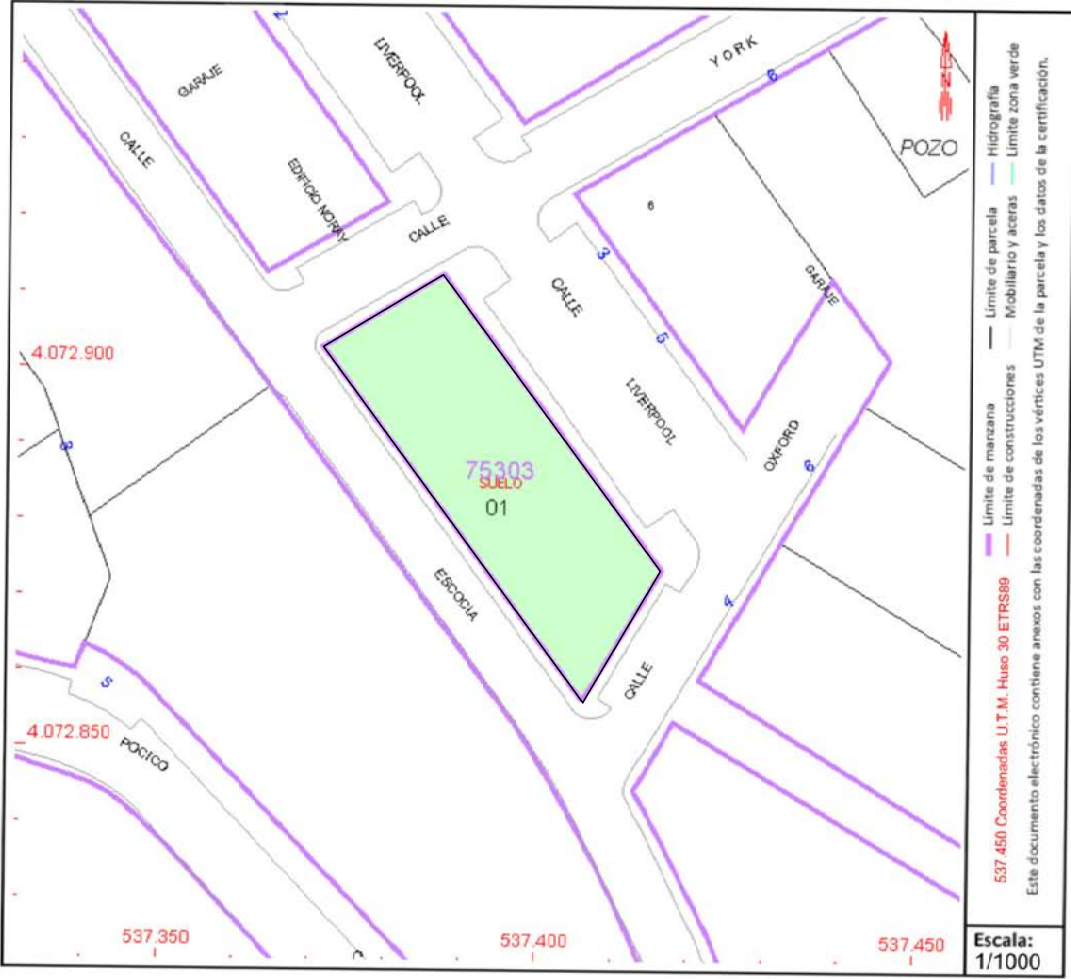
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

PARCELA

Localización:
CL YORK [AS] 2 Suelo
04720 ROQUETAS DE MAR [ALMERÍA]

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

Superficie gráfica: 989 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Suelo sin edificar

