

[Modificación: abril-2021]

ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE ALINEACIONES

SITUACIÓN:	CALLES LOS SANTOS Y LOS MAÑAS
	BARRIO CAÑADA SEBASTIANA - ROQUETAS DE MAR
PROPIEDAD:	DOLORES PEÑA VARGAS
ARQUITECTO:	GUILLERMO GUTIÉRREZ ALCOBA

0- ÍNDICE

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.1- AGENTES INTERVINIENTES
- 1.2- ANTECEDENTES
- 1.3- PLANEAMIENTO VIGENTE
- 1.4- NORMATIVA Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA
- 1.5- PARCELA Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 2.1- SITUACIÓN URBANÍSTICA
- 2.2- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS

3.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

- 3.1- PROPUESTA
- 3.2- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

4.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO Y PLAN DE ETAPAS

5.- ACCESIBILIDAD

- FICHAS JUSTIFICATIVAS

6.- COPIA DEL ACTA DE SEÑALIZACIÓN DE ALINEACIONES

- ACTA DE SEÑALIZACIÓN DE ALINEACIONES

7.- NORMAS URBANÍSTICAS

8.- COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

- 8.1- PARCELAS EXISTENTES
- 8.2- PARCELAS RESULTANTES

9.- MEDIDAS Y ACTUACIONES PARA EL FOMENTO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

10.- PLANOS

- PLANO 1: SITUACIÓN
- PLANO 2: PARCELA EXISTENTE E INFRAESTRUCTURAS
- PLANO 3: PROPUESTA DE ALINEACIONES Y SUPERFICIES AFECTADAS
- PLANO 4: PARCELA RESULTANTE, ALINEACIONES E INFRAESTRUCTURA
- PLANO 5: PARCELAS EXISTENTES: COTAS DE NIVEL y COORDENADAS GEORREFERENCIADAS
- PLANO 6: PARCELAS REAJUSTADAS: COTAS DE NIVEL y COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

1- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1- AGENTES INTERVINIENTES.-

Propietaria y promotora.-

DOLORES PEÑA VARGAS

D.N.I.- 27.506.692-A

domicilio en Roquetas de Mar

Autor del Estudio de Detalle.-

GUILLERMO GUTIÉRREZ ALCoba

arquitecto colegiado nº 164

domicilio profesional en El Ejido

1.2- ANTECEDENTES.-

El presente ESTUDIO DE DETALLE tiene el objeto de reajustar las alineaciones de la manzana completa existente en la calle LOS SANTOS, y delimitada también por la calle LOS MAÑAS, el bulevar Unión Europea y callejón público. Pertenece al barrio CAÑADA SEBASTIANA del municipio de ROQUETAS DE MAR.

Se realiza por encargo de la propietaria única de la parcela registral que conforma la manzana completa, **Dª DOLORES PEÑA VARGAS**, tras la propuesta que realiza el Ayuntamiento de Roquetas de Mar para la definición de las alineaciones de la parcela. Todo ello con la intención de realizar obras de demolición de la edificación existente en los números 18 y 20 del bulevar y la posterior construcción de 2 viviendas unifamiliares para el uso de la propietaria y el de su familia.

Se ha emitido por el técnico municipal un acta de señalización de alineaciones que modifican las actuales y que han sido la referencia para la redacción del presente Estudio de Detalle.

Fruto de las construcciones realizadas hace más de 35 años, la línea de la fachada al Bulevar Unión Europea de la parcela que corresponde a los números 18 y 20 converge con la línea de la parcela adyacente al suroeste, con el nº 16. La parcela con los números 18 y 20 queda retranqueada respecto a la número 16 una medida de 90 centímetros. Es por ello que se pretende variar levemente las alineaciones para que la manzana tenga una fachada continua, eliminando el entrante existente.

1.3- PLANEAMIENTO VIGENTE.-

El planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación Urbanística 2009 de Roquetas de Mar y su Texto de Cumplimiento aprobado por Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 20 de enero de 2010 y Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de junio de 2010.

El Plan General de Ordenación prevé en su art. 6.10 la posibilidad de redactar Estudios de Detalle en determinadas situaciones. En su punto b) se recoge la opción de reajustar la alineaciones sin que se reduzca la superficie del viario y sin que se incrementen edificabilidades o aprovechamiento.

El artículo 6.10 sobre Estudios de Detalle en su apartado b) dice literalmente:

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

1.4- NORMATIVA Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.-

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

- Plan General de Ordenación Urbanística 2009 de Roquetas de Mar.
- Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Decreto 60/2010.
- Reglamento del Planeamiento Urbanístico, Real Decreto 2159/1978.
- Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo aplicación de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto 3288/1978.
- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002.

1.5- PARCELA, EMPLAZAMIENTO Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.-

La manzana que se contempla en el Estudio de Detalle para el reajuste de alineaciones está comprendida por una única parcela registral y dividida en dos parcelas catastrales. Su única propietaria es la promotora, doña Dolores Peña Vargas.

