

**ESTUDIO DE DETALLE SOBRE PARCELAS R1-6 Y R2-1 DEL ÁMBITO 18**

SITUACIÓN: AV. REINO DE ESPAÑA Nº 44 ESQUINA CON AV. LEGIÓN ESPAÑOLA.  
ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA)

PROMOTOR: AKTIONEN INMO S.L.

ARQUITECTOS: FRANCISCO SALVADOR GRANADOS

GyS ARQUITECTOS S.L.

FECHA: OCTUBRE DE 2020

REF: 18/20GyS

---

## ESTUDIO DE DETALLE SOBRE PARCELAS R1-6 Y R2-1 DEL ÁMBITO 18

SITUACIÓN: AV. REINO DE ESPAÑA Nº 44 ESQUINA CON AV. LEGIÓN ESPAÑOLA.  
ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA)

PROMOTOR: AKTIONEN INMO S.L.

ARQUITECTOS: FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
GyS ARQUITECTOS S.L.

FECHA: OCTUBRE DE 2020

REF: 18/20GyS

### ÍNDICE

#### 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.1.- ANTECEDENTES.
- 1.2.- DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS INICIALES.
- 1.3.- PLANEAMIENTO VIGENTE.
- 1.4.- ANALISIS URBANISTICO DE LAS PARCELAS R1-6 Y R2-1 DEL SECTOR 18 R1-6.
- 1.5.-PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 1.6.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 1.7.- PROPUESTA DE VOLÚMENES Y ORDENACIÓN.
- 1.8.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICO.

#### ANEXOS

- ANEXO 1. Relación de colindantes.
- ANEXO 2. Ficha Sector 18.
- ANEXO 3. Real Decreto de Accesibilidad.

#### 2.- PLANOS

- 2.1.- SITUACION Y EMPLAZAMIENTO.
- 2.2.- TOPOGRAFICO.
- 2.3.- ORDENACIÓN SEGÚN PGOU.
- 2.4.- ORDENACION PROPUESTA E.D.
- 2.5.- COMPARATIVO DE VOLUMENES

- 3.- RESUMEN EJECUTIVO.
- 3.1.- MEMORIA.
- 3.2.- PLANOS

**1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

## 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1.1.- ANTECEDENTES

#### 1.1.1.- Encargo

Por encargo de D. Jose Miguel Soto López, en representación de AKTIONEN INMO S.L. con C.I.F. B88513031 y domicilio en C/ Playa del Saler, 31. 28669 Boadilla del Monte (Madrid); se redacta el Estudio de Detalle sobre las parcelas R1-6 y R2-1 del Ámbito S-18, sobre las que tiene un contrato de opción de compra con el propietario Divarian Propiedad S.A.

Estas parcelas están situadas en Av. Reino de España esquina con Av. de la Legión Española de Roquetas de Mar (Almería).

#### 1.1.2.- Documentación

El presente documento se ajusta a lo establecido en el Capítulo sexto del Reglamento de Planeamiento, Artículos 65 y 66, conteniendo los siguientes documentos:

1. Memoria Justificativa de actuación.
2. Planos a escala adecuada en los que expresan las determinaciones del presente Estudio en relación con lo anteriormente existente.

#### 1.1.3.- Objeto del Estudio de Detalle

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la agrupación de dos parcelas, cuya superficie suma un total de 3.425 m<sup>2</sup> según reciente medición, y determinar las alineaciones y volúmenes de las distintas plantas.

## 1.2.- DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS INICIALES

Son dos parcelas las que se pretenden agrupar:

FINCA REGISTRAL Nº	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIES			
		S/PGOU M2	REGISTRAL M2	CATASTRAL M2	REAL M2
PARCELA A R6-1	90.128	1.500,00	3.426,00	3.465,00	3.425,00(*)
		1.926,00			
TOTAL		3.426,00	3.426,00	3.465,00	3.425,00(*)

(\*) De acuerdo con el plano topográfico realizado, el ámbito tiene una superficie de 3.425 m<sup>2</sup>.

## 1.3.- PLANEAMIENTO VIGENTE

Es de aplicación la Revisión del P.G.O.U. de Roquetas de Mar aprobado definitivamente el 3 de marzo de 2009 y publicado en el BOJA nº 126 de 1 de julio de 2009.

Dicho Plan califica las 2 parcelas como SUELO URBANO CONSOLIDADO, ordenanza de aplicación PBA PLURIFAMILIAR BLOQUE ABIERTO, con las siguientes determinaciones:

#### **CAPITULO DUODÉCIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS (PBA).**

##### **ARTÍCULO 10.118 ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las manzanas con la calificación de: Plurifamiliar en Bloques Abiertos representadas en los documentos gráficos del presente PGOU, o a las que, en su desarrollo, así lo establezcan los Planes Parciales o Especiales que entren en vigor.

Se define como aquella edificación residencial, plurifamiliar o colectiva, cuya ordenación volumétrica en la manzana queda configurada por uno o más cuerpos de edificación (edificios), separados entre sí por espacios libres de carácter público o privado.

El uso característico es generalmente el de vivienda (plurifamiliar) y, ocasionalmente, otros residenciales de carácter colectivo (residencias comunitarias, hotelero, etc.).

Se localiza una variante de esta tipología, denominada Residencial de vivienda libre en Altura en tres manzanas concretas: dos en el sector ZSAL-01 y otra en el Área de reforma interior A-ALG-01.

Las determinaciones y condiciones particulares de calificación para estas edificaciones singulares en el sector Z-SAL-01 se encuentran desarrolladas en la memoria de Ordenaciones Pormenorizadas correspondiente a este sector. Las determinaciones de la edificación del Área de reforma interior A-ALG-01, se encuentran en los correspondientes planos de ordenación pormenorizada y se atiene a las mismas condiciones particulares de calificación desarrolladas para las del sector Z-SAL-01.

##### **ARTÍCULO 10.119 Condiciones particulares de parcelación.**

1.- Parcela mínima. La superficie correspondiente a la parcela mínima será de mil metros cuadrados.

2.- Cuando sobre una manzana que cuente con la presente calificación se proyecte la construcción de varios bloques aislados, el proyecto deberá determinar la superficie de parcela que corresponda asignar a cada bloque, proporcional a las edificabilidades que cada uno de ellos consuma con respecto a la edificabilidad de la manzana.

Para el caso de parcelas de superficie superior a cinco mil metros cuadrados, 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.

3.- Agregaciones y segregaciones. Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

##### **ARTÍCULO 10.120 ALINEACIONES Y SEPARACIÓN A LINDEROS.**

Las edificaciones correspondientes a la presente calificación se dispondrán en sus fachadas externas con las alineaciones de vías públicas, deberán separar sus líneas de edificación, resultantes de la intersección del plano vertical de fachada con el plano del suelo, de los linderos; una distancia mínima equivalente a la mitad de la altura de la edificación vinculada a los mismos, con un valor siempre superior a tres metros.

##### **ARTÍCULO 10.121 SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS.**

Las edificaciones sobre diferentes parcelas dentro de una misma manzana ó las edificaciones pertenecientes a manzanas enfrentadas que conforman un espacio libre; guardarán una distancia horizontal, de separación mínima entre sus planos de fachada, igual a la semisuma de las alturas respectivas de los volúmenes enfrentados.

## **ARTÍCULO 10.122 OCUPACIÓN DE PARCELA.**

1.- *La ocupación máxima en planta será de un cincuenta por ciento, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.*

2.- *Cuando el destino de la planta baja sea distinto al de vivienda, podrá aumentarse la ocupación de la misma hasta un sesenta por ciento, de la superficie total de parcela, respetando en todo caso las distancias mínimas entre edificaciones establecidas para la presente calificación.*

## **ARTÍCULO 10.123 OCUPACIÓN BAJO RASANTE.**

1.- *Podrá construirse 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).*

2.- *El perímetro de la planta sótano o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada en planta baja por la edificación sobre rasante.*

3.- *En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a uno con treinta metros respecto de la cota de referencia.*

## **ARTÍCULO 10.124 ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS.**

1.- *Con carácter general el número máximo de plantas será el de ocho plantas.*

2.- *En la manzana de Residencial de vivienda libre en Altura en el Área de reforma interior A-ALG-01, el número máximo de plantas será de veinte (20) plantas, incluyendo la planta baja.*

3.- *En las viviendas de Residencial de vivienda libre en Altura, el máximo número de plantas para las manzanas del sector Z-SAL-01 será de treinta y tres (33) plantas, incluyendo la planta baja.*

## **ARTÍCULO 10.125 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.**

1.- *Se atenderá a lo ya señalado para las condiciones de la edificación de la presente normativa.*

2.- *La superficie máxima construida para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima no sobrepasará en ningún caso los diecisiete metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos comunes de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad ya establecida en la presente normativa, y que ninguna de sus fachadas supere la longitud de cinco metros.*

3.- *La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en tres con treinta metros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.*

4.- *Con el objeto de no incorporar estos elementos a la percepción del edificio desde la vía pública; se establece la obligatoriedad de que los mismos queden integrados en un plano imaginario de 45º de inclinación tangente a la arista superior del antepecho de la cubierta en línea de fachada.*

5.- *Cuando así se establezca en los anexos de ordenación y calificación, se permitirá una planta ática en todas las tipologías plurifamiliares que no sobrepase la envolvente definida por el plano inclinado a 45º definido desde la arista superior del perímetro del último forjado en líneas de cualquier fachada, esto es retranqueados en todo su perímetro a 45º, excepto medianerías y patios.*

*Para usos de carácter unifamiliar, podrán realizarse construcciones que supongan remates compositivos de la edificación, que respetando la envolvente no superen los 25 m<sup>2</sup> construidos.*

## **ARTÍCULO 10.126 EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA DENTRO DE MANZANA.**

1.- En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la que resulte de la ordenación propia de su correspondiente planeamiento de desarrollo.

2.- En los supuestos de obras de conservación, restauración, rehabilitación y acondicionamiento de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente a la ordenación original, excluyendo los remontes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

3.- El máximo valor de edificabilidad adjudicable sobre parcela o manzana neta estará en función del número de plantas según la siguiente relación:

Para una planta.....	0,7 m2/m2
Para dos plantas.....	1,2 m2/m2
Para tres plantas.....	1,7 m2/m2
Para cuatro plantas.....	2,2 m2/m2
Para cinco plantas.....	2,7 m2/m2
Para seis plantas.....	3,2 m2/m2
Para siete plantas.....	3,7 m2/m2
Para ocho plantas.....	4,2 m2/m2

El resultante de la aplicación del resto de las condiciones de ordenación, en ningún caso podrá superar estas edificabilidades máximas.

#### **ARTÍCULO 10.127 PATIOS.**

1.- Se permiten patios abiertos, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas para los mismos en la presente normativa.

2.- No se permiten patios abiertos a fachada de tipo inglés.

3.- El espacio libre de edificación de carácter privado deberá contar con un tratamiento ajardinado o arbolado al menos en un cincuenta por ciento, de su superficie total.

#### **ARTÍCULO 10.128 DIMENSIONES MÁXIMAS DE LAS EDIFICACIONES.**

La dimensión total de cualquier fachada del edificio, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los sesenta metros lineales, debiendo cualquier otra propuesta de mayor dimensión estar suficientemente justificada.

#### **ARTÍCULO 10.129 CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA.**

1.- Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original de mejor confección arquitectónica y más identitaria con los valores más atractivos de la ciudad mediante la adecuación y justificación de sus valores y principios de composición.

2.- Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3.- Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un metro, no superando la totalidad del vallado una altura de uno con cincuenta metros.

4.- El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de las edificaciones abiertas.

#### **ARTÍCULO 10.130 CONDICIONES PARTICULARES DE USO.**

1. Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a: RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

2. Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- *Terciario comercial.*
- *Terciario de oficinas*
- *Terciario de espectáculos o centros de reunión.*
- *Terciario de garajes.*
- *Institucional privado.*
- *Equipamientos primarios*

Igualmente, serán de aplicación las Normas Generales de Edificación expresadas en el PGOU con aprobación definitiva.

Asimismo también son de aplicación las condiciones específicas reflejadas en la ficha del ámbito S-18 para las parcelas R1-6 y R2-1.

MANZANA	R1-6	R2-1	TOTAL
Superficie (m <sup>2</sup> )	1.500	1.926	3.426
Coef. Edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	2,167	2,918	2,589
Superficie Edificable (m <sup>2</sup> )	3.250	5.620	8.870
Tipología	PBA	PBA	PBA
Nº máximo de viviendas	58	100	158
Altura máxima (planta)	6	5	6
Ático	Si	Si	Si

La parcela R2-1 y R2-2: Ocupación máx. pl. Baja: 70%. Ocupación máx. resto de plantas: 50%.

#### **1.4.- ANALISIS URBANISTICO DE LAS PARCELAS R1-6 Y R2-1 DEL SECTOR 18 R1-6**

Después del análisis de la Normativa urbanística y de consultar algunas dudas sobre su aplicación al departamento técnico del Ayuntamiento, se ha visto la oportunidad de realizar un Estudio de Detalle que clarifique las alturas, la ocupación y los retranqueos obligatorios.

Se ha procedido a analizar la aplicación de la normativa vigente del PGOU en las parcelas objeto del presente estudio de detalle y se ponen de manifiesto los motivos que justifican el E.D..

##### **1.4.1.- Discrepancia registral/catastral con la normativa de aplicación.**

Lo primero que llama la atención es que el solar de SUC objeto del presente ED es una parcela única con su referencia registral (Finca nº 90.128 del Registro nº 3 de Roquetas de Mar) así mismo figura como una sola parcela en el Catastro con referencia 5204206WF3750S0001JU.

Sin embargo el tratamiento que le da el PGOU es suponiendo que son dos parcelas que proceden del Sector 18, hoy ámbito S-18, un Plan Parcial ya desarrollado y que ha sido absorbido por el PGOU con una ordenanza particular PBA (Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto) y con unas condiciones específicas que figura en la ficha del Ámbito S-18 que establecen las siguientes condiciones:

Manzana	R1-6	R2-1
Superficie (m <sup>2</sup> )	1500	1926
Coef. Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	2,167	2,918
Superficie Edificable (m <sup>2</sup> )	3250	5620
Tipología	PBA	PBA
Nº máximo de viviendas	58	100
Altura máxima (plantas)	6	5
Ático	Si	Si

Las parcela R2-1 y R2-2 : Ocupación max. pl. baja: 70%. Ocupación max. resto de plantas: 50%.

Podemos ver que a pesar de ser una única finca registral y catastral la aplicación de las ordenanzas específicas son distintas en la edificabilidad, en la altura en la densidad de viviendas, en la ocupación de planta baja etc.

Por tanto existen 2 alternativas:

- Solicitar licencia de segregación y separar las parcelas en las dos opciones que dice la ficha del sector S18 y aplicar a cada parcela su normativa. Quizás fuera posible esta opción sin separar las parcelas y aplicando la ordenanza correspondiente a las zonas especificadas en el plan.
- Unificar las condiciones de aplicación en una sola parcela de manera que se pueda realizar un solo proyecto con unas ordenanzas determinadas, por supuesto obtenidas de la aplicación de la ordenanza particular que figura en el PGOU.

El promotor del presente ED entiende que la opción más deseable urbanísticamente y comercialmente es la opción segunda ya que permitiría el compartir una mayor parcela y optimizar las zonas comunes del edificio.