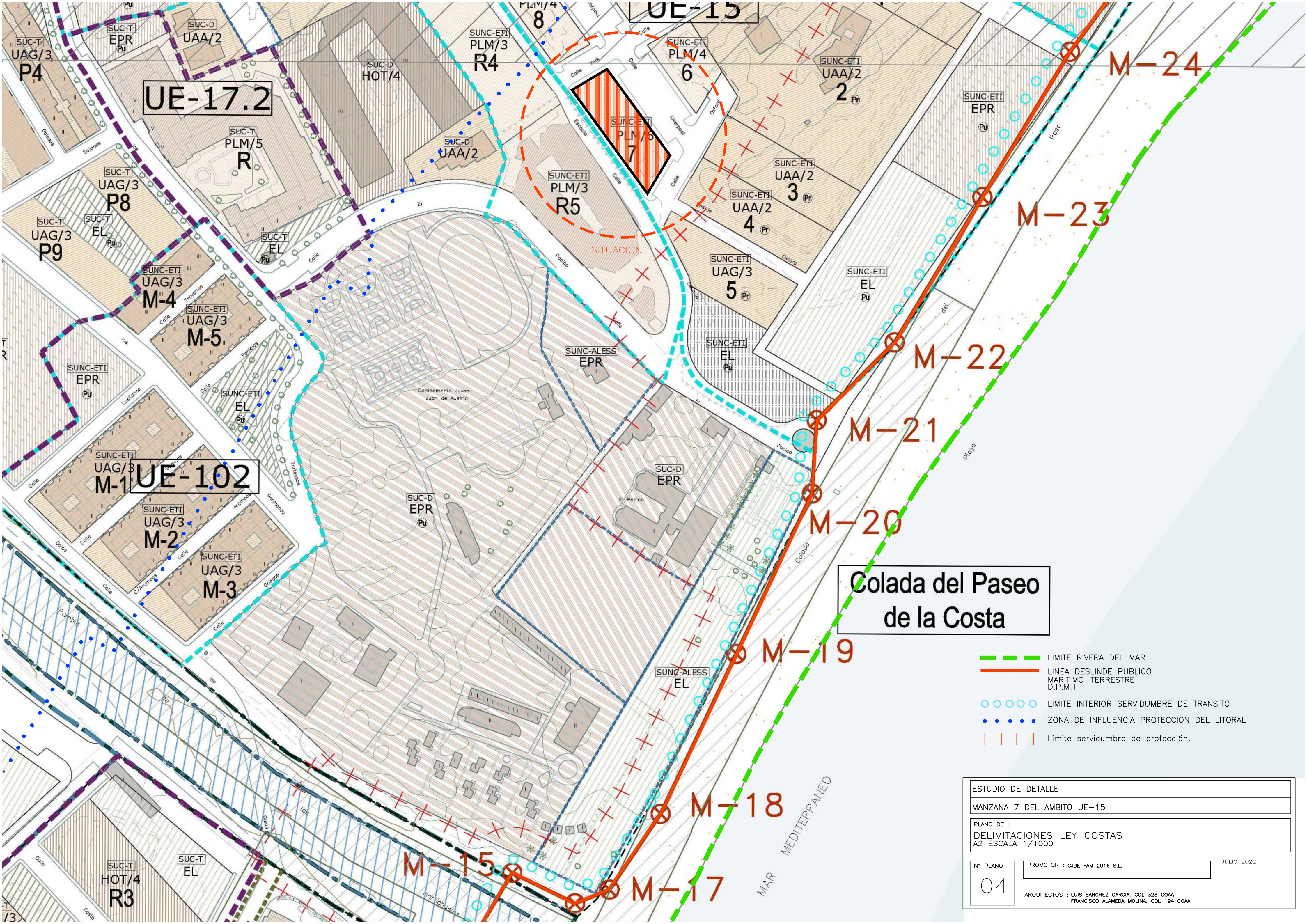


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 28 de Octubre de 2020

ESTUDIO DE DETALLE		
MANZANA 7 DEL AMBITO UE-15		
PLANO DE : CATASTRAL ESCALA 1/1000		
Nº PLANO <div>03</div>	PROMOTOR : CJDE FAM 2016 S.L.	JULIO 2022
ARQUITECTOS : LUIS SANCHEZ GARCIA. COL 328 COAA FRANCISCO ALAMEDA MOLINA. COL 194 COAA		

P04 DELIMITACIONES LEY COSTAS



- LIMITE RIVERA DEL MAR
- LÍNEA DESLINDE PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE D.P.M.T.
- ○ ○ ○ ○ LÍMITE INTERIOR SERVIDUMBRE DE TRANSITO
- ● ● ● ● ZONA DE INFLUENCIA PROTECCIÓN DEL LITORAL
- + + + + + Limite servidumbre de protección.

ESTUDIO DE DETALLE	
MANZANA 7 DEL AMBITO UE-15	
PLANO DE : DELIMITACIONES LEY COSTAS A2 ESCALA 1/1000	
N° PLANO 04	PROMOTOR : CJDE FAM 2016 S.L. ARQUITECTOS : LUIS SANCHEZ GARCIA, COL 328 COAA FRANCISCO ALAMEDA MOLINA, COL 194 COAA