Por su emplazamiento particular en el límite de los municipios de VÍCAR y ROQUETAS DE MAR, se produce la circunstancia de que la situación de la parcela que se recoge tanto en el Registro de la Propiedad como en el Catastro, reza como ubicada en el municipio de Vícar, aunque según la delimitación que se contempla en el PGOU de Roquetas de Mar se encuentra dentro de su propio municipio, con la calificación de Suelo Urbano Consolidado Directo.

En hoja siguiente se muestra la situación de la parcela sobre el plano de ordenación del PGOU de Roquetas de Mar, con la indicación de línea de delimitación del ámbito del suelo urbano.

1.6- DATOS REGISTRALES DE LA MANZANA.-

Corresponde a una única finca registral con los siguientes datos:

- **finca registral número 1357 de Vícar**, del Registro de la Propiedad nº 3 de Roquetas de Mar tomo 1491
- libro 79
- folio 66
- inscripción 4^a con fecha 25/03/1985
- Titular único (100%): D^a Dolores Peña vargas

1.7- DATOS CATASTRALES DE LA MANZANA.-

corresponde a dos parcelas (coincidente con la registral indicada anteriormente) con los siguientes datos:

- 1.- Bulevar Unión Europea, nº 16: Referencia catastral **4622704WF3742S0001AF**
Subparcela suroeste, ocupada con una vivienda desarrollada en 2 plantas
Titulares: D^a Dolores Peña Vargas (50%)
D. Miguel Mañas Ortúñoz (50%)
- 2.- Bulevar Unión Europea, nº 18 y 20: Referencia catastral **4622705WF3742S0001BF**
Subparcela nordeste, ocupada con 2 viviendas contiguas desarrolladas en 1 planta
Titulares: D^a Dolores Peña Vargas (50%)
D. Miguel Mañas Ortúñoz (50%)

Sus linderos son:

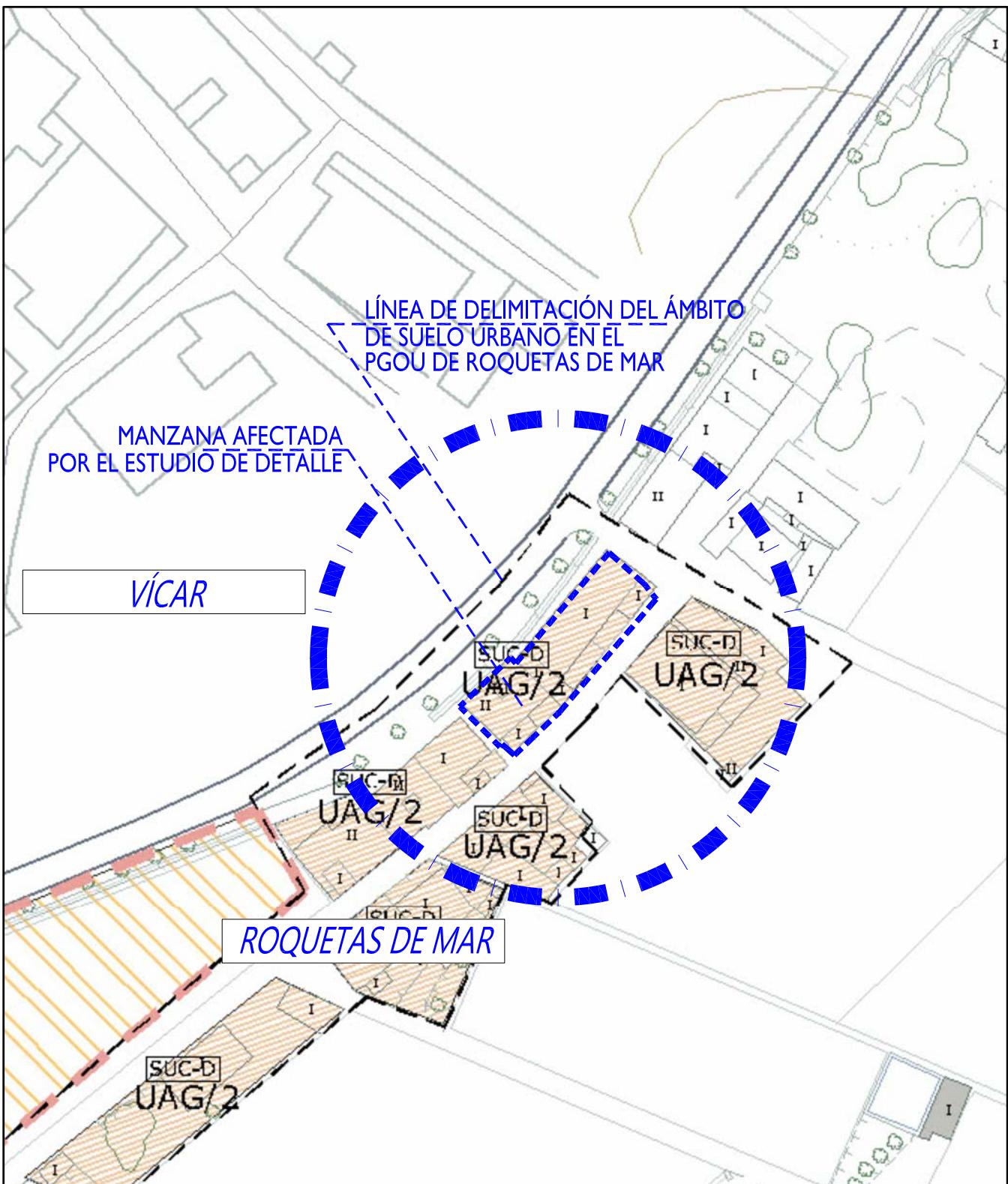
- al sureste la calle Los Santos
- al nordeste la calle Los Mañas
- al noroeste el bulevar Unión Europea
- al suroeste con callejón peatonal público