Por este motivo, entre otros, se redacta el presente ED para unificar las condiciones particulares y específicas aplicables al presente solar de suelo urbano consolidado.

#### **1.4.2.- Dificultad de aplicación de los retranqueos en aplicación de las normas particulares de PBA y las condiciones específicas.**

Efectivamente la normativa particular de la ordenanza PBA tiene los siguientes artículos referidos a los retranqueos de linderos y los retranqueos entre edificios de la misma manzana.

##### **ARTÍCULO 10.120 ALINEACIONES Y SEPARACIÓN A LINDEROS.**

*Las edificaciones correspondientes a la presente calificación se dispondrán en sus fachadas externas con las alineaciones de vías públicas, deberán separar sus líneas de edificación, resultantes de la intersección del plano vertical de fachada con el plano del suelo, de los linderos; una distancia mínima equivalente a la mitad de la altura de la edificación vinculada a los mismos, con un valor siempre superior a tres metros.*

H/2, es decir la edificación deberá de alinearse a vial y separación H/2 y por otro lado la separación a linderos privados será una distancia igual a la mitad de la altura con un mínimo de 3,00 mts.

También existe en las ordenanzas particulares otro art. que habla de la distancia entre edificios de la misma manzana:

##### **ARTÍCULO 10.121 SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS.**

*Las edificaciones sobre diferentes parcelas dentro de una misma manzana ó las edificaciones pertenecientes a manzanas enfrentadas que conforman un espacio libre; guardarán una distancia horizontal, de separación mínima entre sus planos de fachada, igual a la semisuma de las alturas respectivas de los volúmenes enfrentados.*

Es decir que la separación a los linderos que no son viales públicos no depende solamente del edificio proyectado, sino que también depende de los edificios existentes ya construidos con ordenanzas distintas a esta.

En nuestro caso el solar tiene **2 linderos a vial público** (Norte Av. De la Legión Española y Oeste Av. Del Reino de España), **2 linderos privados** (Edificio sito en lindero Este Parcela R2-2 del ámbito S-18 y Edificio sito en lindero Suroeste, parcela R1-5 del ámbito S18) y **1 lindero público** que contiene un itinerario peatonal de 3,20 mts. de ancho situado también en el suroeste.

También existe discrepancia entre la ocupación de las parcelas, ya que parte del solar la Parcela 2-1 podría ocupar un 70% en planta Baja y 50% en el resto de plantas y por otro lado la parcela R1-6, al no tener una ordenanza específica en la ficha del ámbito S-18 debería de aplicar la ordenanza particular que dice:

## ARTÍCULO 10.122 OCUPACIÓN DE PARCELA.

1.- La ocupación máxima en planta **será** de un cincuenta por ciento, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

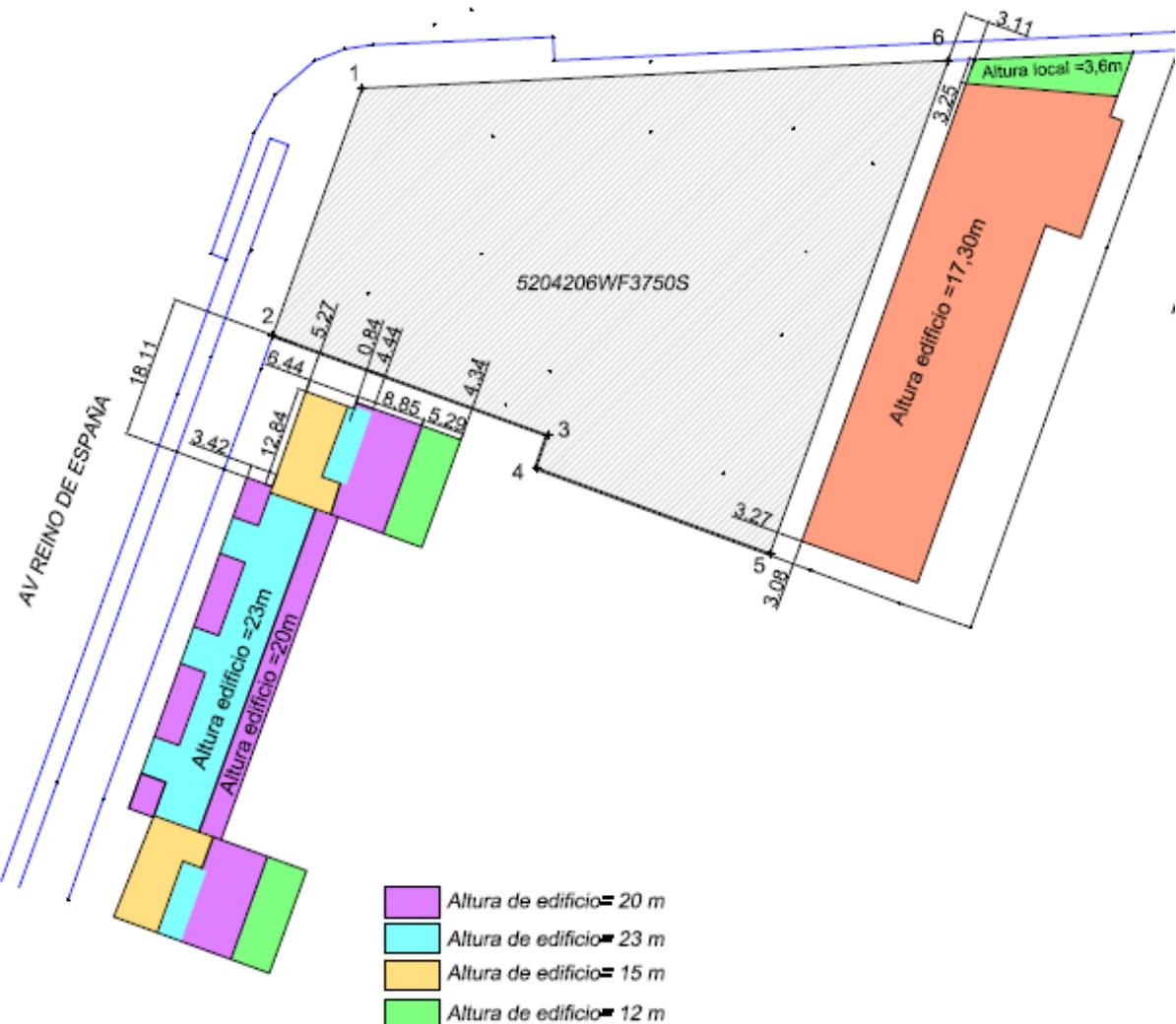
2.- Cuando el destino de la planta baja sea distinto al de vivienda, podrá aumentarse la ocupación de la misma hasta un **sesenta por ciento**, de la superficie total de parcela, respetando en todo caso las distancias mínimas entre edificaciones establecidas para la presente calificación

Vemos que en nuestro caso hay un límite para cada parcela y hemos de suponer que estos límites han de estar supeditados a las distancias entre edificaciones, de tal manera que será de aplicación la más restrictiva de las dos.

Hemos de observar que en el art.10.122 parte 1 se expresa diciendo “**será**” en vez de “**no superará**” esto podría entrar en contradicción con la regulación de la distancias a los edificios de la misma manzana.

### 1.4.2.1.- Situación preexistente

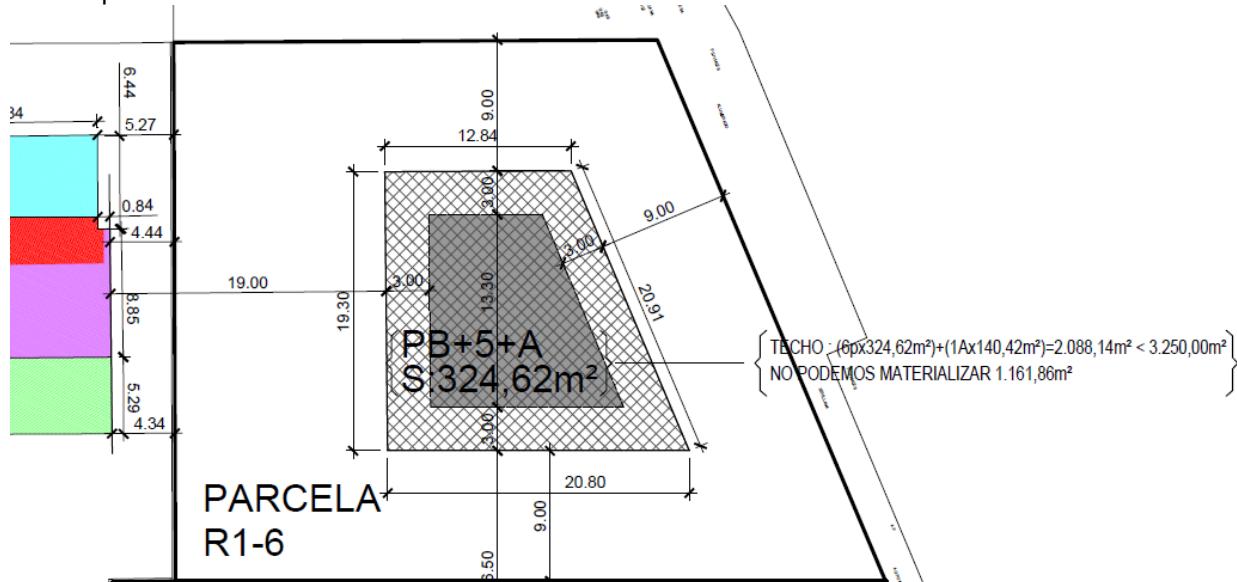
Para poder aplicar los retranqueos mencionados se ha realizado un plano Topográfico por un ingeniero topógrafo que se adjunta en los planos del E.D. (Plano nº 1)



En dicho plano topográfico se han marcado las alturas de los edificios colindantes para poder aplicar las ordenanzas particulares relativas a separación de edificios.

En base a la normativa de aplicación, a los límites del solar con el viario público y las alturas de los edificios de la misma manzana que nos pueden afectar se ha elaborado un plano con los volúmenes posibles en aplicación de las ordenanzas que serían los siguientes:

Para la parcela R1-6



Para la parcela R1-6 se han utilizado los siguientes retranqueos:

- Retranqueo a la Av. Reino de España:  $(6 \text{ plantas} \times 3,00 \text{ mts.})/2 = 18,00 \text{ mts}/2 = 9,00 \text{ mts.}$
- Retranqueo a la Av. Legión Española:  $(6 \text{ plantas} \times 3,00 \text{ mts.})/2 = 18,00 \text{ mts}/2 = 9,00 \text{ mts.}$
- Retranqueo a ED Av Reino de España nº 236:  $(20,00 \text{ mts} + (6 \text{ plantas} \times 3 \text{ mts}))/2 = (20,00 + 18,00)/2 = 19,00 \text{ mts.}$
- Retranqueo a parcela R2-1 :  $(6 \text{ plantas} \times 3,00 \text{ mts})/2 = 9,00 \text{ mts.}$

De la aplicación de estos retranqueos obtenemos un sólido capaz con forma de trapecio que tiene una superficie de:  $((12,84 \text{ mts.} + 20,80 \text{ mts.})/2) \times 19.30 \text{ mts.} = 324,62 \text{ m}^2$ .

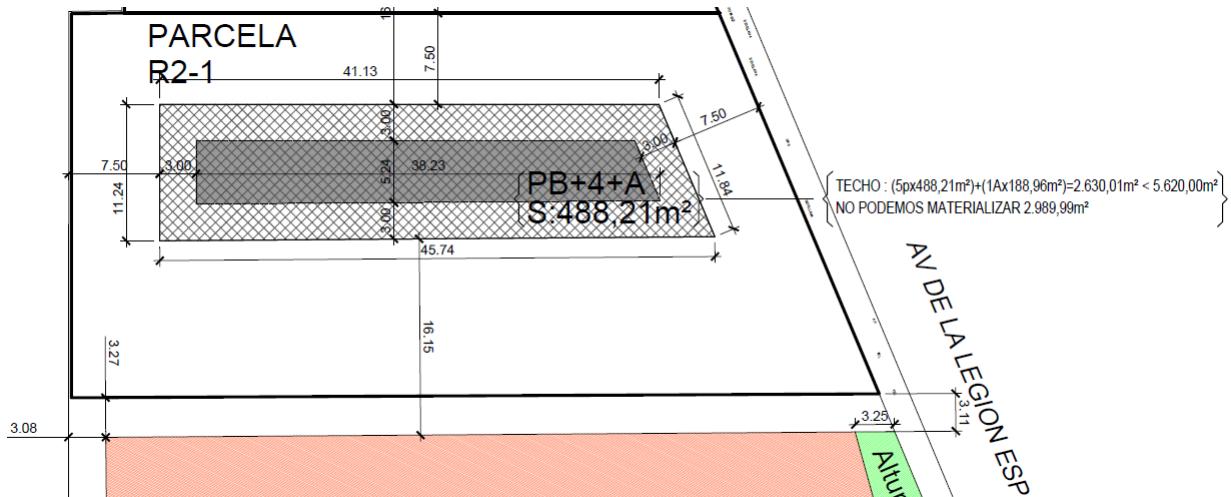
Además se podrá realizar un ático retranqueado por los 4 lados con una superficie de 140,42 m<sup>2</sup>.

Con todo lo anterior podríamos materializar el siguiente techo en m<sup>2</sup>:

SUPERFICIE	R1-6		
	1.500,00		TECHO POSIBLE (M2)(*)
	OCCUPACION MAX PGOU (M2)	%	
PBAJA	750,00	50,00	324,62
P.PRIMERA	750,00	50,00	324,62
P.SEGUNDA	750,00	50,00	324,62
P.TERCERA	750,00	50,00	324,62
P.CUARTA	750,00	50,00	324,62
P.QUINTA	750,00	50,00	324,62
P,SEXTA			140,42
<b>TOTAL</b>	<b>4.500,00</b>		<b>2.088,14</b>
<b>TOTAL S/R</b>	<b>4.500,00</b>		<b>2.088,14</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4.500,00</b>		<b>2.088,14</b>

Si la parcela tiene asignado un techo en m<sup>2</sup> de 3.250,00 m<sup>2</sup> podemos comprobar que no se puede materializar 1.161,86 m<sup>2</sup> a pesar de que la ocupación máxima permitida por el PGOU si nos permite una superficie superior.

Y si realizamos el mismo análisis para la parcela R2-1



Para la parcela R2-1 se han utilizado los siguientes retranqueos:

- Retranqueo a la Av. Legión Española: (5 plantas x 3,00 mts.)/2 = 15,00 mts/ 2 = 7,50 mts.
- Retranqueo a vial peatonal: (5 plantas x 3,00 mts.)/2 = 15,00 mts/ 2 = 7,50 mts.
- Retranqueo al ED Av. Legión Española nº 28: (17,30 mts + (5 plantas x 3 mts))/2 = (17,30 +15,00)/2 = 16,15 mts.
- Retranqueo a parcela R1-6 : (5 plantas x 3,00 mts)/2 = 7,50 mts.

De la aplicación de estos retranqueos obtenemos un sólido capaz con forma de trapecio que tiene una superficie de: ((45,74 mts.+41,13 mts.)/2) x 11,24 mts.= 488,21 m<sup>2</sup>.

Además se podrá realizar un ático retranqueado por los 4 lados con una superficie de 188,96 m<sup>2</sup>.