JULIO 2022

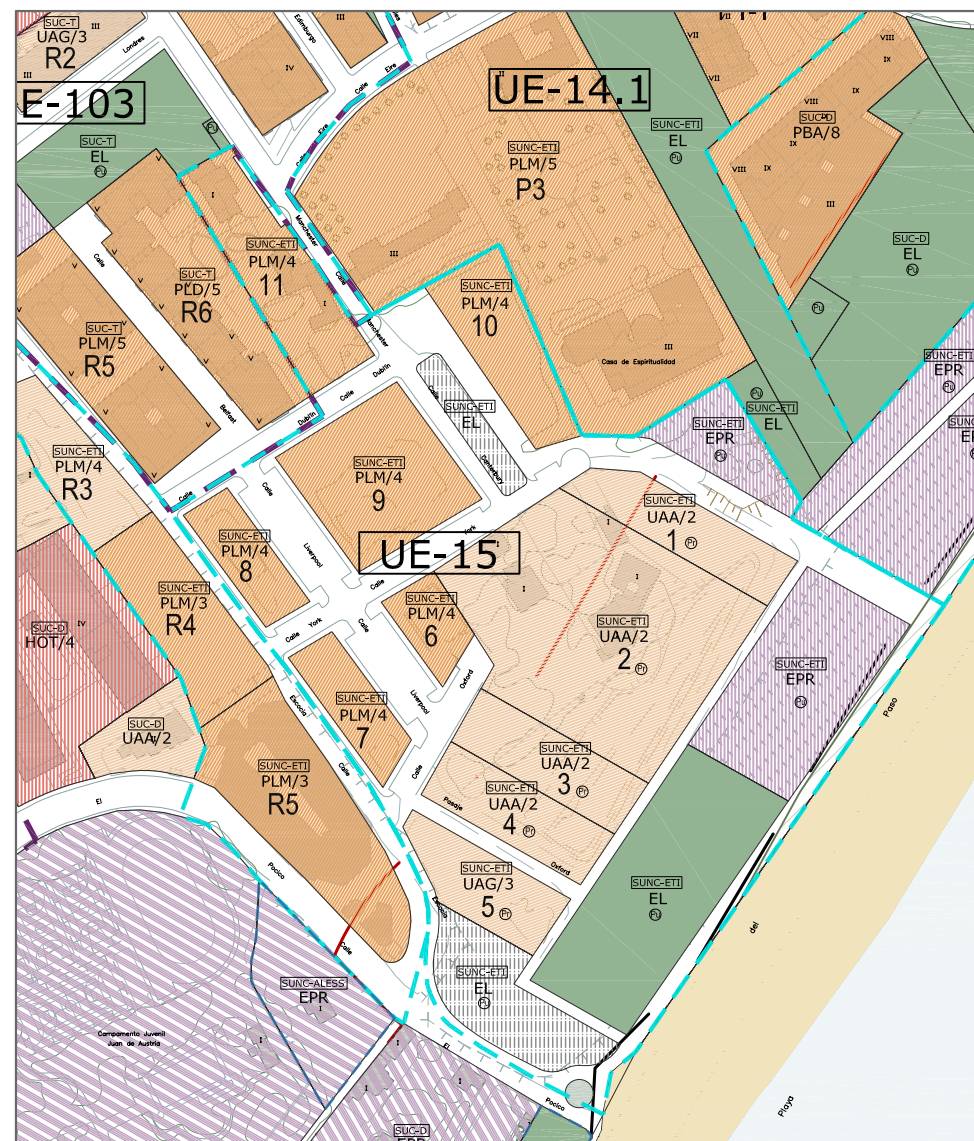
ESTUDIO DE DETALLE. Manzana 7 DEL ÁMBITO UE-15 ROQUETAS DE MAR

FICHAS REGULADORAS AMBITO UE-15 , MANZANA 7
FICHA DE ESTADO ACTUAL

Manzana	1	10	11	2
Superficie (m2)	1297	2247	2045	6501
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,231	3,813	3,078	0,377
Superficie Edificable (m2)	300	8568	6294	2452
Tipología	UAA	PLM	PLM	UAA
Nº máximo de viviendas	2	95	70	18
Altura máxima (plantas)	2	4	4	2
Ático	No	Si	Si	No

Manzana	3	4	5	6
Superficie (m2)	1408	1408	1584	687
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,245	0,245	0,158	4,419
Superficie Edificable (m2)	345	345	250	3036
Tipología	UAA	UAA	UAG	PLM
Nº máximo de viviendas	2	2	1	34
Altura máxima (plantas)	2	2	3	4
Ático	No	No	No	Si

Manzana	7	8	9	
Superficie (m2)	988	924	2556	
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	6,030	5,448	4,141	
Superficie Edificable (m2)	5958	5034	10584	
Tipología	PLM	PLM	PLM	
Nº máximo de viviendas	66	56	118	
Altura máxima (plantas)	4	4	4	
Ático	Si	Si	Si	



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

MANZANAS 1-5: Se verán afectadas por la servidumbre de protección marítimo-terrestre de la ley de costas, que prohíbe en la franja de 100 m afectada por la servidumbre de protección, cualquier tipo de edificación. Según el art. 25.1a, se prohíbe expresamente el uso residencial.