La propiedad ha facilitado una medición topográfica de la manzana sobre la que se ha realizado este Estudio de Detalle y que muestra una superficie total de **419,65m²**.

Superficie de la parcela medida (manzana completa):	419,65 m ²
---	-----------------------

Subparcela suroeste (bulevar Unión Europea, nº 16):	145,50 m ²
---	-----------------------

Subparcela nordeste (bulevar Unión Europea, nº 18 y 20):	274,15 m ²
--	-----------------------



FONDO: PLANO HOJA 12 de 14; ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU DE ROQUETAS DE MAR

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE SUELO URBANO EN EL PGOU DE ROQUETAS DE MAR

ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE ALINEACIONES

PROMOTORA.- DOLORES PEÑA VARGAS

SITUACIÓN.- Calles LOS SANTOS y LOS MAÑAS

Barrio CAÑADA SEBASTIANA - ROQUETAS DE MAR

AUTOR.- GUILLERMO GUTIÉRREZ ALCoba, arquitecto - Calle San Isidro, 35 - EL EJIDO - Tel: 629 50 36 56

m1
diciembre-2020

100m
escala 1:2,000



2- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1- SITUACIÓN URBANÍSTICA.-

La calificación y ordenanza de aplicación de la parcela se recoge en la hoja número 12 de los planos de Ordenación Pormenorizada del PGOU del municipio de Roquetas de Mar.

La parcela tiene la categoría de SUELO URBANO CONSOLIDADO DIRECTO (**SUC-D**) bajo la ordenanza de VIVIENDAS UNIFAMILIARES AGRUPADAS (**UAG**), con una altura máxima de 2 plantas.

**SUC-D
UAG / 2**

2.2- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS.-

En la actualidad la parcela se encuentra ocupada por tres edificaciones identificables:

- 1.- Calle Los Santos y Bulevar Unión Europea, nº 16: vivienda desarrollada en 2 plantas
- 2.- Calle Los Santos y Bulevar Unión Europea, nº 18: vivienda unifamiliar en planta baja
- 3.- Calle Los Santos y Bulevar Unión Europea, nº 20: vivienda unifamiliar en planta baja

Todas ellas disponen de las acometidas necesarias de electricidad, abastecimiento de agua y saneamiento. Por la fachada de la calle Los Santos se encuentran las acometidas de saneamiento y de abastecimiento de agua y por el bulevar Unión Europea se encuentran las acometidas eléctricas y de telefonía.

Las calles se encuentran urbanizadas, con pavimento y alumbrado público.

El acerado en el frente de los números 18 y 20 por el bulevar Unión Europea se encuentra a dos niveles con una diferencia de unos 65 centímetros y con una barandilla de protección que los separa. El nivel superior se encuentra a la altura del resto del bulevar y el nivel inferior está a la altura de las viviendas por el que tienen su acceso.

3- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

3.1- PROPUESTA.-

Fruto de las actuaciones de hace más de 35 años, la línea de la fachada al Bulevar Unión Europea de las viviendas con los números 18 y 20 no converge con la línea de fachada de la vivienda con el número 16. Las viviendas con los números 18 y 20 quedan retranqueadas respecto a la número 16 en una medida de 90 centímetros.

El objeto del presente estudio de detalle es crear una línea de fachada continua en el frente al Bulevar Unión Europea y eliminar el espacio de retranqueo que existe en la actualidad.

La propuesta parte de la ocupación de este espacio de retranqueo con forma triangular a lo largo de la fachada de los números 18 y 20 desde la esquina de la vivienda con el número 16 hasta el extremo de nuestra parcela en la esquina con la calle Los Mañas.