Con todo lo anterior podríamos materializar el siguiente techo en m<sup>2</sup>:

R2-1		
1.926,00		
OCUPACION		TECHO POSIBLE
(M2)(*)	%	(M2)(*)
1.348,20	70,00	488,21
963,00	50,00	488,21
963,00	50,00	488,21
963,00	50,00	488,21
963,00	50,00	488,21
		188,96
5.200,20		2.630,01

5.200,20		2.630,01
5.200,20		2.630,01

Si la parcela tiene asignado un techo en m<sup>2</sup> de 5.620,00 m<sup>2</sup> podemos comprobar que no se puede materializar 2.989,99 m<sup>2</sup> y en este caso tampoco lo permitiría la aplicación de ocupación máxima permitida por el PGOU.

Como resumen de los volúmenes permitidos por el PGOU en ambas parcelas tenemos que:

SUPERFICIE	R1-6		R2-1		
	1.500,00		1.926,00		
	OCCUPACION MAX PGOU	TECHO POSIBLE	OCCUPACION	TECHO POSIBLE	
(M <sup>2</sup> )	%	(M <sup>2</sup> ) <sup>(*)</sup>	(M <sup>2</sup> ) <sup>(*)</sup>	%	(M <sup>2</sup> ) <sup>(*)</sup>
PBAJA	750,00	50,00	324,62	1.348,20	70,00
P.PRIMERA	750,00	50,00	324,62	963,00	50,00
P.SEGUNDA	750,00	50,00	324,62	963,00	50,00
P.TERCERA	750,00	50,00	324,62	963,00	50,00
P.CUARTA	750,00	50,00	324,62	963,00	50,00
P.QUINTA	750,00	50,00	324,62		488,21
P,SEXTA			140,42		188,96
<b>TOTAL</b>	<b>4.500,00</b>		<b>2.088,14</b>	<b>5.200,20</b>	<b>2.630,01</b>
<b>TOTAL S/R</b>	<b>4.500,00</b>		<b>2.088,14</b>	<b>5.200,20</b>	<b>2.630,01</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4.500,00</b>		<b>2.088,14</b>	<b>5.200,20</b>	<b>2.630,01</b>

#### CONCLUSION

Si ambas parcelas tiene asignado un techo en m<sup>2</sup> de (3.250,00 m<sup>2</sup> + 5.620,00 m<sup>2</sup>) = 8.870,00 m<sup>2</sup> podemos comprobar que no se puede materializar 4.151,85 m<sup>2</sup>, aunque la ocupación máxima permitida por el PGOU si lo permita.

Por todo lo anterior se presenta el presente estudio de Detalle.

#### 1.5.- PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Como hemos podido comprobar la ordenanza que fundamentalmente impide que el aprovechamiento asignado se pueda materializar es la ordenanza de retranqueos obligatorios a linderos, ya sean públicos o privados.

La modificación de los linderos privados podría incurrir en la vulneración de un derecho a terceros y por tanto se ha visto la conveniencia de no modificar el retranqueo de los edificios.

El presente E.D. de detalle propone por tanto dos operaciones que podrían permitir materializar el aprovechamiento.

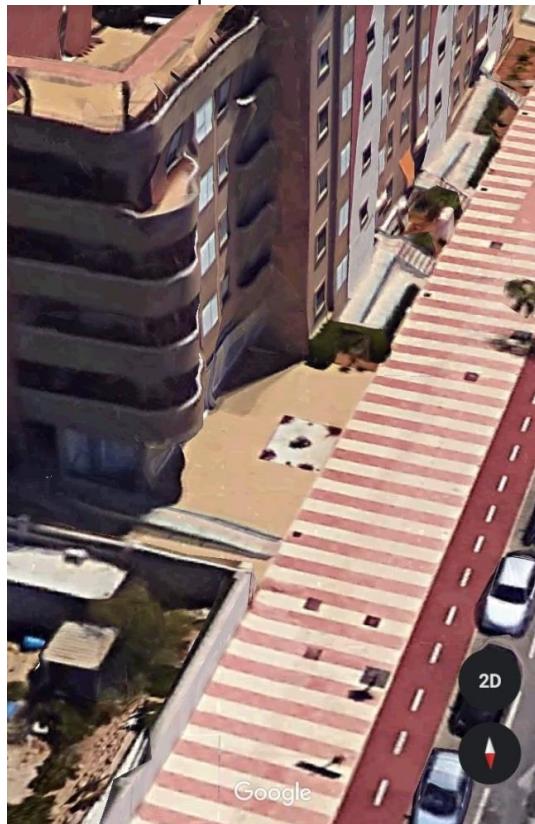
- Por un lado la consideración de las dos parcelas urbanísticas como una sola parcela, lo que nos permitiría la construcción de un solo inmueble y evitamos los retranqueos entre bloques del mismo propietario.
- Y en relación a los retranqueos nos queda por tanto proponer alguna modificación para los retranqueos a viales públicos para intentar conseguir materializar el aprovechamiento asignado por el PGOU.

Para proponer un cambio de retranqueo a linderos públicos vamos a analizar la situación actual de las alineaciones de las parcelas próximas a las que son objeto del E.D.

##### 1.5.1.- Alineación de la calle avenida reino de España

A continuación presentamos varias imágenes de los edificios construidos en la Avenida Reino de España y podemos observar que las edificaciones de la Avenida Reino de España no guardan la norma de alinearse a vial un medio de su altura. Hemos podido observar a lo largo de la calle todas las situaciones.

Parcelas retranqueadas una distancia variable.



Solar 1 existente a continuación.

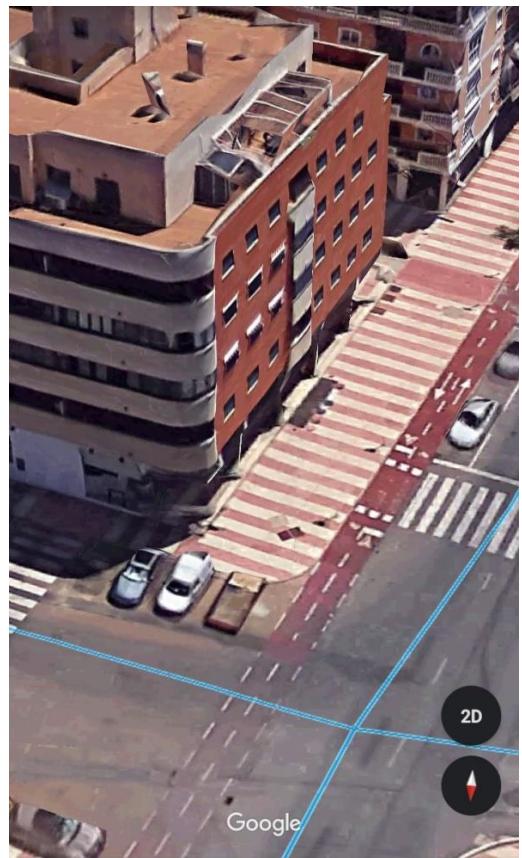


Solar 2 existente a continuación.

Edificios sin retranqueo y soportales



Solar 3 existente a continuación.



Solar 4 existente a continuación.



Solar 5 existente a continuación.



No existe una regla clara de cómo se ajustan las edificaciones a las vías públicas, ni siquiera hay un retranqueo claro.

### 1.5.2.- Alineación de la calle avenida de La Legión Española.

Si analizamos los edificios del otro viario público podemos ver que tampoco son homogéneos los retranqueos:



El edificio colindante con la parcela R2-1 tiene una planta baja alineada a vial y luego tiene cuatro plantas retranqueadas una distancia variable entre 3,00 mts y 5 mts.

Y si continuamos por la alineación nos encontramos con un edificio de 2 plantas que parte se alinea a vial y otro módulo se separa de la alineación.

Como se puede observar tampoco los inmuebles que existen por la Avenida de la Legión española guardan las condiciones de la ordenanza.

#### Por todo lo anterior

El presente Estudio de Detalle propone:

1.- Unir las dos parcelas urbanísticas en una sola parcela y unificar sus condiciones de edificabilidad y de altura, de manera que sin superar la edificabilidad permitida y adaptando el volumen a las ordenanzas de PBA se obtenga un volumen más razonable.

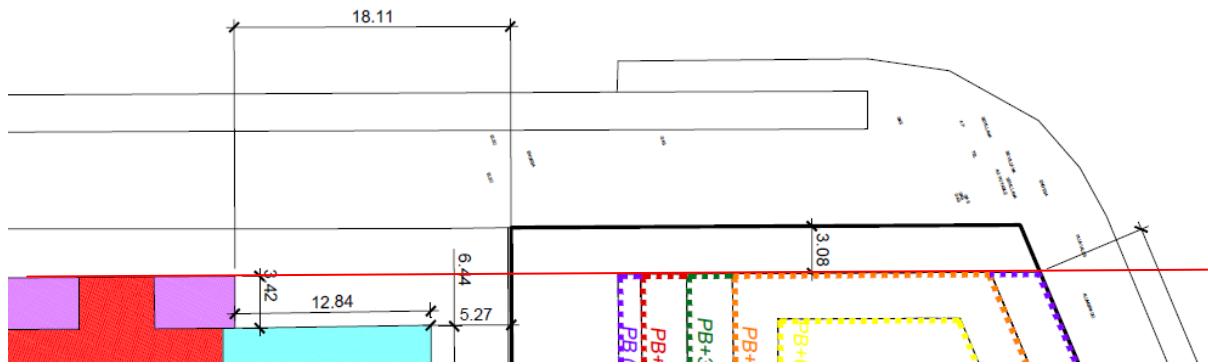
Con todo el Estudio de Detalle propone como condiciones especiales de ámbito S-18 las siguientes:

Superficie parcela (m2):	3.426,00 m2 (1.500,00+1.926,00)
Techo Edificable (m2):	8.870,00 m2 (3.250,00 + 5.620,00)
Coef. Edificabilidad (m2/m2) :	2,589 m2/m2
Tipología:	PBA
Nº máximo de viviendas:	158 ud. (58 ud. + 100 ud.)
Altura máxima:	6 plantas
Ático:	SI

2.- En relación con los retranqueos obligatorios a los colindantes propone mantener los retranqueos tal y como vienen definidos en el PGOU con las siguientes alineaciones:

#### 2.1.-Retranqueos propuestos en la Av. Reino de España:

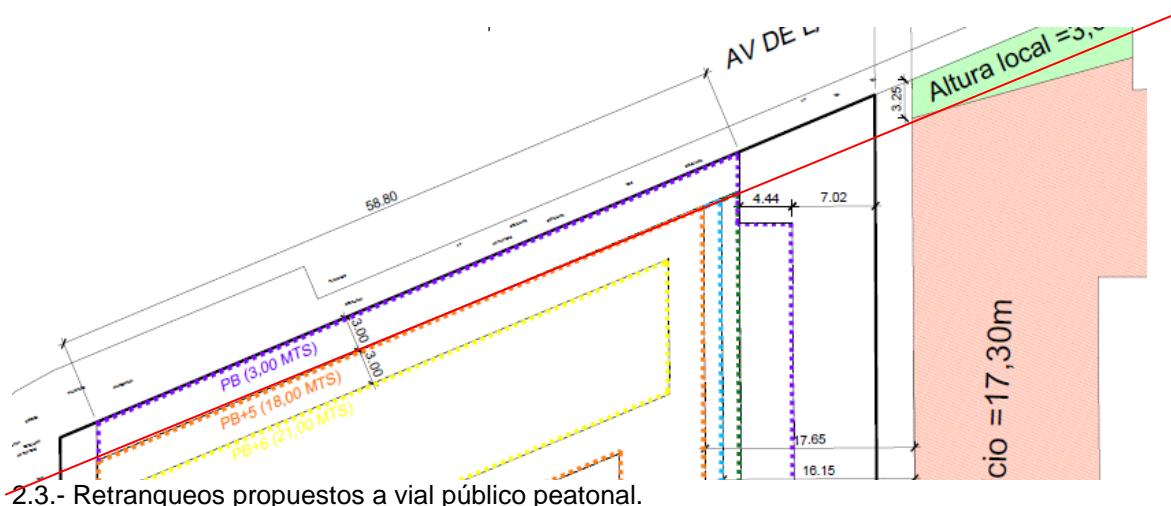
Se propone seguir con la alineación existente en la parcela colindante en la Av. Reino de España que se encuentra situada a 3,08 mts de la acera.



## 2.2.- Retranqueos propuestos en la Av. De la Legión Española.

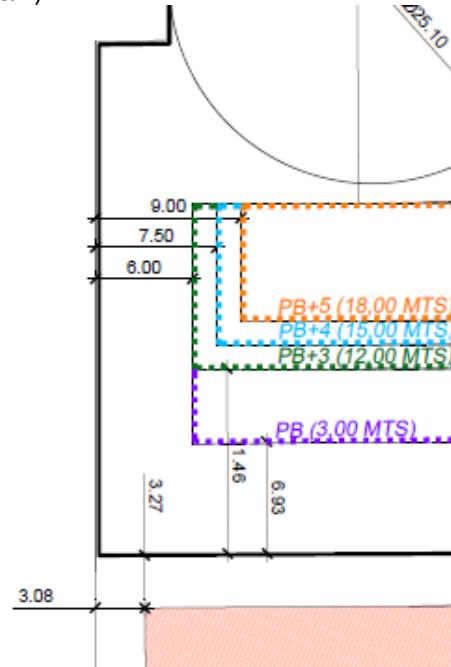
Se propone seguir con la alineación existente en la parcela colindante en la Av. De la Legión Española.

Que son : Alineación a vial en Planta Baja y resto de plantas retranqueadas 3,00 mts.



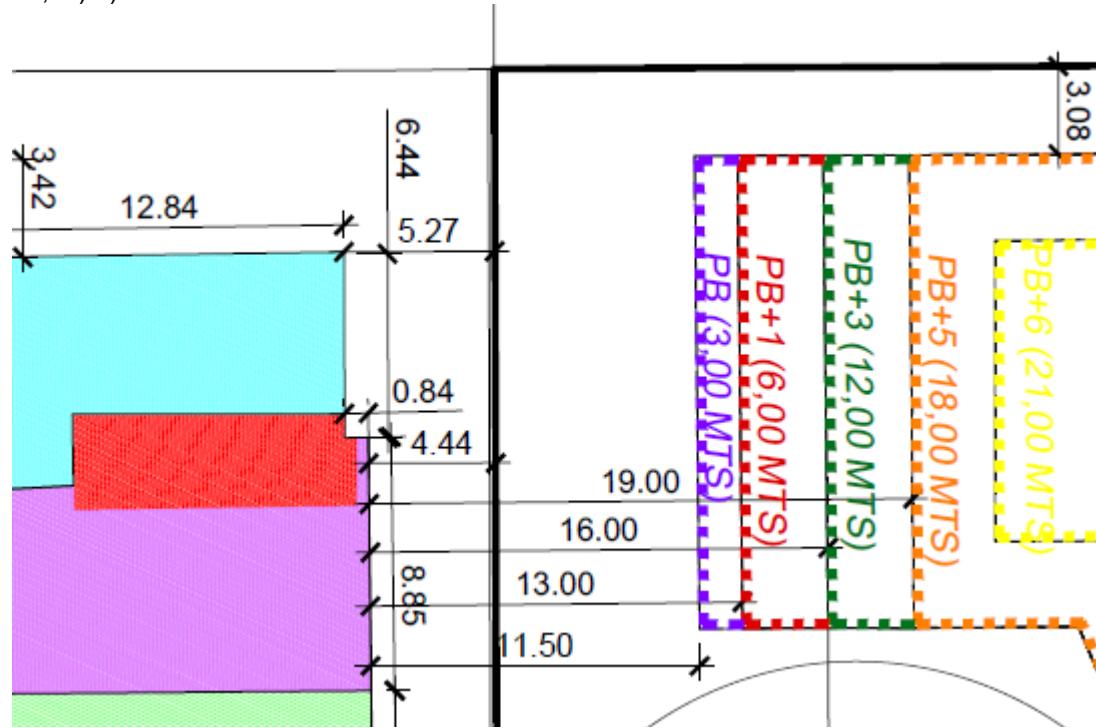
## 2.3.- Retranqueos propuestos a vial público peatonal.