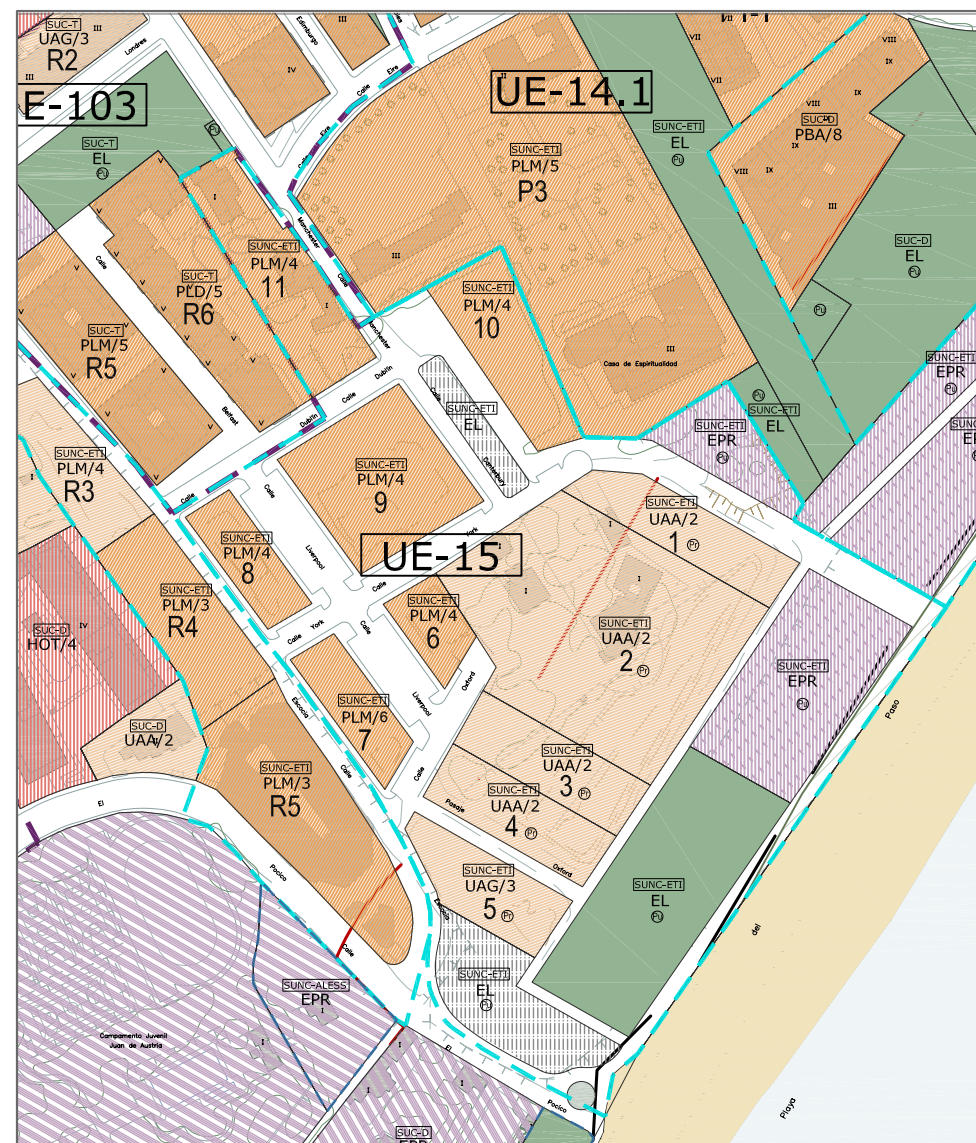
MANZANA 6: Se respetará un retranqueo de $\frac{1}{3}$ de la altura de la edificación respecto al lindero con la parcela 2.

FICHAS REGULADORAS ÁMBITO UE-15 , MANZANA 7
FICHA DE ESTADO PROPUESTO

Manzana	1	10	11	2
Superficie (m2)	1297	2247	2045	6501
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,231	3,813	3,078	0,377
Superficie Edificable (m2)	300	8568	6294	2452
Tipología	UAA	PLM	PLM	UAA
Nº máximo de viviendas	2	95	70	18
Altura máxima (plantas)	2	4	4	2
Ático	No	Si	Si	No

Manzana	3	4	5	6
Superficie (m2)	1408	1408	1584	687
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,245	0,245	0,158	4,419
Superficie Edificable (m2)	345	345	250	3036
Tipología	UAA	UAA	UAG	PLM
Nº máximo de viviendas	2	2	1	34
Altura máxima (plantas)	2	2	3	4
Ático	No	No	No	Si

Manzana	7	8	9	
Superficie (m2)	988	924	2556	
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	6,030	5,448	4,141	
Superficie Edificable (m2)	5958	5034	10584	
Tipología	PLM	PLM	PLM	
Nº máximo de viviendas	66	56	118	
Altura máxima (plantas)	6	4	4	
Ático	Si	Si	Si	



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

MANZANAS 1-5: Se verán afectadas por la servidumbre de protección marítimo-terrestre de la ley de costas, que prohíbe en la franja de 100 m afectada por la servidumbre de protección, cualquier tipo de edificación. Según el art. 25.1a, se prohíbe expresamente el uso residencial.

MANZANA 6: Se respetará un retranqueo de $\frac{1}{3}$ de la altura de la edificación respecto al lindero con la parcela 2.

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA-**ORDENACIÓN VIGENTE**
CALIFICACIÓN Y TIPOLOGÍAS, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS (Hoja 14)



2009

PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR

USOS PORMENORIZADOS

	Plurifamiliar		Áreas peatonales
	Unifamiliar		Espacios libres
	Hotelero		Jardinería de viario
	Camping		Aparcamientos
	Comercial		Equipamiento Asistencial
	Espectáculos o centros de reunión		Equipamiento Defensivo
	Industrial		Equipamiento Religioso
	Docente		Equipamiento Sociocultural
	Deportivo		Equipamiento Sanitario
	Cementerio		Equipamiento Adm. Pública
	Transportes e infraestructuras		Equipamientos sin especificar
	Suelo para varios		Equipamiento Mercado

USOS GLOBALES

	Espacio Libre		Residencial
	Residencial Turístico		Instalaciones productivas
	Terciario		Universitario

USOS DE LOS SISTEMAS GENERALES

	Puerto		S.I.P.S. Administrac. Pública
	Deportivo		S.I.P.S. Sociocultural
	Parques Urbanos		S.I.P.S. Sanitario
	Parque Comarcal		Infraestructura de suministro

ELEMENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE

	SNUEP-LE (Ranchar)		SNUEP-LE (Vía Pecuaria)
	SNUEP-LE (Marítimo Terrestre)		SNUEP-LE (Abrevadero)
	SNUEP-LE (Arqueológico)		