Para compensar esta superficie ocupada, se cede al viario una cantidad igual retranqueando la línea de fachada de la calle Los Mañas que aumenta su anchura en una medida media de 96 centímetros.

El espacio que se ocupa en el Bulevar tiene una superficie de 10,30 m² y el espacio que se cede al viario en la calle Los Mañas tiene una superficie también de 10,30m².

La parcela resultante conserva la misma superficie original de 419,65 m².

3.2- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.-

En el punto artículo 15 de la LOUA establece que los Estudios de Detalle tienen como objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelo urbano de ámbito reducido y para ello podrán fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario y reajustarlas.

En este mismo artículo, en su punto 2 se establecen las limitaciones:

"Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.*
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*
- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.*
- d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes."*

El presente Estudio de Detalle cumple las determinaciones legales de la LOUA y del PGOU de Roquetas:

- No se modifica el uso urbanístico del suelo.
- No se incrementa la edificabilidad ni el aprovechamiento urbanístico.
- No se suprime ni reduce suelo dotacional público.
- No se reduce la superficie del viario
- No altera las condiciones de la ordenación de la edificación colindante.

Roquetas de Mar, diciembre de 2020
GUILLERMO GUTIÉRREZ ALCoba

4- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO Y PLAN DE ETAPAS

Se recoge en el Estudio de Detalle el retranqueo de la línea de edificación en la calle Los Mañas con la consecuente necesidad de ejecutar el acerado en ese tramo; así como la nivelación de la sección de acerado que se encuentra a una cota inferior frente a la fachada al Bulevar Unión Europea.

Se prevé la ejecución de estas obras conjuntamente con la construcción de la edificación que sustituirá a las existentes en la subparcela nº 2 y serán a cargo del propietario de la parcela y promotor de este Estudio de Detalle.

El coste total previsto que se desglosa al final de este apartado es:

- Presupuesto de construcción de las dos vivienda unifamiliares: 186.568 €
- Presupuesto de las obras de urbanización: 2.266 €

Dado que la inversión que se requiere para la ejecución de la urbanización sobre el acerado afectado supone un porcentaje muy pequeño respecto de la inversión total prevista (1,20%), se concluye que la familia promotora tiene capacidad económica suficiente para correr con estos gastos.

4.1- DEFINICIÓN CONSTRUCTIVA DE LAS OBRAS PREVISTAS.

1- ACERADO EN LA CALLE LOS MAÑAS.-

- desplazamiento del armario de control del alumbrado público existente
- corte y picado de la banda de aglomerado asfáltico
- colocación de bordillos prefabricados de hormigón
- solera de hormigón
- colocación de la solería con losas de hormigón gris 40x40cm

2- NIVELACIÓN DEL ACERADO EN LA AVENIDA UNIÓN EUROPEA.-

- retirada de la barandilla existente
- levantamiento del acerado existente en un nivel inferior
- relleno con gravilla y solera de hormigón
- colocación de la solería con losas de hormigón gris 40x40cm y de hormigón en color rojo con puntos en la zona del paso de peatones

4.2- PRESUPUESTO.

- DEMOLICIÓN de la vivienda existente	Superficie construida = 202 m ²
- CONSTRUCCIÓN de 2 viviendas unifamiliares	Superficie construida = 274 m ²
- ACERADO calle Los Mañas	Superficie = 10,30m ²
- ACERADO avenida Unión Europea	Superficie = 26,50m ²
- PRESUPUESTO TOTAL DE CONTRATA:	173.488 €
- HONORARIOS TÉCNICOS	13.080 €
- COSTE TOTAL =	186.568 €

4.3- PROGRAMACIÓN Y PLAN DE ETAPAS.

La ejecución de estas obras de urbanización las realizará la propietaria de la parcela simultáneamente a la construcción de las viviendas que sustituirá a las existentes en la subparcela nº 2.

Tras la aprobación del Estudio de Detalle, se redactará seguidamente el proyecto que contemplará la demolición de la edificación existente, la construcción de 2 viviendas y la urbanización.

Con la concesión de la licencia municipal de obras se prevé comenzar inmediatamente la construcción de las viviendas y de la urbanización.

Los plazos estimados tras la aprobación definitiva del Estudio de Detalle son:

- 3 meses para la redacción y visado del proyecto básico y de ejecución
 - 2 meses para la concesión de licencia de obras
 - 12 meses para la ejecución de las obras
- Total plazo = 17 meses

Las cantidades y plazos aquí previstos tienen la consideración de estimativos y no vinculantes.

5- ACCESIBILIDAD

Se adjuntan las fichas justificativas correspondientes a las infraestructuras y el urbanismo que justifican el cumplimiento del Reglamento que regula las normas de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte den Andalucía.