Se propone aplicar la norma del PGOU de retranquearse  $H/2$  y por tanto en función de la altura considerada los retranqueos serán: 6,00 mts para PB+3 ( $4 \times 3,00/2$ ), 7,50 mts para PB+4 ( $5 \times 3,00/2$ ) y 9,00 mts para PB+5 ( $6 \times 3,00/2$ ).



#### 2.4.- Retranqueos propuestos a Edificio Colindante en Av. Reino de España

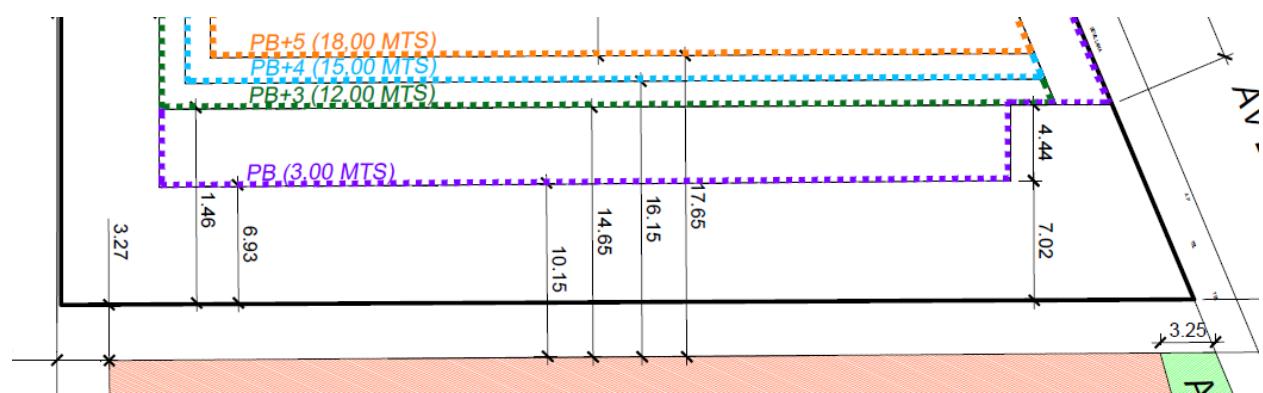
Se propone aplicar la norma del PGOU de retranquearse ( $H_1+H_2/2$ ) y por tanto en función de la altura considerada los retranqueos serán: 11,50 mts para PB+1 ( $(20,00+ 3,00)/2$ ), 13,00 mts para PB+1 ( $(20,00+6,00)/2$ ), 16,00 mts para PB+3 ( $(20,00+ 12,00)/2$ ) y 19,00 mts para PB+5 ( $(20,00 + 18,00)/2$ ).



**Nota.- La franja del retranqueo ala Av. Reino de España debe de quedar libre de obras bajo rasante y sobre rasante.**

#### 2.5.- Retranqueos propuestos a Edificio Colindante en Av. De la Legión Española

Se propone aplicar la norma del PGOU de retranquearse ( $H_1+H_2/2$ ) y por tanto en función de la altura considerada los retranqueos serán: 10,15 mts para PB+1 ( $(17,30+ 3,00)/2$ ), 14,65 mts para PB+3 ( $(17,30+12,00)/2$ ), 16,15 mts para PB+4 ( $(17,30+ 15,00)/2$ ) y 17,65 mts para PB+5 ( $(17,30 + 18,00)/2$ ).



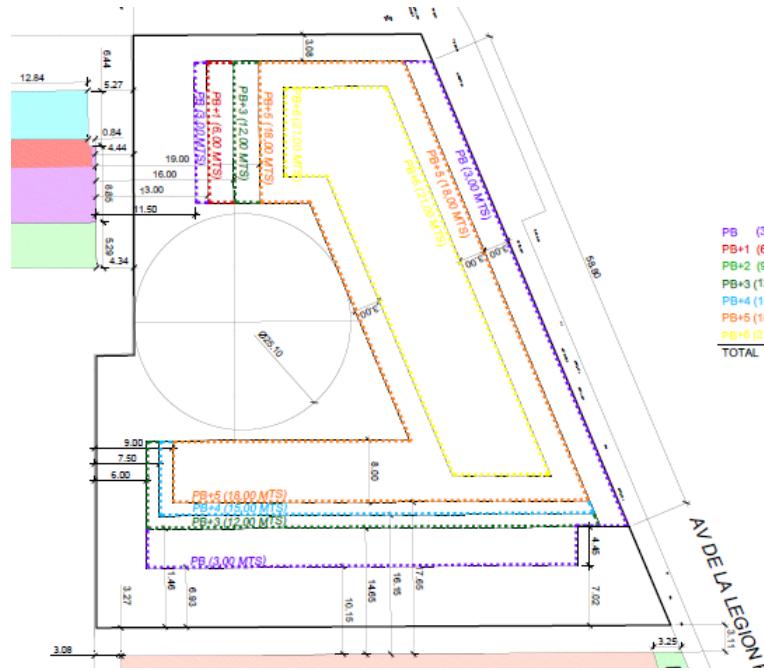
Como condiciones Particulares se proponen las siguientes:

Retranqueo a vial:	A Av. del Reino de España	3,08 mts.
	A A. de la Legión Española:	0,00 mts en PB y 3,00 m en superiores
Retranqueos a linderos colindantes	en Planta Baja	>3,00 mts.
	a Edificios Colindantes:	> Semisuma de las alturas (H1+H2)/2
	a vías peatonales	>H/2
Ocupación	En planta Baja	55% de Sup. Parcela
	En planta Altas	45% de Sup. Parcela

Con la aplicación de estas normas particulares y específicas se han confeccionado los planos del presente de Estudio de Detalle.

### 1.5.3.- Configuración del volumen propuesto.

Con la aplicación de las ordenanzas anteriores propuestas se configura el siguiente volumen



### 1.6.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

De acuerdo con el análisis urbanístico el presente Estudio de Detalle se justifica por lo siguiente:

1.- Necesidad de unificar la normativa de aplicación.

La parcela en cuestión es una única parcela y la normativa específica del PGOU las considera como dos parcelas, con condiciones urbanísticas distintas, una para cada parcela, la R1-6 y la R2-1. Estas normativas discrepan en las alturas, la ocupación y la edificabilidad.

2.- Necesidad de clarificar los retranqueos a viales y a colindantes de manera concreta, con una medida concreta.

3.- Necesidad de unir las parcelas para que pueda ser materializable la edificabilidad máxima permitida por las condiciones especiales de estas parcelas.

4.- Mejorar la imagen final con la ejecución de un solo edificio que remate la esquina entre las dos avenidas respetando el retranqueo existente en los solares contiguos en Av. Reino de España y la no existencia de retranqueo en la avenida de la Legión española. Este edificio sirve de transición.

## 1.7.- PROPUESTA DE VOLÚMENES Y ORDENACION

El Estudio de Detalle plantea la unión de las dos parcelas R1-6 y la R2-1 por lo tanto modifica los volúmenes previstos por el PGOU-98 resultado de aplicar las Normas particulares de la ordenanza PBA y con el fin de que la edificabilidad posible no supere la edificabilidad permitida, consecuencia de la normativa específica de la ficha del ámbito S-18, se proponen las siguientes limitaciones:

### 1.7.1. Limitación de edificabilidad por plantas.

Superficie construida máxima por planta

SUPERFICIE	PROPIEDAD	
	R1-6+R2-1	3.426,00
TECHO POSIBLE		
(M2)(**)		
PBAJA	1830,21(***)	
P.PRIMERA	1.412,20	
P.SEGUNDA	1.363,83	
P.TERCERA	1.363,83	
P.CUARTA	1.225,65	
P.QUINTA	1.141,47	
P,SEXTA	532,81	
<b>TOTAL</b>	<b>8.870,00</b>	
<b>TOTAL S/R</b>	<b>8.870,00</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>8.870,00</b>	

(M2)(*)	(M2)(**)	RESULTADO RETRANQUEOS PROPUESTOS
	(***)	Uso residencial max. 1.713,00 m <sup>2</sup>
		Otros usos mínimo 117,21 m <sup>2</sup>
<b>EDIFICABILIDAD</b>	<b>8.870,00</b>	<b>&gt;8,870,00</b>
<b>ASIGNADA PGOU</b>		<b>SI CABE LA EDIFIC.</b>

### 1.7.2. Ordenanzas de Aplicación

Para todo lo que no contradiga lo expresado en el Estudio de Detalle será de aplicación:

- Las Ordenanzas Generales del PGOU de Roquetas de Mar con A.D.
- Las Ordenanzas particulares de la Calificación de Plurifamiliar en Bloque Abierto (PBA).
- Las Ordenanzas de los usos del PGOU.
- La Normativa del PGOU que pudiera afectar al desarrollo de esta parcela.

**Nota.- La franja del retranqueo ala Av. Reino de España debe de quedar libre de obras bajo rasante y sobre rasante.**

En relación con la tramitación del Estudio de Detalle, deberá cumplirse el Art. 27 de la LOUA que dice lo siguiente:

**Artículo 27. Suspensión de aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y de licencias urbanísticas.**

1. Las Administraciones competentes para la aprobación inicial y provisional de los instrumentos de planeamiento, desde la adopción del acuerdo de formulación o, en su caso, desde la aprobación del

*Avance, podrán acordar la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas o usos determinados, a los efectos de la elaboración o, en su caso, innovación de dichos instrumentos.*

2. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

Cuando no se haya acordado previamente la suspensión a que se refiere el apartado anterior, este plazo tendrá una duración máxima de dos años.

3. La suspensión se extingue, en todo caso, con la publicación de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

4. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho, en caso de desistirse de su petición, a ser indemnizados del coste de los proyectos y a la devolución, en su caso, de los tributos municipales.

### 1.7.3. Comparativo de volúmenes

1.8.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD

El artículo 19.1. 3<sup>a</sup> de la LOUA establece:

En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá **un estudio económico-financiero** que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida

para su desarrollo y ejecución, así como un **informe de sostenibilidad económica**, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

### 1.8.1.- ESTUDIO ECONOMICO

El presente Estudio de Detalle se refiere exclusivamente a la modificación del Volumen de la edificación a construir con la aplicación de retranqueos y alturas diferentes a los previstos por el PGOU. No altera ni el uso, ni el aprovechamiento atribuido a las parcelas.

Se mantiene el techo máximo edificable previsto por el PGOU y no se precisan ningún tipo de obras complementarias en la parcela para poder llevar a efecto el Estudio de Detalle.

Por esta razón la aplicación del Estudio de Detalle **no supone ninguna modificación económica que pueda afectar al desarrollo económico de la promoción de viviendas prevista.**

### 1.8.2.-INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

El presente estudio de Detalle no afecta al suelo de usos productivos ya que se aplica sobre parcelas de Suelo Urbano Consolidado de uso Residencial.

El presente Estudio de Detalle se acomoda perfectamente al desarrollo urbano previsto por el PGOU.

El presente Estudio de Detalle supone la construcción de 8.870 m<sup>2</sup> de residencial lo que supondrá un impacto positivo en la economía de las Administraciones Públicas, tanto en la fase de proyecto (licencias y autorizaciones) como en la fase de uso (Ibis , basuras, Agua.... Etc.) Esta edificación contribuirá a la optimización de los servicios municipales con las infraestructuras existentes.

Almería, 4 de marzo de 2021

Fdo: Francisco Salvador Granados

## ANEXOS

ANEXO 1. Relación de colindantes.

ANEXO 2. Ficha ámbito S-18.

ANEXO 3. RD Accesibilidad.

ANEXO 1. Relación de colindantes.

1. Comunidad de Propietarios Edificio Av. Reino de España, 236.  
Av. Reino de España nº 236. Roquetas de Mar (04740 Almería)
2. Comunidad de Propietarios Edificio Av. Legión Española, 28.  
Av. Legión Española nº 28. Roquetas de Mar (04740 Almería)

ANEXO 2. Ficha ámbito S-18.



Manzana	U	UD	R1-1	R1-2
Superficie (m2)	56502	3432	1500	1500
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,500	1,200	2,000	2,000
Superficie Edificable (m2)	28251	4118	3000	3000
Tipología	UAA	UAD	PBA	PBA
Nº máximo de viviendas	193	45	53	53
Altura máxima (plantas)	3	2	6	6
Ático	No	No	Si	Si

Manzana	R1-3	R1-4	R1-5	R1-6
Superficie (m2)	1500	1500	1500	1500
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,000	2,167	2,167	2,167
Superficie Edificable (m2)	3000	3250	3250	3250
Tipología	PBA	PBA	PBA	PBA
Nº máximo de viviendas	53	58	58	58
Altura máxima (plantas)	6	6	6	6
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	R2-1	R2-2	H1	H2
Superficie (m2)	1926	1926	16675	16675
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,918	2,918	1,070	1,070
Superficie Edificable (m2)	5620	5620	17842	17842
Tipología	PBA	PBA	HOT	HOT
Nº máximo de viviendas	100	100	0	0
Altura máxima (plantas)	5	5	5	5
Ático	Si	Si	Si	Si

## OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

UAA: Parcela mínima: 100 m2. Ocupación: 50% parcela neta. Retranqueos: Entre edificaciones será como mínimo de 3m (1,50 m al lindero privado y 4,00m a fachada principal)

UAD: Parcela mínima 100 m2. Ocupación: 70% parcela neta. Retranqueos: Mínimo 2m. a fachada principal, caso de fachada lateral a vía pública el retranqueo de 2m cuando se trate como fachada.

Las parcela R2-1 y R2-2 : Ocupación max. pl. baja: 70%. Ocupación max. resto de plantas: 50%.

De la manzana U-1 a la U-12 se agrupan en la columna U.

De la manzana UD-1 a la UD-2 se agrupan en la columna UD.

ANEXO 3. RD Accesibilidad.

**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\***



\* 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)

## DATOS GENERALES

### DOCUMENTACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE

### ACTUACIÓN

AGRUPACION PARCELAS R1-6 Y R2-1

### ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

Residencial / Garaje

### DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS

DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	--
Superficie	8.870,00 M2
Accesos	--
Ascensores	--
Rampas	Si
Alojamientos	--
Núcleos de aseos	--
Aseos aislados	--
Núcleos de duchas	--
Duchas aisladas	--
Núcleos de vestuarios	--
Vestuarios aislados	--
Probadores	
Plazas de aparcamientos	70
Plantas	B+5+A
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	

### LOCALIZACIÓN

AV REINO DE ESPAÑA ESQ AV. DE LA LEGIÓN ESPAÑOLA. ROQUETAS DE MAR  
ALMERÍA

### TITULARIDAD

AKTIONEN INMO S.L.