ÁMBITOS Y LÍMITES DE CALIFICACIÓN

	SUC-D		SUR-O
	SUC-T		SUR-S
	SUNC-ALESS		SUR-NS
	SUNC-ARIS		
	SUNC-SEC		
	SUNC-ETI		
	SUNC-ETII		
	Suelo no edificable - Protección vana		
	Zona arqueológica, Los Castillejos		
	Zona arqueológica, B.I.C. Taurina		
	Monumento, B.I.C. Castillo de Santa Ana		

OTROS LÍMITES

	Línea interior		Límite servidumbre protección
	Ribera del mar		Zona de influencia protección litoral
	Línea deslinde público marítimo-terrestre D.P.M.T.		Límite del término municipal
	Límite interior servidumbre tránsito		

CATEGORÍAS DE SUELO

	Suelo Urbano No Consolidado Detallado		Suelo Urbano Consolidado Directo
	Suelo Urbano No Consolidado Sectorizado		Suelo Urbano Consolidado Transformado
	Suelo Urbano No Consolidado Área Localizadas Especiales		Suelo Urbanizable Ordenado
	Suelo Urbano No Consolidado En Transformación I		Suelo Urbanizable Sectorizado
	Suelo Urbano No Consolidado En Transformación II		Suelo Urbanizable No Sectorizado

CALIFICACIONES

	Plurifamiliar entre medianeras		Hotelero
	Plurifamiliar en bloque abierto		Industrial
	Plurifamiliar de libre distribución		Terciario
	Unifamiliar agrupada		Equipamiento primario
	Unifamiliar aislada		Transporte y comunicaciones
	Unifamiliar asociada		Tuilería Pu. Pública o Pr. Privada

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CALIFICACIÓN Y TIPOLOGÍAS

ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS

PGOU

Adjudicatario: Aparicio Pérez, Luis Felipe _Arquitecto
Equipo Redactor: Aparicio Pérez-Minguez, Luis _Arquitecto
Antequera Sánchez, José Patricio _Arquitecto
Carrillo Durán, Carlos _Arquitecto
Dentamaro, Alessandra _Arquitecta
Jódar Reyes, Ana _E. Arquitecta
Jurado Hernández, Alejandro _Arquitecto
Melguizo Rodríguez, Juan _E. Arquitecto
Pardini, Verónica _Arquitecta
Porovic, Jelena _M. Arch. Canada
Vega Alvarez, Francisco _Arquitecto
Vera Utilita, Marian _E. Arquitecta
Vázquez Palomo, Alberto _E. Arquitecto

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR

LOCALIZACIÓN Y NÚMERO DE PLANO

HOJA

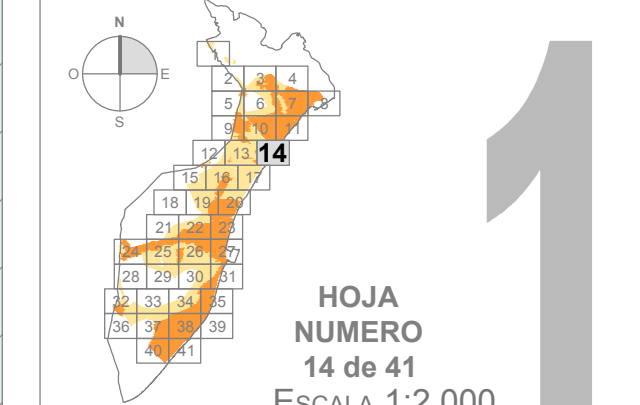
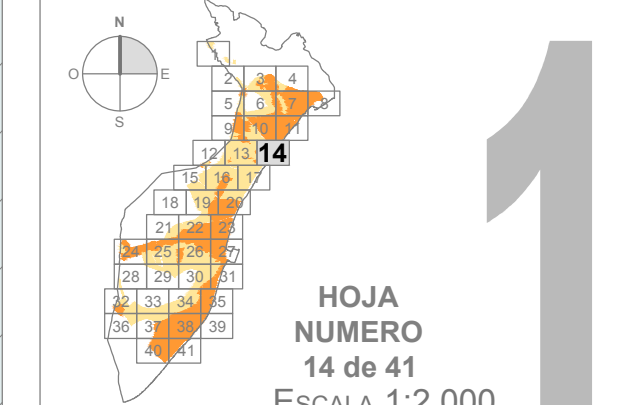
NÚMERO

14 de 41

ESCALA 1:2.000

CE-001-0113
Innov_02/13

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA-**ORDENACIÓN PROPUESTA**
CALIFICACIÓN Y TIPOLOGÍAS, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS (Hoja 14)



4. RESUMEN EJECUTIVO

1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

a) Modificar la determinación de "Altura Máxima" de la ordenación detallada de la Manzana 7 del ámbito UE-15, que pasa de cuatro (4) a seis (6) plantas. Es decir, se sustituye la **PLM/4** por la **PLM/6**. Consiguiendo así solucionar la incoherencia de no poder resolver la materialización de la edificabilidad asignada a dicha Manzana en el PGOU.