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL
Dirección General de Personas con Discapacidad

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE ALINEACIONES CALLES LOS SANTOS Y LOS MAÑAS - BARRIO CAÑADA SEBASTIANA - ROQUETAS DE MAR	
ACTUACIÓN	
REAJUSTE DE ALINEACIONES USO PRINCIPAL: RESIDENCIAL	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
DOTACIONES	
Aforo (número de personas)	NÚMERO
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	
LOCALIZACIÓN	
CALLES LOS SANTOS Y LOS MAÑAS - BARRIO CAÑADA SEBASTIANA - ROQUETAS DE MAR	
TITULARIDAD	
TITULARIDAD PÚBLICA: AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
DOLORES PEÑA VARGAS	
PROYECTISTA/S	
GUILLERMO GUTIÉRREZ ALCoba, ARQUITECTO	

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
- FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
- FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
- FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
- TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
- TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
- TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
- TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
- TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
- TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
- TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
- TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
- TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
- TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
- TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
- TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
- TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES

En ROQUETAS DE MAR _____ a 01 de diciembre _____ de 2020 _____

Fdo.:GUILLERMO GUTIÉRREZ ALCoba

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: NO SE ACTÚA

Color:

Resbaladididad:

Pavimentos de rampas

Material: NO SE ACTÚA

Color:

Resbaladididad:

Pavimentos de escaleras

Material: NO SE ACTÚA

Color:

Resbaladididad:

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas

Material: NO SE ACTÚA

Color:

Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo	≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		NO SE ACTÚA	
Pendiente longitudinal	≤ 6,00 %	--		NO SE ACTÚA	
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		NO SE ACTÚA	
Altura libre	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		NO SE ACTÚA	
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).	--	≤ 0,12 m		NO SE ACTÚA	
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input checked="" type="checkbox"/> En itinerarios peatonales <input type="checkbox"/> En calzadas	$\emptyset \leq 0,01\text{ m}$ $\emptyset \leq 0,025\text{ m}$	--	NO SE ACTÚA	
Iluminación homogénea	≥ 20 luxes	--		NO SE ACTÚA20	
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input checked="" type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,00 m <input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m	$\leq 10,00\%$ $\leq 8,00\%$	$\leq 8,00\%$ $\leq 6,00\%$	NO SE ACTÚA	
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	NO SE ACTÚA	
Ancho (zona libre engrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	NO SE ACTÚA	
Anchura franja señalizadora pavimento táctil	= 0,60 m	= Longitud de vado		NO SE ACTÚA	
Rebaje con la calzada	0,00 cm	0,00 cm		NO SE ACTÚA	
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (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 SE ACTÚA	
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m	--	≤ 6,00 %		NO SE ACTÚA	
Pendiente transversal	= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		NO SE ACTÚA	
PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre engrasada con la calzada)	≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		NO SE ACTÚA	
<input checked="" type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.	≥ 0,90 m	--		NO SE ACTÚA	
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura Longitud	= 0,80 m = Hasta línea fachada o 4 m	--	NO SE ACTÚA
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura Longitud	= 0,60 m = Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--	NO SE ACTÚA
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura	≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		NO SE ACTÚA	
Fondo	≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		NO SE ACTÚA	
Espacio libre	--	--		NO SE ACTÚA	
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	--	NO SE ACTÚA
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	--	NO SE ACTÚA
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	

PUENTES Y PASARELAS (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 SE ACTÚA
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	--		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal		
	Longitud	--	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		
(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	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m.	≥ 0,04 m.		
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	--		
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 SE ACTÚA
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal		
	Longitud	--	= 0,60 m		
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		NO SE ACTÚA
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10		
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m		
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	--		
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	--		
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--		
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera		
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		--	≥ 1,50 m		
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		--	≥ 1,20 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera		
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		
(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.	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m				
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m				
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)							
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--	NO SE ACTÚA		
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	--			
		Longitud	= 1,20 m	--			
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	--			
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	--			
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	--			
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	--			
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	--			
		<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	--			
		<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	--			
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	--			
		Longitud	= 1,20 m	--			
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	--			
		Longitud	= 1,20 m	--			
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 ≥ 50 m	NO SE ACTÚA		
Anchura libre			≥ 1,80 m	≥ 1,50 m			
Longitud de tramos sin descansillos (1)			≤ 10,00 m	≤ 9,00 m			
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %			
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %			
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %			
(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			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %			
Ancho de mesetas			Ancho de rampa	Ancho de rampa			
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m			
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m			
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura		= Anchura rampa	= Anchura meseta			
	Longitud		= 1,20 m	= 0,60 m			
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final		Altura(1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m			
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m							
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno		Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m			
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m			
Prolongación de pasamanos en cada tramo			≥ 0,30 m	≥ 0,30 m			
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 llenar 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 (Rgto)	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	NO SE ACTÚA
	Altura	--	$\geq 0,90$ m	
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	$\geq 0,90$ m	--	
	Anchura libre de obstáculos	$\geq 1,80$ m	$\geq 0,90$ m	
	Altura libre de obstáculos	$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m	
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho	= 0,40 m	--	
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado	≤ 50 m	--	
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	--	$\geq 0,10$ m