### PERSONA/S PROMOTORA/S

AKTIONEN INMO S.L.

### PROYECTISTA/S

GyS ARQUITECTOS S.L.P. / FRANCISCO SALVADOR GRANADOS

## FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

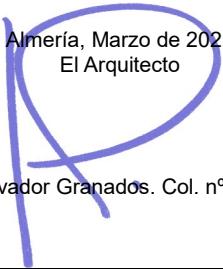
- Ficha I. Infraestructuras y urbanismo
- Ficha II. Edificios, establecimientos o instalaciones
- Ficha III. Edificaciones de viviendas
- Ficha IV. Viviendas reservadas para personas con movilidad reducida
- Tabla 1. Edificios, establecimientos o instalaciones de alojamiento
- Tabla 2. Edificios, establecimientos 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

## FECHA Y FIRMA

Almería, Marzo de 2021  
El Arquitecto

Francisco Salvador Granados. Col. nº 88 en el COAA



**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO \*****CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO****Descripción de los materiales utilizados****Pavimentos de itinerarios accesibles**

Material:

Color:

Resbaladicia:

**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.

\* 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. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
<b>CONDICIONES GENERALES</b> (Rgto. Art. 15. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)						
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		>1,50 m	
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	---		<6,00%	
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		<2,00%	
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		>2,20%	
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)		---	≤ 0,12 m		<0,12 m	
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	---		<0,01 m	
	<input type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	---		<0,025 m	
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	---		>20 lux	
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.						
<b>VADOS PARA PASO PEATONES</b> (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 20, 45 y 46)						
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		No procede	
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,5 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		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 m	= Longitud vado		No procede	
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm		No procede	
<b>VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS</b> (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 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	
<b>PASOS DE PEATONES</b> (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)						
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)	≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones			No procede	
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones	≥ 0,90 m	---			No procede	
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	---	No procede	
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	---	No procede	
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	---	No procede	
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	---	No procede	
<b>ISLETAS</b> (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)						
Anchura	≥ Paso peatones	≥ 1,80 m			No procede	
Fondo	≥ 1,50 m	≥ 1,20 m			No procede	
Espacio libre	---	---			No procede	
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	---	No procede	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	No procede	
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	---	No procede	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	No procede	
<b>PUENTES Y PASARELAS</b> (Rgto. Art. 19. Orden VIV/561/2010 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	≥ 20 lux	---		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	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	No procede
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 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 SUBTERRÁNEOS (Rgto. Art. 20. Orden VIV/561/2010 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	≥ 20 lux	≥ 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 VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)

Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto			
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	---	R ≥ 50 m	
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio	3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10		3 < N < 12
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	0,30 m
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	0,16 m
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	---	62
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	---	90°
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---	= 0,05
Ancho libre	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		1,50 m
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	---	≥ 1,50 m		No procede
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas	---	≥ 1,20 m		1,50 m
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	Cumple
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	Cumple
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	> 0,90 m

(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	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	0,90 m
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	Cumple
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	---	--

En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.

#### ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 24. Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)

Espacio colindante libre de obstáculos	Ø ≥ 1,50 m	---		No procede
--	------------	-----	--	------------

	Franja pavimento táctil indicador direccional	= Anchura puerta	---		No procede
		= 1,20 m	---		No procede
	Altura de la botonera exterior	De 0,70 m a 1,20 m	---		No procede
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior	$\geq 0,035$ m	---		No procede
	Precisión de nivelación	$\geq 0,02$ m	---		No procede
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre	$\geq 1,00$ m	---		No procede
		<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	---	No procede
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	---	No procede
		<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	---	No procede
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	---	No procede
		Longitud	= 1,20 m	---	No procede
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	---	No procede
		Longitud	= 1,20 m	---	No procede

#### RAMPAS (Rgto. Art. 22. Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)

Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes  $> 6\%$  o desnivel  $> 0,20$  m

Radio en el caso de rampas de generatriz curva	---	$R \geq 50$ m		No procede
Anchura libre	$\geq 1,80$ m	$\geq 1,50$ m		1,5 m
Longitud de tramos sin descansillos (1)	$\leq 10,00$ m	$\leq 9,00$ m		$< 9$ m
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud $\leq 3,00$ m	$\leq 10,00$ %	$\leq 10,00$ %	8%
	Tramos de longitud $> 3,00$ m y $\leq 6,00$ m	$\leq 8,00$ %	$\leq 8,00$ %	8%
	Tramos de longitud $> 6,00$ m	$\leq 8,00$ %	$\leq 6,00$ %	No procede

(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal

Pendiente transversal		$\leq 2,00$ %	$\leq 2,00$ %		$< 2$ %
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa		Cumple
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	$\geq 1,50$ m	$\geq 1,50$ m		Cumple
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	$\geq 1,80$ m	$\geq 1,50$ m		Cumple
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta		Cumple
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		Cumple
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.	Altura (1)	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m		Cumple

(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	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 m a 1,10 m		0,90
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		Cumple
Prolongación de pasamanos en cada tramo		$\geq 0,30$ m	$\geq 0,30$ m		Cumple

En rampas de ancho  $\geq 4,00$  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. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto. Art. 27. Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)				
Vallas	Separación a la zona a señalizar	---	$\geq 0,50$ m	
	Altura	---	$\geq 0,90$ m	No procede

Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	$\geq 0,90$ m	---		No procede
	Anchura libre de obstáculos	$\geq 1,80$ m	$\geq 0,90$ m		No procede
	Altura libre de obstáculos	$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ 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.	$\leq 50$ m	---		No procede
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	$\geq 0,10$ m	No procede

## FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

### ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. Art. 30. Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)</b>					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		3 plazas
Dimensiones	Batería o diagonal	$\geq 5,00 \times 2,20$ m + ZT (1)	---		Cumple
	Línea	$\geq 5,00 \times 2,20$ m + ZT (1)	---		
	(1) ZT: Zona de transferencia - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho $\geq 1,50$ m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud $\geq 1,50$ 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. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)</b>					
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.		No procede
Altura libre de obstáculos		---	$\geq 2,20$ m		No procede
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.		---	De 0,90 a 1,20 m		No procede
Zonas de descanso	Distancia entre zonas	$\leq 50,00$ m	$\leq 50,00$ m		No procede
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	No procede
		Espacio libre	$\varnothing \geq 1,50$ m a un lado	0,90 m x 1,20 m	No procede
Rejillas	Resalte máximo	---	Enrasadas		No procede
	Orificios en áreas de uso peatonal	$\varnothing \geq 0,01$ m	---		No procede
	Orificios en calzadas	$\varnothing \geq 0,025$ m	---		No procede
	Distancia a paso de peatones	$\varnothing \geq 0,50$ m	---		No procede

## SECTORES DE JUEGOS

Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo	$\geq 0,80$ m	---		No procede
	Altura	$\leq 0,85$ m	---		No procede
Espacio libre inferior	Alto	$\geq 0,70$ m	---		No procede
	Ancho	$\geq 0,80$ m	---		No procede
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		$\varnothing \geq 1,50$ m	---		No procede

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO**  
**PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL**

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL</b>					
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	≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m		No procede
	Anchura libre de itinerario	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		No procede
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	No procede
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %	No procede

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO**  
**MOBILIARIO URBANO**

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN</b>					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación....)					
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		>2,20 m
	longitud de tramo de mostrador adaptado	≤ 0,15 m	---		<0,15 m
	Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)	---	≥ 1,60 m		No procede
	Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada	≥ 0,40 m	---		No procede
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m	No procede
		Distancia al límite de paso peatones	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	No procede
		Diámetro pulsador	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	No procede
		---	De 1,45 m a 1,75 m		No procede
Máquinas expendedadoras informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		∅ ≥ 1,50 m	---	No procede
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	≤ 1,20 m	No procede
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 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 papelera		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		∅ ≥ 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	---	Cumple
	Espacio libre no barrido por las puertas		∅ ≥ 1,50 m	---	Cumple
	Anchura libre de hueco de paso		≥ 0,80 m	---	Cumple
	Altura interior de cabina		≥ 2,20 m	---	Cumple
	Altura de lavabo (sin pedestal)		≤ 0,85 m	---	Cumple
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		≥ 0,80 m	---
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m	---
		Barras de	Altura	De 0,70 a 0,75 m	---

	apoyo	Longitud	$\geq 0,70$ m	---		Cumple
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95$ m	---		Cumple
□ Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---		Cumple
	Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80$ m	---		Cumple
	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción		Cumple
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m		Cumple
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m		Cumple
	Altura respaldo		$\geq 0,40$ m	De 0,40 m a 0,50 m		Cumple
Bancos accesibles	Altura reposabrazos respecto del asiento		---	De 0,18 m a 0,20 m		Cumple
	Ángulo inclinación asiento-respaldo		---	$\leq 105^\circ$		Cumple
	Dimensión soporte región lumbar		---	$\geq 15$ cm		Cumple
	Espacio libre al lado del banco		$\geq \varnothing 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20$ m		Cumple
	Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60$ m	---		Cumple
	Separación entre bolardos		---	$\geq 1,20$ m		No procede
	Diámetro		$\geq 0,10$ m	---		No procede
Bolardos (1)	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70$ m		No procede
	(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		No procede
	Altura libre bajo la marquesina		---	$\geq 2,20$ 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	$\leq 1,40$ m	---		No procede
		Altura de elementos manipulables	$\leq 0,90$ m	---		No procede

**OBSERVACIONES**

<b>OBSERVACIONES</b>

**DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA**

- |   |
|---|
| <b>DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA</b>  |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.</p> <p><input type="checkbox"/> Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.</p> <p><input type="checkbox"/> En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.</p> <p><input type="checkbox"/> En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para 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.</p> <p>No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.</p> |

**FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS \***

(Aplicable a zonas de uso comunitario)

**CONDICIONES CONSTRUCTIVAS, DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO****Descripción de los materiales utilizados****Pavimentos de itinerarios accesibles**

Material: Cerámico  
Color: Gris/Rojo  
Resbaladicia: Clase 3

**Pavimentos de rampas**

Material: Cerámico  
Color: Gris/Rojo  
Resbaladicia: Clase 3

**Pavimentos de escaleras**

Material: Cerámico  
Color: Gris/Rojo  
Resbaladicia: Clase 3  
Franja señalizadora  
    Tipo: Lineal  
    Textura: Rugosa  
    Color: Negro

Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios accesibles en el edificio. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones del edificio (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 III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS****ESPACIOS, INSTALACIONES Y EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS DE USO COMUNITARIO**

**ESPACIOS EXTERIORES.** Se deberá cumplimentar en su caso, la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones y, en su caso, la Ficha justificativa I. Infraestructuras y urbanismo.

**ESPACIOS, INSTALACIONES Y EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS DE USO COMUNITARIO (piscinas, gimnasios, juegos infantiles, etc.).** Se deberá cumplimentar la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones.

<b>NORMATIVA</b>	<b>DB-SUA</b>	<b>DEC. 293/2009</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>
------------------	---------------	----------------------	------------------	---------------------

**ACCESO DESDE EL EXTERIOR** (Rgt. Art. 105. DB-SUA Anejo A)

No hay desnivel

<input checked="" type="checkbox"/> Desnivel	<input checked="" type="checkbox"/> Salvado con una rampa (Ver apartado "Rampas")			
	<input type="checkbox"/> Salvado por un ascensor (Ver apartado "Ascensores")			

#### VESTÍBULOS (Rgto. Art. 108. DB-SUA Anejo A)

Circunferencia libre no barrida por las puertas	$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$		$\varnothing 1,50$
Circunferencia libre frente ascensor accesible (o espacio previsto para futura instalación de ascensor accesible)	$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	---		$\varnothing 1,50$

#### PASILLOS (Rgto. Art. 108. DB-SUA Anejo A)

Anchura libre	$\geq 1,10 \text{ m}$	$\geq 1,20 \text{ m}$		$1,20 \text{ m}$
Estrechamientos puntuales	Longitud del estrechamiento	$\leq 0,50 \text{ m}$	$\leq 0,50 \text{ m}$	---
	Ancho libre resultante	$\geq 1,00 \text{ m}$	$\geq 0,90 \text{ m}$	---
	Separación a puertas o cambios de dirección	$\geq 0,65 \text{ m}$	---	---
<input type="checkbox"/> Espacio de giro libre al fondo de pasillos mayores de 10 m	$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	---		---

#### HUECOS DE PASO (Rgto. Art. 108. DB-SUA Anejo A)

Anchura libre de paso de las puertas de entrada y huecos	$\geq 0,80 \text{ m}$	$\geq 0,80 \text{ m}$		Si
<input checked="" type="checkbox"/> En el ángulo de máxima apertura de la puerta, la anchura libre de paso reducida por el grosor de la hoja de la puerta es $\geq 0,78 \text{ m}$				
Espacio libre horizontal a ambas caras de las puertas	$\varnothing \geq 1,20 \text{ m}$	$\varnothing \geq 1,20 \text{ m}$		Si
Sistema de apertura o cierre	Ángulo de apertura de las puertas (incluso exteriores)	---	$\geq 90^\circ$	Si
	Altura de la manivela	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,80 m a 1,10 m	Si
	Separación del picaporte al plano de la puerta	---	0,04 m	Si
<input type="checkbox"/> Puertas transparentes o acristaladas	Distancia desde el mecanismo hasta el encuentro en rincón	$\geq 0,30 \text{ m}$	---	Si
	Son de policarbonatos o metacrilatos, luna pulida templada de espesores mínimo 6 mm o acristalamientos laminares de seguridad.			
	Señalización horizontal en toda su longitud	De 0,85 m a 1,10 m De 1,50 m a 1,70 m	De 0,85 m a 1,10 m De 1,50 m a 1,70 m	
	<input type="checkbox"/> Ancho franja señalizadora perimetral (1)	---	0,05 m	
(1) Puertas totalmente transparentes con apertura automática o que no disponen de mecanismo de accionamiento.				
<input type="checkbox"/> Puertas de dos hojas	Sin mecanismo de automatismo y coordinación, anchura de paso mínimo en una de ellas	$\geq 0,80 \text{ m}$	$\geq 0,80 \text{ m}$	
<input type="checkbox"/> Puertas automáticas	Anchura libre de paso	$\geq 0,80 \text{ m}$	$\geq 0,80 \text{ m}$	
	Mecanismo de minoración de velocidad	---	$\leq 0,5 \text{ m/s}$	

#### VENTANAS

<input type="checkbox"/> No invaden el pasillo a una altura inferior a 2,20 m				
---	--	--	--	--

#### ESCALERAS (Rgto. art. 107, DB-SUA Anejo A)

Directriz	<input checked="" type="checkbox"/> Recta <input type="checkbox"/> Curva o mixta	<input checked="" type="checkbox"/> Recta <input type="checkbox"/> Curva o mixta		Recta
Altura salvada por el tramo	<input checked="" type="checkbox"/> Con ascensor como alternativa	$\leq 3,20 \text{ m}$	---	3,00 mts
	<input type="checkbox"/> Sin ascensor como alternativa	$\leq 2,25 \text{ m}$	---	NP
Número mínimo de peldaños por tramo	3	Según DB-SUA		CUMPLE
Huella	$\geq 0,28 \text{ m}$	Según DB-SUA		300 mm
Contrahuella (con tabica y sin bocel)	<input checked="" type="checkbox"/> Con ascensor como alternativa	De 0,13 a 0,185 m	Según DB-SUA	0,185 m.
	<input type="checkbox"/> Sin ascensor como alternativa	De 0,13 a 0,175 m	Según DB-SUA	NP
Relación huella / contrahuella	$0,54 \text{ m} \leq 2C+H \leq 0,70 \text{ m}$	Según DB-SUA		670 mm
Ancho libre (En tramos curvos, se debe excluir la zona donde la huella < 0,17 m)	$\geq 1,00 \text{ m}$	$\geq 1,00 \text{ m}$		100 mm
Ángulo máximo de la tabica con el plano vertical	$\leq 15^\circ$	$\leq 15^\circ$		0°

Mesetas	Intermedias	Con puertas de acceso a viviendas. Ancho	$\geq$ Ancho de escalera	$\varnothing \geq 1,20$ m libre		1,20 m
		Sin puertas de acceso a viviendas. Ancho	$\geq$ Ancho de escalera	$\varnothing \geq 1,00$ m libre		1,20 m
		Fondo	$\varnothing \geq 1,00$ m	---		1,20 m
	De arranque y desembarco	Ancho	$\geq$ Ancho de escalera	$\geq$ Ancho de escalera		Si
		Fondo	$\varnothing \geq 1,00$ m	$\varnothing \geq 1,20$ m		1,20 m
Distancia de la arista de peldaños a puertas			$\geq 0,40$ m	$\geq 0,40$ m		
Pasamanos	Dimensión mayor del sólido capaz	---	---	De 4,5 cm a 5,0 cm		Si
	Altura	De 0,90 m a 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m		Si

En escaleras de ancho  $\geq 4,00$  m se disponen barandillas centrales con pasamanos. En el caso de escaleras de gran anchura, la separación máxima de pasamanos será de 4,00 m.