2. FINALIDAD

Se cambia el parámetro "Altura máxima (plantas)" en la ficha reguladora de la manzana 7 del ámbito UE-15 para poder materializar el aprovechamiento correspondiente adjudicado a esta parcela.

3. RESULTADO

Se adjunta comparativa de los parámetros de la ficha actuales y los corregidos:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	ACTUALES	MODIFICADO EN ESTUDIO DE DETALLE
Manzana	7	7
Superficie (m2)	988	988
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	6,030	6,030
Superficie Edificable (m2)	5958	5958
Tipología	PLM	PLM
Nº máximo de viviendas	66	66
Altura máxima (plantas)	4	6
Ático	Si	Si

4. JUSTIFICACIÓN.

La modificación permite el consumo de la edificabilidad asignada a la Manzana 7 .

La solución propuesta no implica modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

Esta modificación viene permitida en el art.71 de la **LISTA** donde se describe el objeto de los estudios de detalle.

Esta modificación se realiza sobre la "altura específica" de la manzana y no incumple a la que con carácter general se establece en el PGOU para la tipología PLM.

Esta modificación esta dentro de las permitidas en el reglamento de aplicación "Ordenar los Volúmenes". Sin que ello incumpla la altura máxima que con carácter general se establece en el PGOU para la tipología PLM

Solo se modifica el parámetro "Altura máxima", por la siguiente comprobación:

El coeficiente de edificabilidad de la parcela es: 6'030 m2/m2

Siendo la Superficie edificable: 5.958 m2

Siendo la superficie de parcela=988'00m2 y con una ocupación al 100%

Son necesarias 5.958/988=6'03 plantas para el consumo de la edificabilidad.

a) Estudio de viabilidad con las plantas actuales PLM/4:

PLANTA	Consumo de edificabilidad
Baja/1ª/2ª/3ª	$988 * 4 = 3.952 \text{ m}^2\text{t}$
Ático	$583,85 \text{ m}^2\text{t}$
TOTALES	$3.952 \text{ m}^2\text{t} + 583'85 \text{ m}^2\text{t} = 4.535,85 \text{ m}^2\text{t} < 5.958 \text{ m}^2\text{t}$
No es posible materializar la totalidad de la superficie edificable de la manzana.	

Restando, además, para el techo edificable determinado por el PGOU, **1.422,15 m²t** de techo edificable.

b) Estudio de viabilidad con una planta más PLM/5:

PLANTA	Consumo de edificabilidad
Baja/1ª/2ª/3ª/4ª	$988 * 5 = 4.940 \text{ m}^2\text{t}$
Ático	$583,85 \text{ m}^2\text{t}$
TOTALES	$4.940 \text{ m}^2\text{t} + 583'85 \text{ m}^2\text{t} = 5.523,85 \text{ m}^2\text{t} < 5.958 \text{ m}^2\text{t}$
No es posible materializar la totalidad de la superficie edificable de la manzana.	

Restando, además, para el techo edificable determinado por el PGOU, **434,15 m²t** de techo edificable.

Este hecho nos obliga a encontrar otra solución, añadiendo una sexta planta que absorba los **434,15 m²t** que quedarían por edificar.

c) Estudio de viabilidad con la altura propuesta PLM/6 .

PLANTA	Consumo de edificabilidad
Baja/1ª/2ª/3ª/4ª/5ª	$988 * 6 = 5.928 \text{ m}^2\text{t}$
Ático	$583,85 \text{ m}^2\text{t}$
TOTALES	$5.928 \text{ m}^2\text{t} + 583'85 \text{ m}^2\text{t} = 6.511'85 > 5.958 \text{ m}^2\text{t}$
Si es posible materializar la totalidad de la superficie edificable.	

De esta forma si es posible materializar la superficie edificable determinada por el PGOU.

Por tanto, hemos visto que con los parámetros actuales es imposible consumir la edificabilidad determinada por el PGOU en la ficha del Anexo de Normativa, siendo necesario y obligado el cambio propuesto de **PLM/4 a PLM/6**.

Con esta última solución si es posible utilizar la superficie edificable determinada por el PGOU, ya que con estos máximos solamente estamos definiendo un "sólido capaz", **una envolvente**, mientras que el edificio a ejecutar deberá ser aprobado en cumplimiento de la normativa que afecta a esta Manzana 7, las **Ordenanzas de Edificación**. La Licencia de Obras no puede contemplar una superficie edificable superior a los 5.958 m²t determinados por el PGOU. La Licencia Municipal de Obras **concretará un resultado final** que formalmente determine que se han cumplido la totalidad de las **Ordenanzas** pertinentes. El "**sólido capaz**" incorporado, solo expresa un "contenedor", realmente es la envolvente del volumen máximo posible, al que se adaptará y en el que se desarrollará el estricto edificio determinado por la **Normativa del PGOU**.

Zona de influencia del dominio público marítimo-terrestre

El frente marítimo de todos los edificios del ámbito no supera los 25 m., no pasa de 20 m., cifra que se determina en el Plan Parcial de la Urbanización de Aguadulce, siendo un máximo para el frente marítimo de cualquier edificio. Este hecho se ha venido respetando y al parecer debió de ser exigido en la formación de las manzanas del PERI originario del que proviene la ordenación de esta Unidad. La imagen del ámbito son edificios con manzanas de un frente marítimo de 18 m., muy inferior al desarrollado en el sentido opuesto que hace que las vistas y el flujo de las brisas marinas fluyan en su dirección natural, facilitando este hecho dicha relación mar/tierra en edificios próximos al mar.