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)				
Dotación de aparcamientos accesibles	1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		NO SE ACTÚA
Dimensiones	Batería o diagonal	$\geq 5,00 \times 2,20$ m + ZT(1)	--	
	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 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 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.	90 % Proctor modif.		NO SE ACTÚA
Altura libre de obstáculos	--	$\geq 2,20$ m		
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal	--	De 0,90 a 1,20 m		

Zonas de descanso	Distancia entre zonas		$\leq 50,00\text{ m}$	$\leq 50,00\text{ m}$				
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio				
		Espacio libre	$\varnothing \geq 1,50\text{ m a un lado}$	$0,90\text{ m x }1,20\text{ m}$				
Rejillas	Resalte máximo		--	Enrasadas				
	Orificios en áreas de uso peatonal		$\varnothing \geq 0,01\text{ m}$	--				
	Orificios en calzadas		$\varnothing \geq 0,025\text{ m}$	--				
	Distancia a paso de peatones		$\geq 0,50\text{ m}$	--				
SECTORES DE JUEGOS								
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:								
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		$\geq 0,80\text{ m}$	--		NO SE ACTÚA		
	Altura		$\leq 0,85\text{ m}$	--				
	Espacio libre inferior	Alto	$\geq 0,70\text{ m}$	--				
		Ancho	$\geq 0,80\text{ m}$	--				
		Fondo	$\geq 0,50\text{ m}$	--				
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		$\varnothing \geq 1,50\text{ m}$	--					

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

NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgt)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL				
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	$\geq 1,80 \times 2,50\text{ m}$	$\geq 1,50 \times 2,30\text{ m}$	
	Anchura libre de itinerario	$\geq 1,80\text{ m}$	$\geq 1,50\text{ m}$	
	Pendiente	Longitudinal	$\leq 6,00\%$	$\leq 6,00\%$
		Transversal	$\leq 2,00\%$	$\leq 1,00\%$

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

NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgt)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)					
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano					
Kioscos y puestos comerciales	Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)	--	$\geq 1,60\text{ m}$		
	Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada	$\geq 0,40\text{ m}$	--		
	Altura de tramo de mostrador adaptado	De $0,70\text{ m a }0,75\text{ m}$	De $0,70\text{ m a }0,80\text{ m}$		
	Longitud de tramo de mostrador adaptado	$\geq 0,80\text{ m}$	$\geq 0,80\text{ m}$		
Semáforos	Altura de elementos salientes (toldos...)	$\geq 2,20\text{ m}$	$\geq 2,20\text{ m}$		
	Altura información básica	--	De $1,45\text{ m a }1,75\text{ m}$		
	Pulsador	Altura	De $0,90\text{ m a }1,20\text{ m}$	De $0,90\text{ m a }1,20\text{ m}$	
Semáforos		Distancia al límite de paso peatones	$\leq 1,50\text{ m}$	--	
		Diámetro pulsador	$\geq 0,04\text{ m}$	--	

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

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

6- COPIA DEL ACTA DE SEÑALIZACIÓN DE ALINEACIONES

Se adjunta el acta de señalización de alineaciones realizada por el técnico municipal que modifican las existentes en la actualidad y que han sido la referencia para la redacción del presente Estudio de Detalle.

SUELO Y VIVIENDA - P.G.O.U.