En escaleras que salvan una altura  $\geq 0,55$ , con ancho mayor que 1,20 m pasamanos a ambos lados de la escalera y continuo, incluyendo mesetas.

Entre dos plantas consecutivas de una misma escalera, todos los peldaños tienen la misma contrahuella y todos los peldaños de los tramos rectos tienen la misma huella. Entre dos tramos consecutivos de plantas diferentes, la contrahuella no varía más de  $\pm 1,00$  cm.

El pasamanos es firme y fácil de asir, separado del paramento al menos 4 cm y su sistema de sujeción no interfiere el paso continuo de la mano.

#### RAMPAS FIJAS ACCESIBLES (Rgto. art. 109, DB-SUA)

Directriz	Recta o curva de Radio = 30,00 m	Recta		
Anchura	$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m		1,20 m
Pendiente longitudinal (proyección horizontal)	Tramos de longitud $< 3,00$ m	10,00 %	10,00 %	8 %
	Tramos de longitud $\geq 3,00$ m y $< 6,00$ m	8,00 %	8,00 %	8 %
	Tramos de longitud $\geq 6,00$ m	6,00 %	6,00 %	6 %
Pendiente transversal	$\leq 2$ %	$\leq 2$ %		0 %
Longitud máxima de tramo (proyección horizontal)	$\leq 9,00$ m	$\leq 9,00$ m		$\leq 9,00$ m
Mesetas	Ancho	$\geq$ Ancho de rampa	$\geq$ Ancho de rampa	CUMPLE
	Fondo	$\geq 1,50$ m	$\geq 1,50$ m	1,50 m
	<input type="checkbox"/> Rampa acceso edificio. Fondo	---	$\geq 1,20$ m	1,20 m
Distancia desde la arista de la rampa a una puerta o a pasillos de anchura inferior a 1,20 m	$\geq 1,50$ m	$\geq 1,50$ m		NP
Pasamanos	Dimensión sólido capaz	---	De 4,5 cm a 5 cm	Si
	Altura	De 0,90 m a 1,10 m De 0,65 m a 0,75 m	De 0,90 m a 1,10 m	Si
	Prolongación en los extremos a ambos lados (tramos $\geq 3$ m)	$\geq 0,30$ m	$\geq 0,30$ m	Si
Barandilla	Desnivel $> 0,55$ m	Entre 0,90 y 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m	Si
	Desnivel $> 0,15$ m	---	De 0,90 m a 1,10 m	Si
Altura de zócalo o elemento protector lateral en bordes libres, en rampas que salven una diferencia de cota máxima de 0,55 m	$\geq 0,10$ m	$\geq 0,10$ m		Si

En rampas que salven una altura mayor que 0,185 m con una pendiente  $\geq 6\%$ , pasamanos a ambos lados y continuo incluyendo mesetas.

#### COMUNICACIÓN VERTICAL (Rgto. art. 106, DB-SUA9, Anejo A)

<input type="checkbox"/> No es necesaria la instalación de ascensor ni la previsión estructural para hueco.
<input type="checkbox"/> Previsión estructural para hueco de ascensor. <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Edificios de viviendas con PB+1 que cuenta con 6 viviendas o menos. (Rgto.)</li> <li><input type="checkbox"/> Edificios en los que hay que salvar hasta dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio o hasta alguna vivienda o zona comunitaria o que dispongan de 12 o menos viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio. (DB-SUA 9)</li> </ul>

<input checked="" type="checkbox"/> Instalación de ascensor accesible. <table border="0"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Edificios con más de 6 viviendas que se desarrollen como máximo en PB+1 o con cualquier número de viviendas a partir de PB+2 (Rgt)</td></tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Edificios en los que hay que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna vivienda o zona comunitaria, o que dispongan de más de 12 viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio. (DB-SUA 9)</td></tr> </table>						<input checked="" type="checkbox"/> Edificios con más de 6 viviendas que se desarrollen como máximo en PB+1 o con cualquier número de viviendas a partir de PB+2 (Rgt)	<input type="checkbox"/> Edificios en los que hay que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna vivienda o zona comunitaria, o que dispongan de más de 12 viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio. (DB-SUA 9)	
<input checked="" type="checkbox"/> Edificios con más de 6 viviendas que se desarrollen como máximo en PB+1 o con cualquier número de viviendas a partir de PB+2 (Rgt)								
<input type="checkbox"/> Edificios en los que hay que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna vivienda o zona comunitaria, o que dispongan de más de 12 viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio. (DB-SUA 9)								
Espacio libre previo al ascensor		$\varnothing \geq 1,50\text{ m}$	---		1,50 M.			
Anchura de paso puertas		UNE EN 8170:2004	$\geq 0,80\text{ m}$		>0,80 M			
Ascensor accesible	Sin viviendas accesibles	<input checked="" type="checkbox"/> Una o dos puertas enfrentadas	1,00 x 1,25 m	1,00 x 1,25 m	1,00 X 1,25 M			
		<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m					
	Con viviendas accesibles	<input type="checkbox"/> Una o dos puertas enfrentadas	1,00 x 1,40 m					
		<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m					
El modelo de ascensor accesible elegido y su instalación por persona autorizada cumplirán las condiciones de diseño establecidas en el Reglamento, entre las que destacan:								
Rellano y suelo de la cabina enrasados. Puertas de apertura telescópica. Botoneras situadas: H interior $\leq 1,20\text{ m}$ H exterior $\leq 1,10\text{ m}$ Números en altorrelieve y sistema Braille.		Precisión de nivelación . Pasamanos a una altura entre 0,80 - 0,90 m						
En cada acceso se colocarán: indicadores luminosos y acústicos de la llegada, indicadores luminosos que señalen el sentido de desplazamiento, en las jambas el número de la planta en braille y arábigo en relieve a una altura $\leq 1,20\text{ m}$ , esto último se podrá sustituir por un sintetizador de voz.								

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO DE VESTÍBULOS, ESCALERAS, PUERTAS Y SALIDAS

Las puertas son fácilmente identificables, con una fuerza necesaria para la apertura de las puertas de salida  $\leq 25\text{ N}$  ( $\leq 65\text{ N}$  cuando sean resistentes al fuego).

La apertura de las salidas de emergencia es por presión simple y cuentan con doble barra plana a 0,20 m y 0,90 m. La puerta de acceso al edificio destaca del resto de la fachada y cuenta con una buena iluminación. Las puertas correderas no pueden disponer de resaltos en su pavimento.

La iluminación permanente presenta intensidad mínima de 300 lux. y los interruptores son fácilmente localizables, dotados de piloto luminoso.

Existen puertas de apertura automática con dispositivos sensibles de barrido vertical, disponiendo de una banda indicativa a color a una altura de 0,60 a 1,20 m con las siguientes características:

- Mecanismo de disminución de velocidad 0,50 m/s
- Dispositivos sensibles que abran las puertas en caso de aprisionamiento.
- Dispositivos que impidan el cierre automático mientras el umbral esté ocupado.
- Mecanismo manual de parada del automatismo.

#### APARCAMIENTOS (Rgt. art. 103, DB-SUA9, Anejo A)

Los aparcamientos tendrán consideración de "espacios de utilización colectiva" por lo que serán accesibles bien con rampa o con ascensor.

Dotación	Uso exclusivo de cada vivienda	1 x vivienda reservada	---		
	Uso y utilización colectiva	1 x cada 40 o fracción	---		2 PLAZAS
Zona de transferencia (1)	Batería	Esp. libre lateral $\geq 1,20\text{ m}$	---		>1,20 M
	Línea	Esp. libre trasero $\geq 3,00\text{ m}$	---		>3,00 M

(1) Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas si tiene una anchura mínima de 1,40 m

#### MECANISMOS ELECTRICOS

Altura de los interruptores	---	De 0,90 m a 1,20 m		CUMPLE
Altura de los enchufes	---	0,30 m		CUMPLE

#### CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO

##### ACCESO AL EDIFICIO

Los carteles informativos (número, letra y uso del edificio) se colocan en la entrada principal del edificio a una altura entre 1,50 y 1,60 m.

Los sistemas de comunicación (llamada o apertura) se situán junto a la puerta en la parte izquierda y a una altura entre 0,90 y 1,20 m.

**OBSERVACIONES**

--

**DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA**

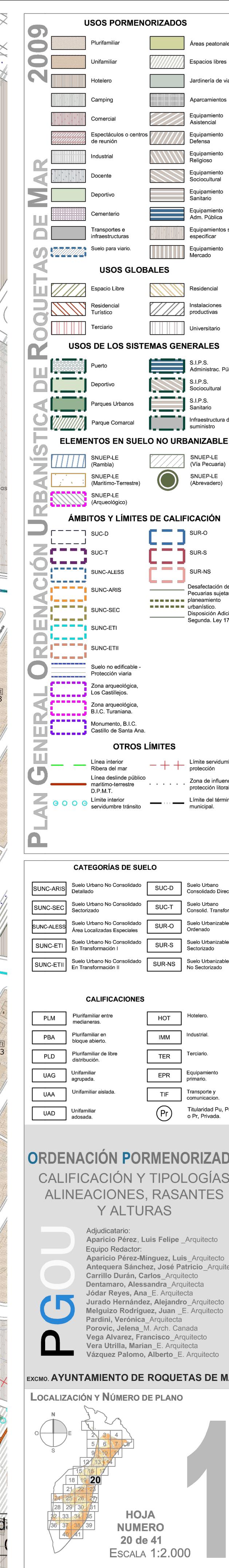
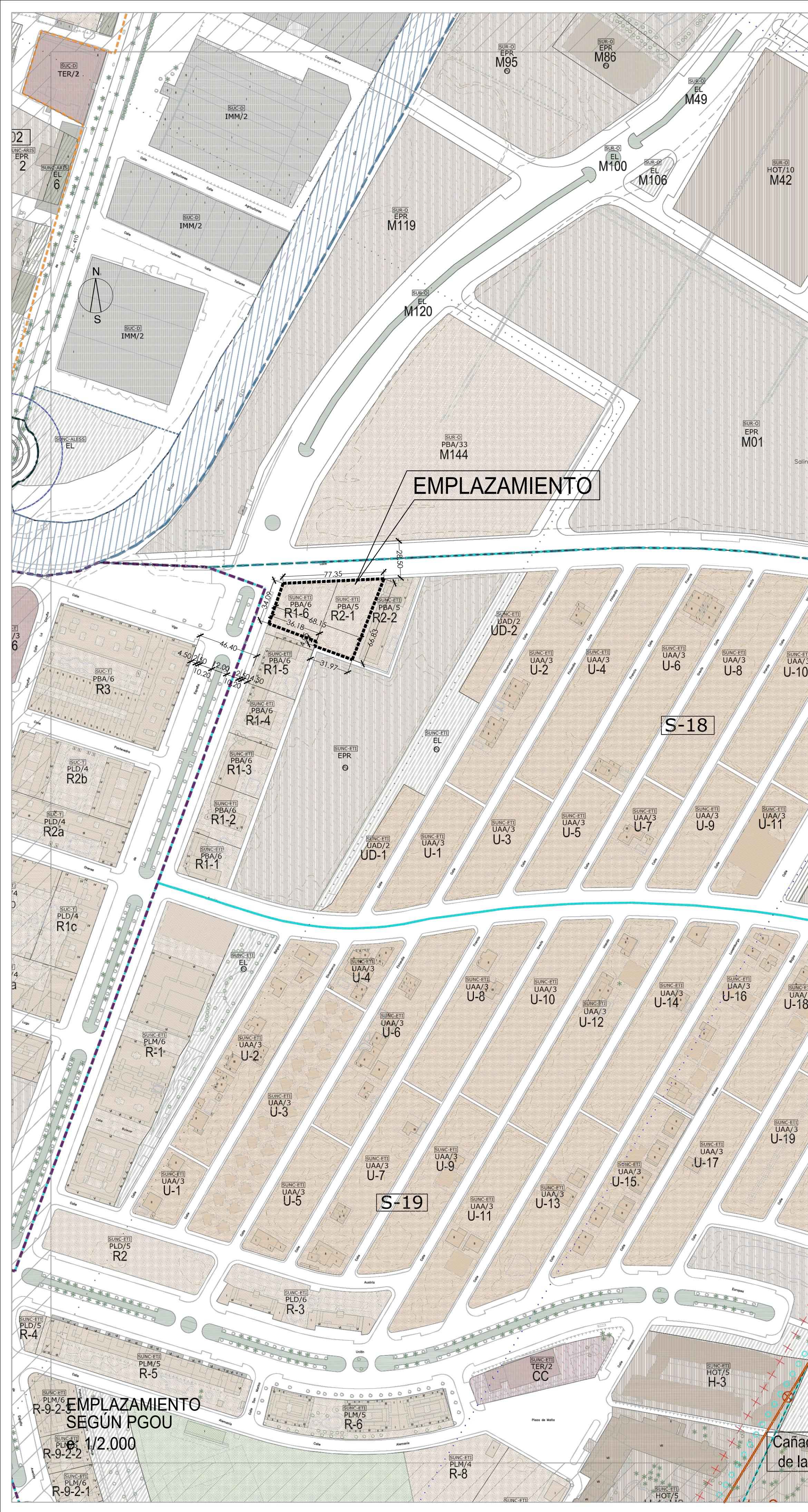
- Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
- Se trata de una actuación a realizar en un edificio de viviendas existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.
- En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
- En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.