Es decir, entendemos como muy coherente la integración que se produce en la proximidad de la costa, manzanas pensadas perpendiculares a la costa y situando los edificios plurifamiliares detrás de los unifamiliares que están proyectados en una primera línea de edificación, por lo que entendemos como resuelta la confluencia entre el mar y la ciudad.

5. ÁMBITOS OBJETO DE SUSPENSIÓN URBANÍSTICA.

El acuerdo de aprobación inicial del estudio de detalle determinará la suspensión, por plazo máximo de 1 año prorrogable a otro, de la concesión de licencias de demolición, parcelación o edificación en el ámbito objeto de modificación.

Almería, a 08 de JULIO de 2022

Los Arquitectos.



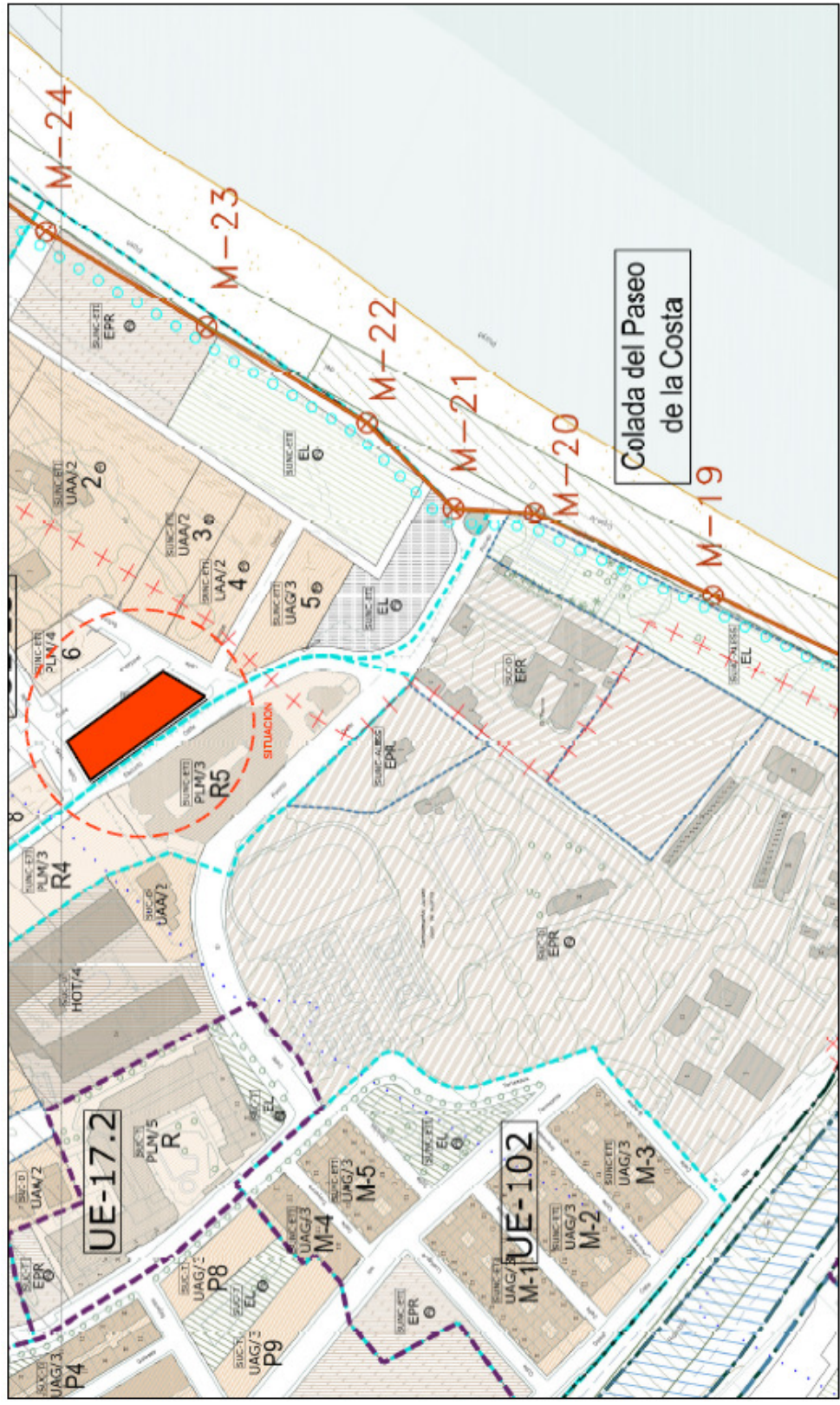
Francisco Alameda Molina



Luís Sánchez García

RESUMEN EJECUTIVO

PLANO DE SITUACIÓN CON RESPECTO AL PGOU VIGENTE



ESTUDIO DE DETALLE. Manzana 7 DEL ÁMBITO UE-15 ROQUETAS DE MAR

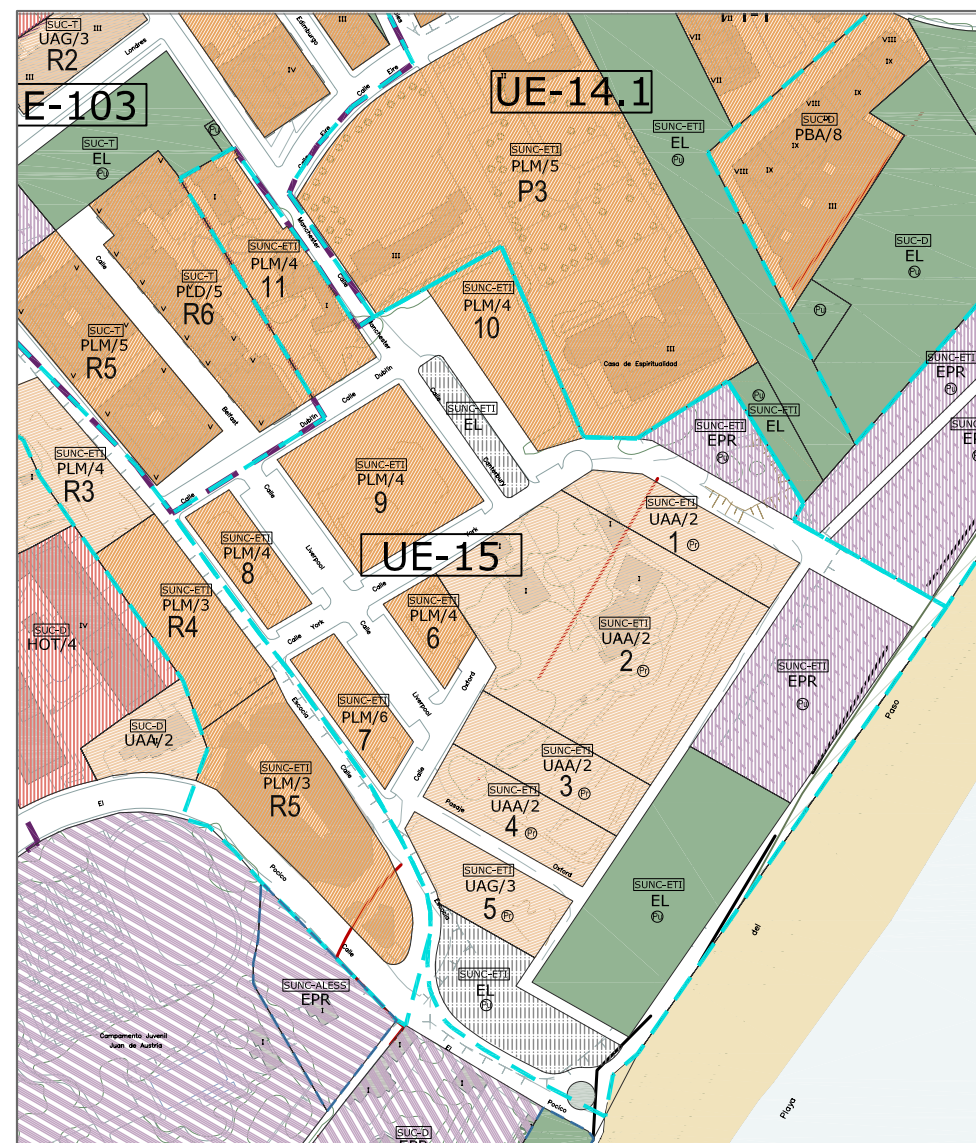
FICHA REGULADORA ÁMBITO DE LA UE-15, MANZANA 7

FICHA DE ESTADO MODIFICADO.

Manzana	1	10	11	2
Superficie (m2)	1297	2247	2045	6501
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,231	3,813	3,078	0,377