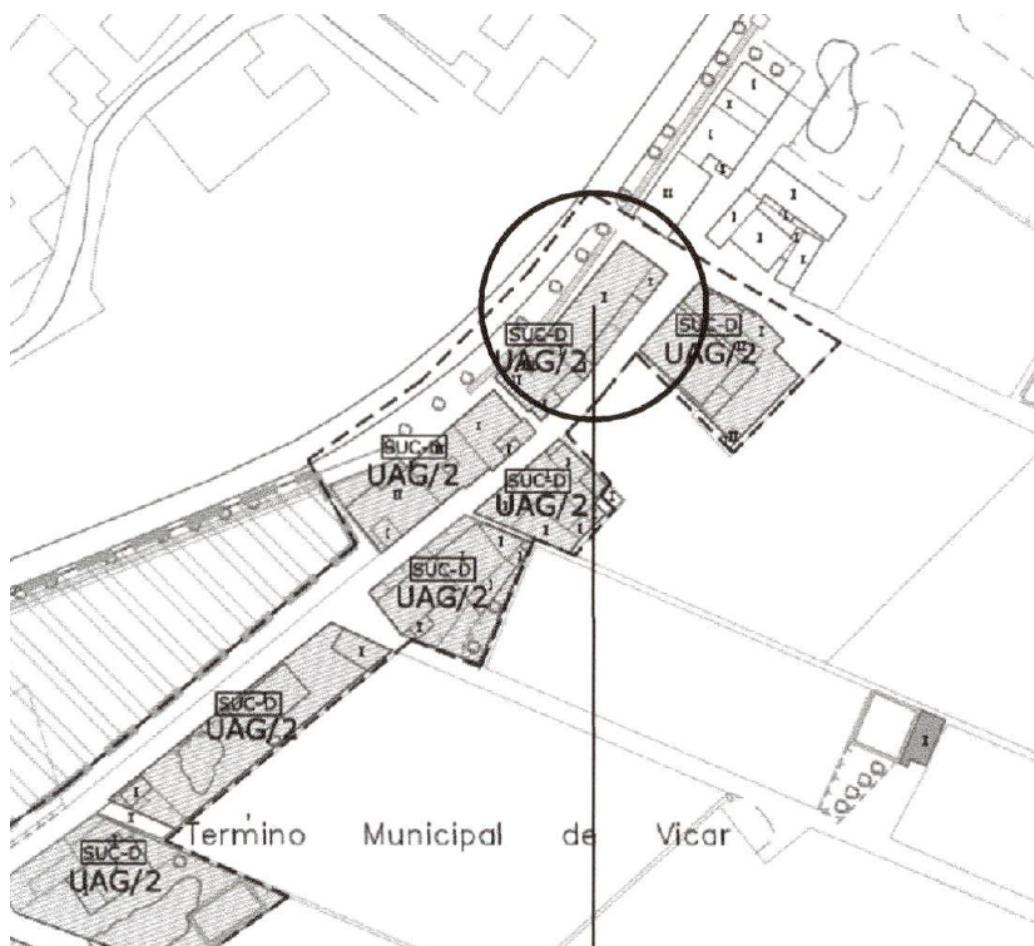
Expte. 2020/21877

Acta de Señalización de Alineaciones

Obra: ACTA DE SEÑALIZACION DE ALINEACIONES

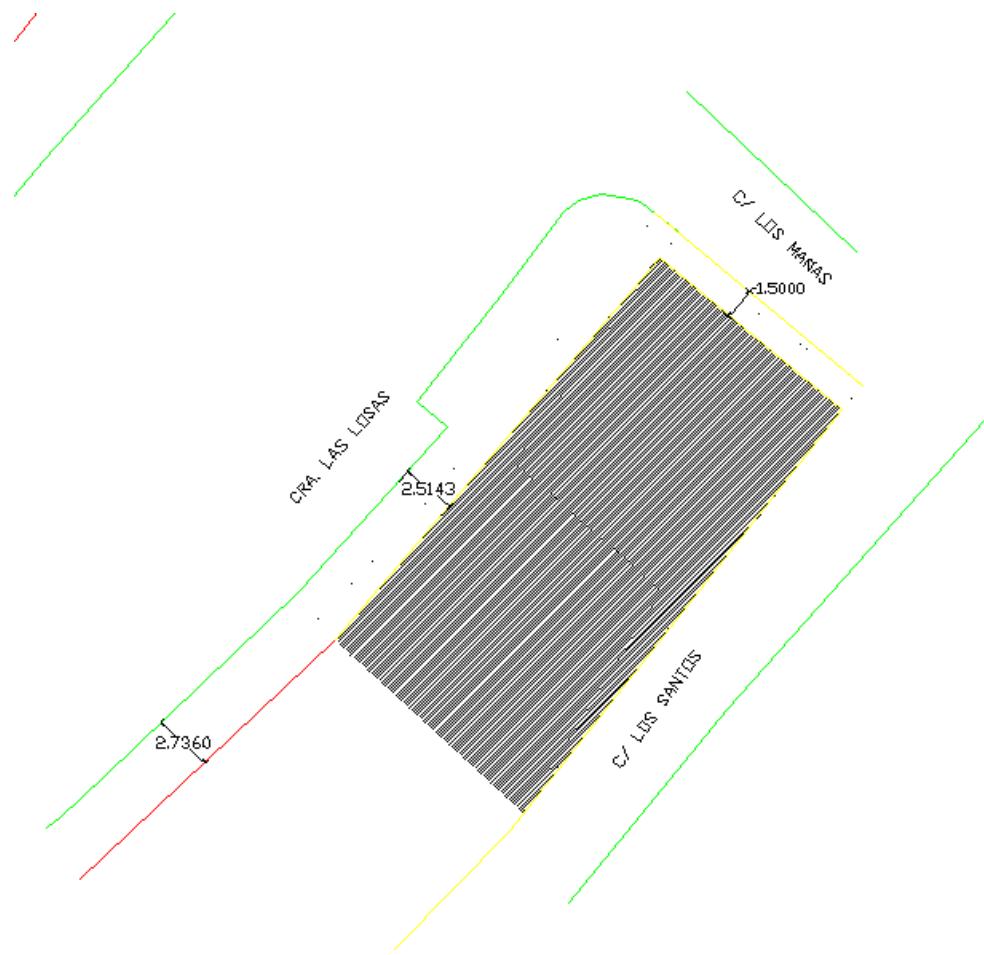
Situación: BULEVAR UNION EUROPEA, C/ LOS MAÑAS, C/ LOS SANTOS