No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

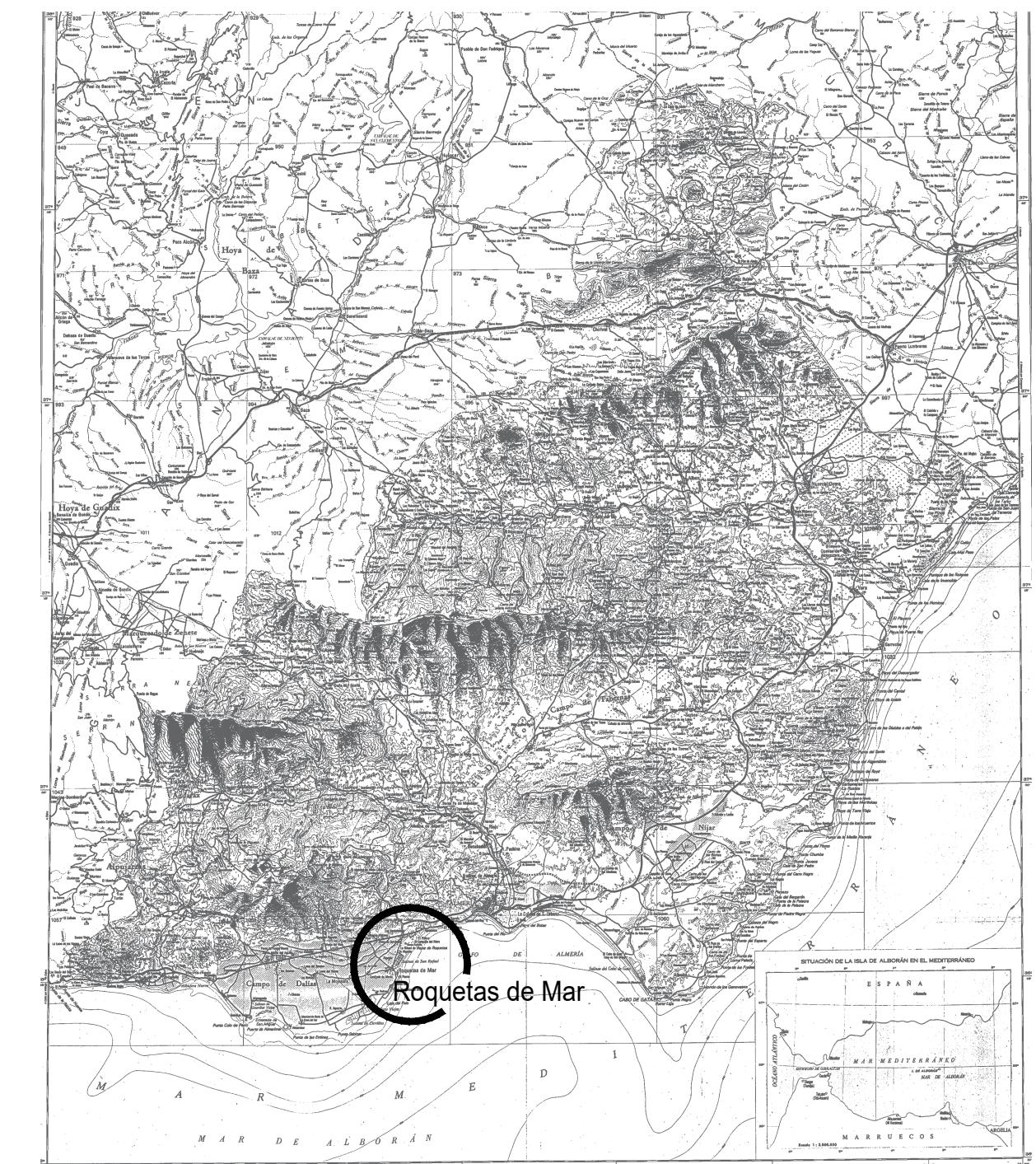
## **2.- PLANOS**

### **ÍNDICE DE PLANOS**

- 1.- Situación y emplazamiento.
- 2.- Plano topográfico.
- 3.- Plano de volumen aplicando ordenación actual PGOU.
- 4.- Plano de volumen aplicando Estudio de Detalle propuesto.
- 5.- Comparativo de Volúmenes



## SITUACIÓN e: 1/10.000



# ESTUDIO DE DETALLE SOBRE PARCELAS R1-6 Y R2-1 DEL AMBITO S18

SITUACIÓN: Ayda Reino de España y Ayda Legión Española, Roquetas de Mar, ALMERÍA

SITUACION: Avda. Reino de España y Avda. Legión Española, Roquetas de Mar . ALMERIA  
PROMOTOR: AKTIONEN INMO S.I. PLANO N°

**PROMOTOR: ARTONEN INMO S.L. PLANO**  
**PLANO : SITUACION Y EMPLAZAMIENTO**  
**SEGÚN PGOU**  
**ESCALAS: 1/10.000 - 1/2.000**

ARQUITECTO  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
REF: 18-20GYS

ARQUITECTOS S.L.P. FRANCISCO SALVADOR GRANADOS REF: 18-20GYS  
EDIFICIO CELULOSA II OFICINA1 ALMERIA TLF.950234300 - 617370645 info@gysarquitectos.com

Javier Villar Alarcón, Ingeniero T. Obras Públicas, colegiado nº 9.248, **CERTIFICA QUE**:  
 Las coordenadas de la finca catastral 5204206WF3750S0001JU son las siguientes:  
 Coordenadas en el sistema ETRS89:

N.M.

## LISTADO DE PUNTOS

Nombre	Coord. X	Coord. Y
1	535054.043	4070348.376
2	535042.711	4070316.999
3	535077.652	4070304.304
4	535076.196	4070300.175
5	535105.872	4070289.284
6	535128.506	4070351.890

AV DE LA LEGION ESPAÑOLA



Peticionario  
**AKTIONEN INMO S.L.**

Paraje  
**AV REINO DE ESPAÑA (R) 44 Suelo**

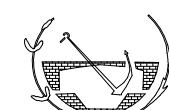
Tno. Mpal.: **ROQUETAS DE MAR**

Superficie = **3.425 m<sup>2</sup>**

Escala: **1:750**

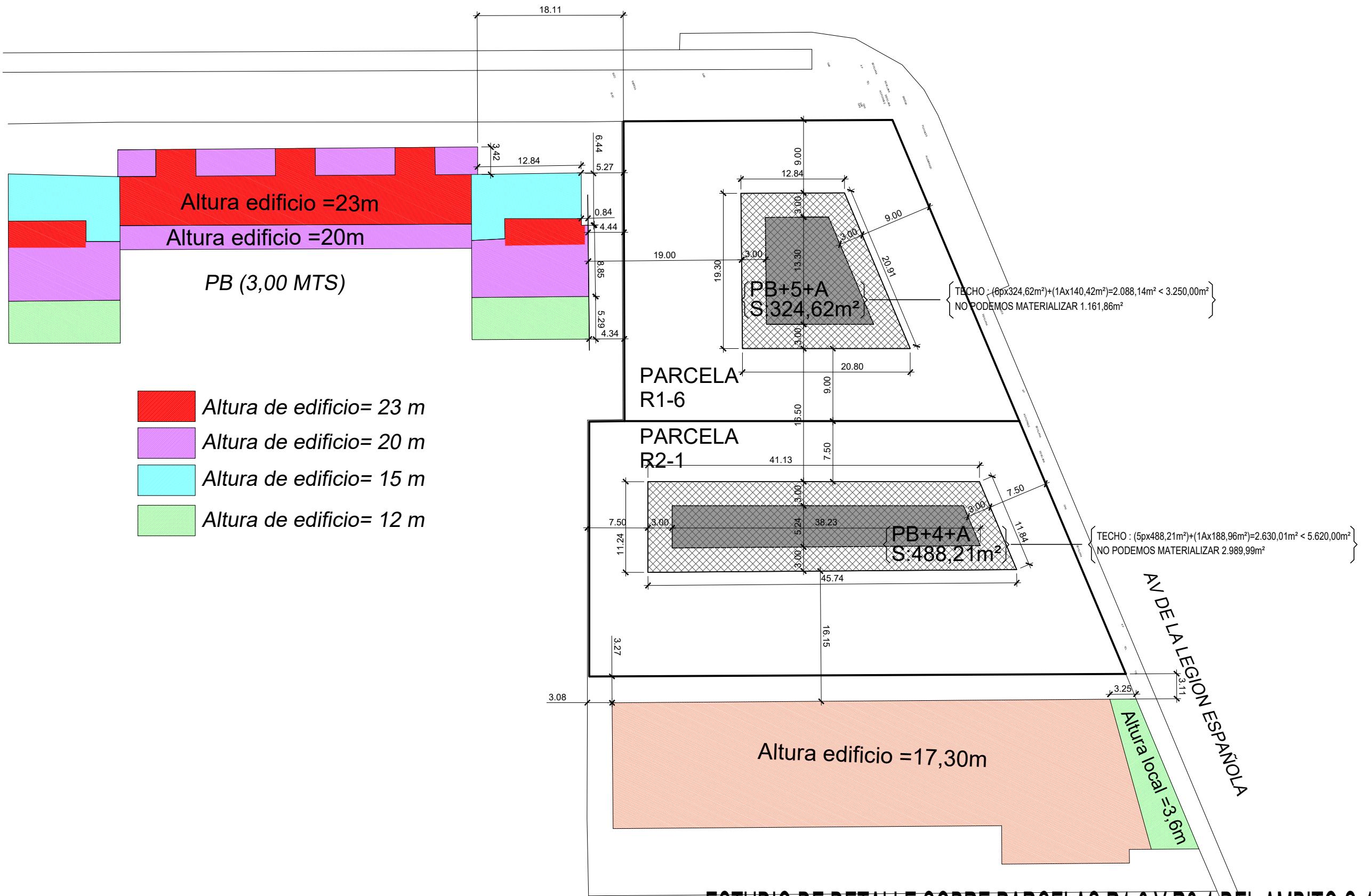
INGENIERO T OBRAS PUBLICAS

Fecha: **22 de Febrero de 2021**



N. COLEGIADO: 9.248  
**JAVIER VILLAR ALARCON**  
 C/ NARCISO YEPES N°6 04720 AGUADULCE  
 Telf.: 950-34-77-69 660 446088

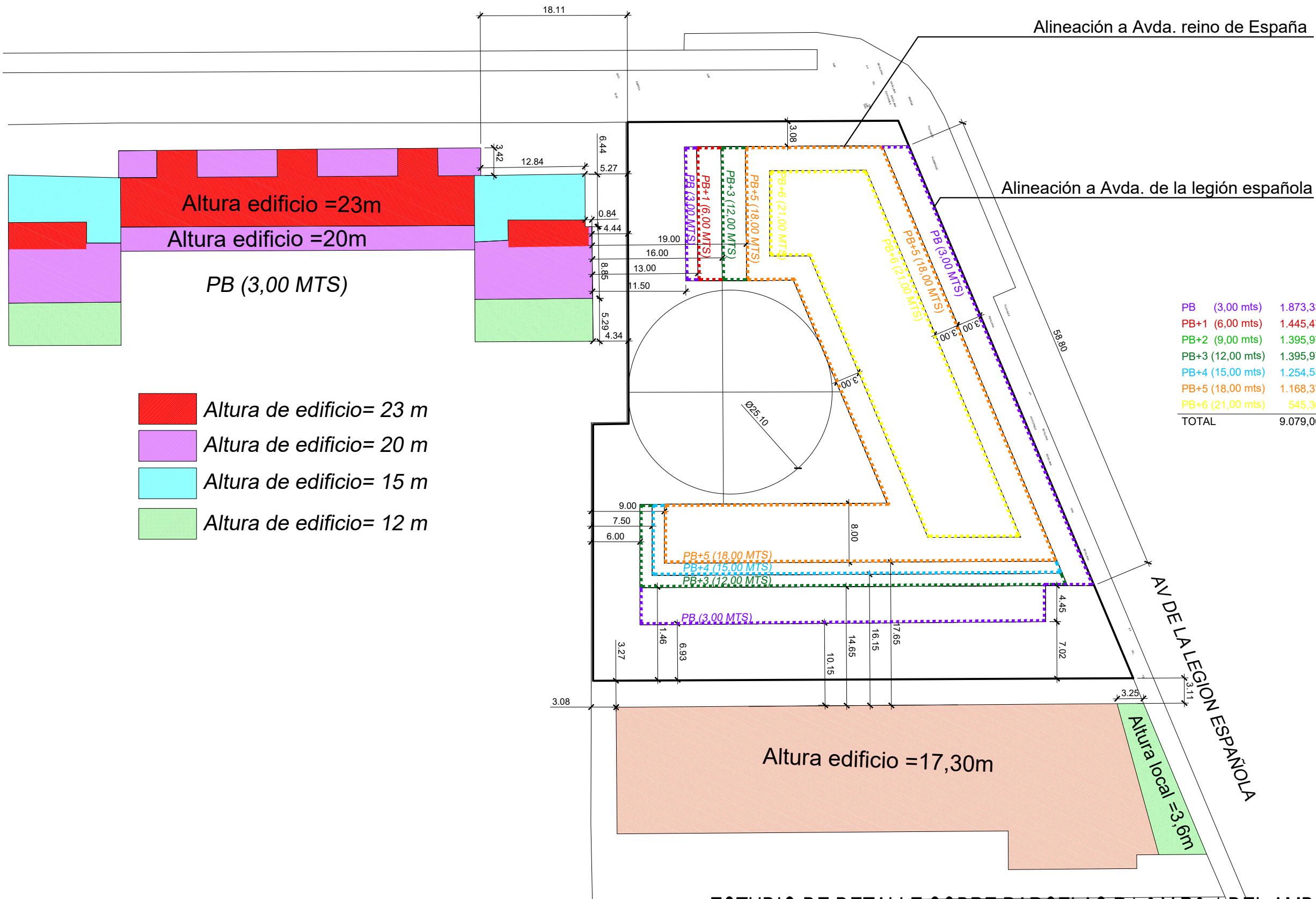
Plano N°: **14-21**



## ESTUDIO DE DETALLE SOBRE PARCELAS R1-6 Y R2-1 DEL AMBITO S-18

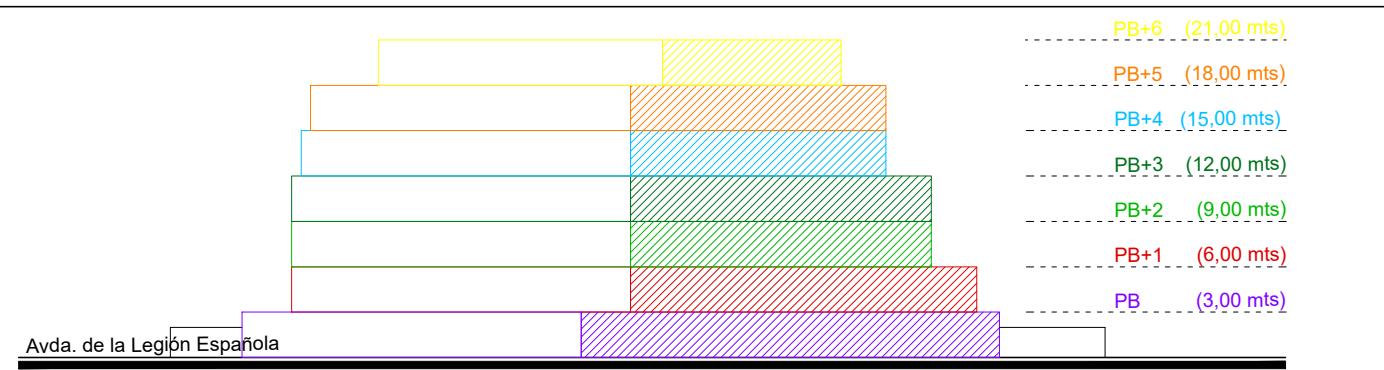
SITUACIÓN: Avda. Reino de España y Avda. Legión Española, Roquetas de Mar . ALMERÍA