Superficie Edificable (m2)	300	8568	6294	2452
Tipología	UAA	PLM	PLM	UAA
Nº máximo de viviendas	2	95	70	18
Altura máxima (plantas)	2	4	4	2
Ático	No	Si	Si	No

Manzana	3	4	5	6
Superficie (m2)	1408	1408	1584	687
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,245	0,245	0,158	4,419
Superficie Edificable (m2)	345	345	250	3036
Tipología	UAA	UAA	UAG	PLM
Nº máximo de viviendas	2	2	1	34
Altura máxima (plantas)	2	2	3	4
Ático	No	No	No	Si

Manzana	7	8	9	
Superficie (m2)	988	924	2556	
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	6,030	5,448	4,141	
Superficie Edificable (m2)	5958	5034	10584	
Tipología	PLM	PLM	PLM	
Nº máximo de viviendas	66	56	118	
Altura máxima (plantas)	6	4	4	
Ático	Si	Si	Si	



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

MANZANAS 1-5: Se verán afectadas por la servidumbre de protección marítimo-terrestre de la ley de costas, que prohíbe en la franja de 100 m afectada por la servidumbre de protección, cualquier tipo de edificación. Según el art. 25.1a, se prohíbe expresamente el uso residencial.

MANZANA 6: Se respetará un retranqueo de $\frac{1}{3}$ de la altura de la edificación respecto al lindero con la parcela 2.