AV REINO DE ESPAÑA



## ESTUDIO DE DETALLE SOBRE PARCELAS R1-6 Y R2-1 DEL AMBITO S-18

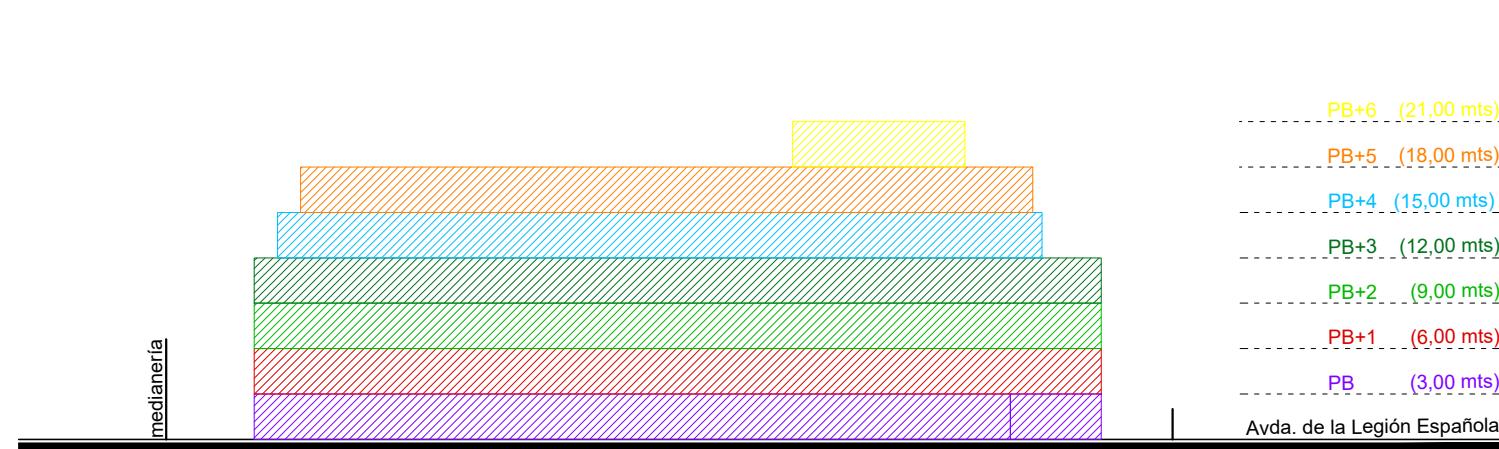
SITUACIÓN: Avda. Reino de España y Avda. Legión Española, Roquetas de Mar . ALMERÍA



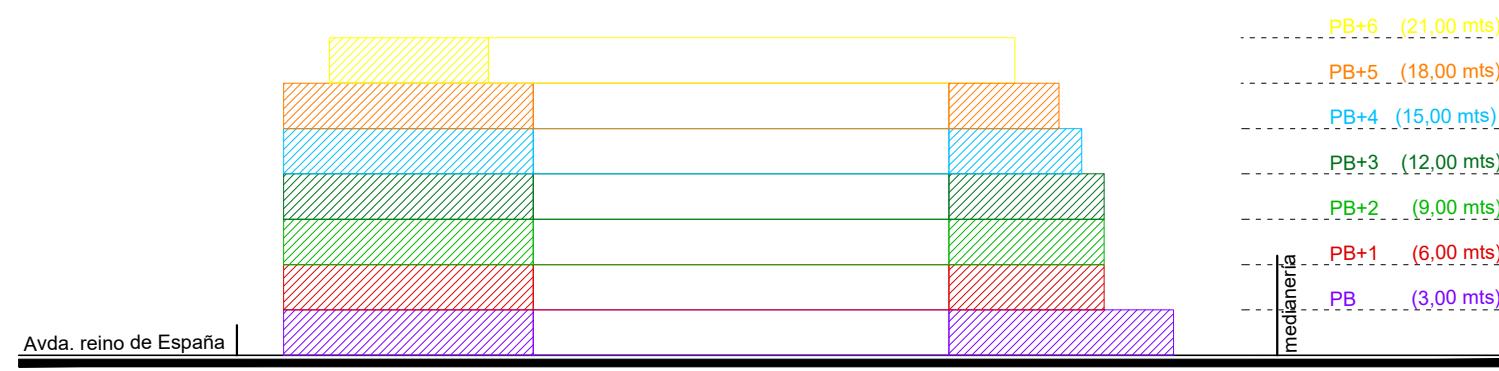
ALZADO 1  
Avda. Reino de España



ALZADO 2  
Avda. de la Legión Española



ALZADO 3  
medianería



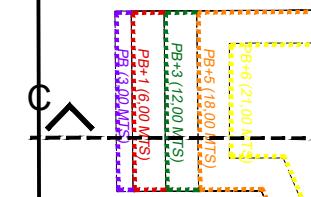
ALZADO 4  
medianería

AÑA

ALZADO 1

Alineación a Avda. reino de España

ALZADO 4



SECCION C-C'

SECCION A-A'

A

ALZADO 3

Avda. de la Legión Española

Altura local = 3,6m

## ESTUDIO DE DETALLE SOBRE PARCELAS R1-6 Y R2-1 DEL AMBITO S-18

SITUACIÓN: Avda. Reino de España y Avda. Legión Española, Roquetas de Mar . ALMERÍA



PROMOTOR: AKTIONEN INMO S.L.

PLANO : ALZADOS SEGÚN  
ESTUDIO DE DETALLE

ESCALA: 1/500  
ARQUITECTO

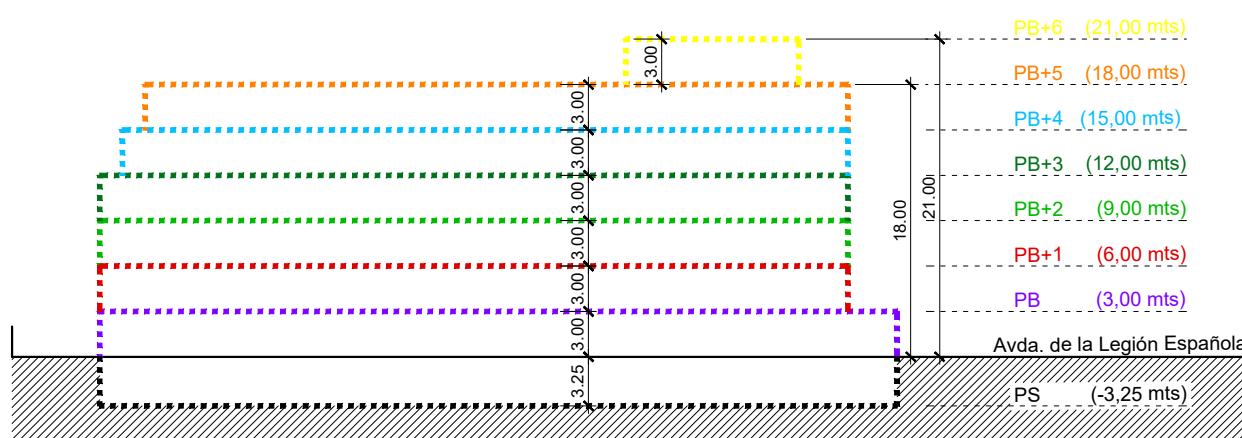
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
EDIFICIO CELULOSA II OFICINA1 ALMERIA TLF.950234300 - 617370645 info@gysarquitectos.com

PLANO N°

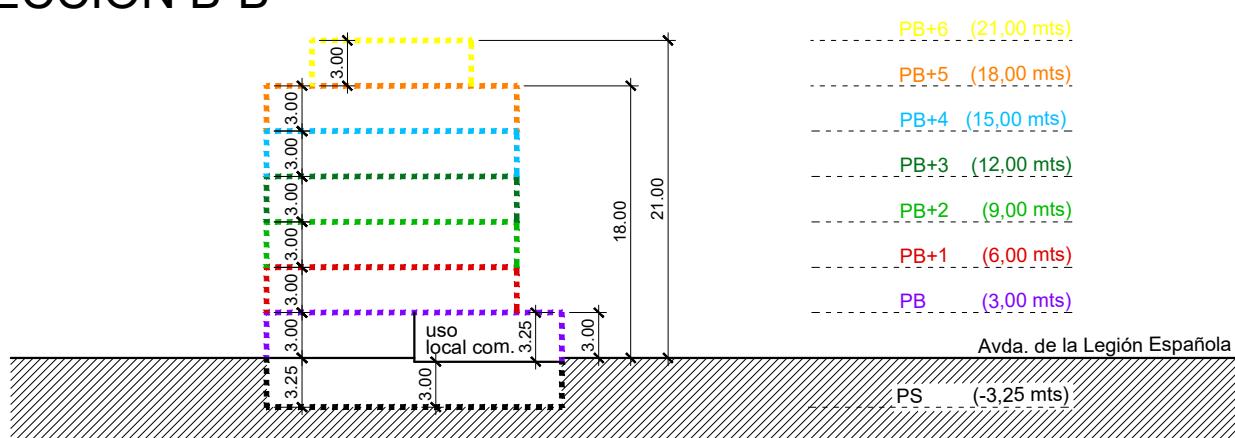
04.1

REF: 18-20GYS

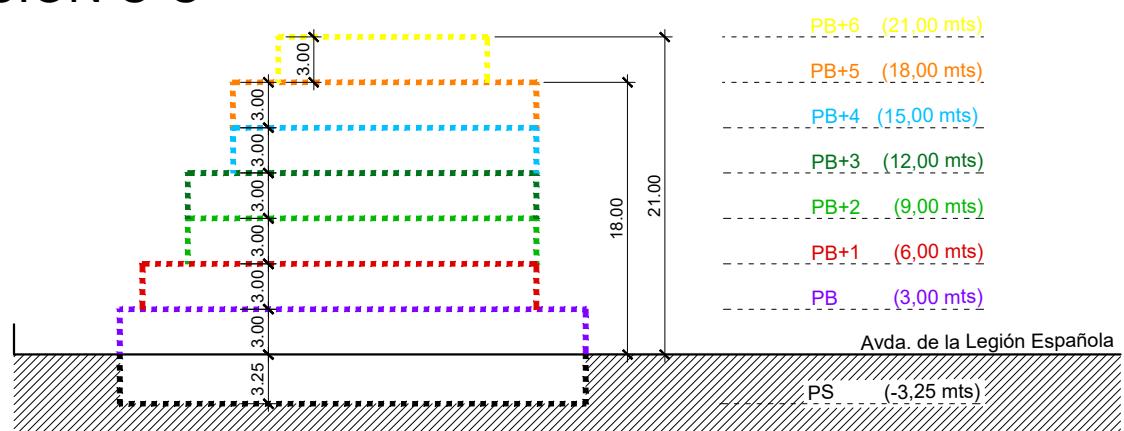
## SECCIÓN A-A'



## SECCIÓN B-B'



## SECCIÓN C-C'



AÑA

ALZADO 1

Alineación a Avda. reino de España

ALZADO 4

ALZADO 2

ALZADO 3

PB (3,00 mts) 1.873,33 m<sup>2</sup>  
 PB+1 (6,00 mts) 1.445,47 m<sup>2</sup>  
 PB+2 (9,00 mts) 1.395,97 m<sup>2</sup>  
 PB+3 (12,00 mts) 1.395,97 m<sup>2</sup>  
 PB+4 (15,00 mts) 1.254,53 m<sup>2</sup>  
 PB+5 (18,00 mts) 1.168,37 m<sup>2</sup>  
 PB+6 (21,00 mts) 545,36 m<sup>2</sup>

Alineación a Avda. de la legión española

SECCION A-A'

SECCION C-C'

SECCION B-B'

## ESTUDIO DE DETALLE SOBRE PARCELAS R1-6 Y R2-1 DEL AMBITO S-18

SITUACIÓN: Avda. Reino de España y Avda. Legión Española, Roquetas de Mar . ALMERÍA

## COMPARATIVO DE VOLUMENES

SUPERFICIE	SEGÚN ORDENACION ACTUAL PGOU						SUMA 3.426,00	PROPIEDAD R1-6+R2-1 3.426,00 TECHO POSIBLE (M2)(**)		
	R1-6		R2-1							
	1.500,00		1.926,00							
PBAJA P.PRIMERA P.SEGUNDA P.TERCERA P.CUARTA P.QUINTA P,SEXTA TOTAL	OCUPACION MAX PGOU	TECHO POSIBLE	OCUPACION	TECHO POSIBLE						
	(M2)	%	(M2)(*)	(M2)(*)	%	(M2)(*)				
	750,00	50,00	324,62	1.348,20	70,00	488,21	812,83			
	750,00	50,00	324,62	963,00	50,00	488,21	812,83			
	750,00	50,00	324,62	963,00	50,00	488,21	812,83			
	750,00	50,00	324,62	963,00	50,00	488,21	812,83			
	750,00	50,00	324,62	963,00	50,00	488,21	812,83			
	750,00	50,00	324,62	963,00	50,00	488,21	812,83			
TOTAL S/R	4.500,00		2.088,14	5.200,20		2.630,01	4.718,15			
	4.500,00		2.088,14	5.200,20		2.630,01	4.718,15			
	4.500,00		2.088,14	5.200,20		2.630,01	4.718,15			
TOTAL	4.500,00		2.088,14	5.200,20		2.630,01	4.718,15			
	4.500,00		2.088,14	5.200,20		2.630,01	4.718,15			

(M2)(\*) RESULTADO DE APLICAR RETRANQUEOS OBLIGATORIOS

EDIFICABILIDAD	3.250,00 M2	< 2.088,14 M2	5.620,00 M2	>2.630,01 M2	
ASIGNADA PGOU	NO CABE LA EDIFIC.		NO CABE LA EDIFIC.		

(M2)(\*\*) RESULTADO RETRANQUEOS PROPUESTOS

(\*\*\*) Uso residencial max 1.713,00 m<sup>2</sup>

Otros usos mínimo 117,21 m<sup>2</sup>

8.870,00 >8,870,00

SI CABE LA EDIFIC.

## ESTUDIO DE DETALLE SOBRE PARCELAS R1-6 Y R2-1 DEL AMBITO S-18

SITUACIÓN: Avda. Reino de España y Avda. Legión Española, Roquetas de Mar . ALMERÍA



PROMOTOR: AKTIONEN INMO S.L.  
PLANO : COMPARATIVO DE VOLUMENES

ESCALA: 1/500  
ARQUITECTO

FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
EDIFICIO CELULOSA II OFICINA1 ALMERIA TLF.950234300 - 617370645 info@gysarquitectos.com

PLANO N°  
05

REF: 18-20GYS