Promotor: DOLORES PEÑA VARGAS



Las alineaciones son las que determina el plano adjunto que han sido modificadas de las existentes en la actualidad, estando delimitado por la aceras y calles, no se adapta a las que determina el P.G.O.U. plano POP 01_12





Reunido de una parte el solicitante de la alineación arriba indicada y el técnico municipal, han procedido al señalamiento de las mismas, según croquis y texto adjunto, que se firma en prueba de conformidad y que una vez concedida la preceptiva licencia de obras, efectuará "in situ" el replanteo de la alineación y posterior firma del acta correspondiente.

EL SOLICITANTE:

Fdo. _____

Dni N°: _____

Fecha: _____

En Calidad de: _____

El presente documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con lo establecido en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, por el funcionario público en la fecha que se indica al pie del mismo, cuya autenticidad e integridad puede verificarse a través de código seguro que se inserta.



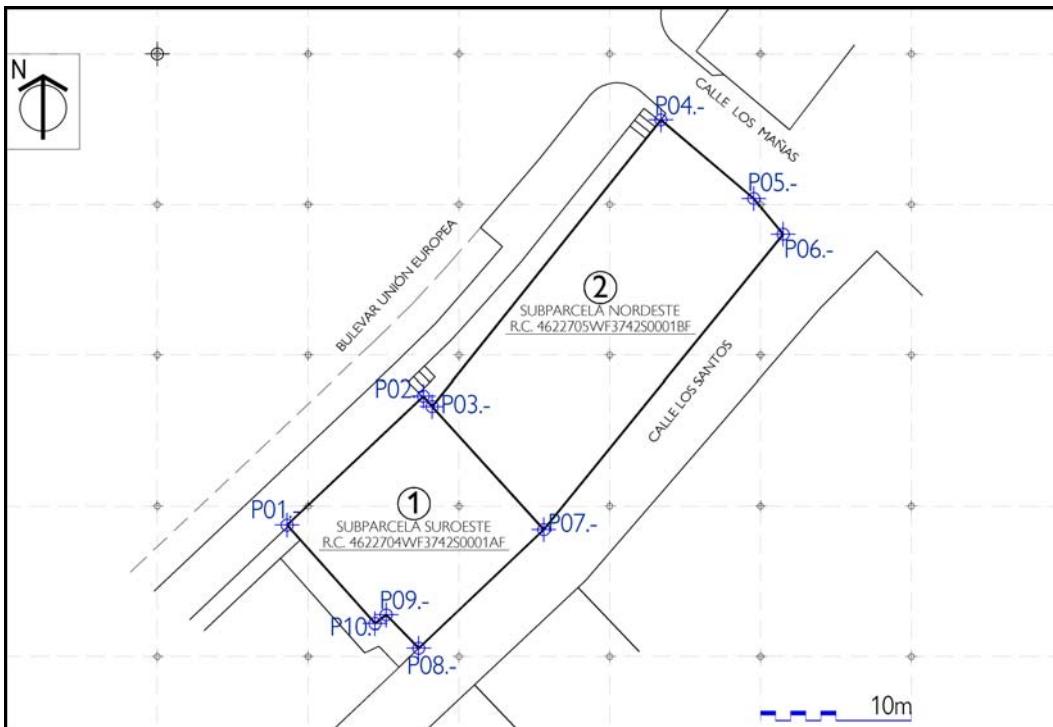
7- NORMAS URBANÍSTICAS

Las normas urbanísticas aplicables a la edificación en la manzana afectada por este documento se mantienen y se remiten a las previsiones contenidas en las Normas Urbanísticas del planeamiento general del municipio, excepto en lo que se refiere a alineaciones a viales que serán las establecidas en este Estudio de Detalle.

8- COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

Se definen las parcelas existentes y reajustadas con las coordenadas georreferenciadas de los vértices. En los planos que se adjuntan se indica la numeración de los vértices que delimitan ambos perímetros. Los datos están expresados en coordenadas georreferenciadas UTM ETRS89-HUSO 30.

8.1- PARCELAS EXISTENTES.-



PARCELA 1 EXISTENTE.-

Referencia Catastral: 4622704WF3742S0001AF

Superficie: 145,50 m²

Coordenadas georreferenciadas x,y de los 7 vértices definidos en el plano anexo:

01.-	534438,61	4071978,74
02.-	534447,64	4071987,29
03.-	534448,22	4071986,61
07.-	534455,63	4071978,44
08.-	534447,33	4071970,56
09.-	534445,18	4071972,78
10.-	534444,43	4071972,20

PARCELA 2 EXISTENTE.-

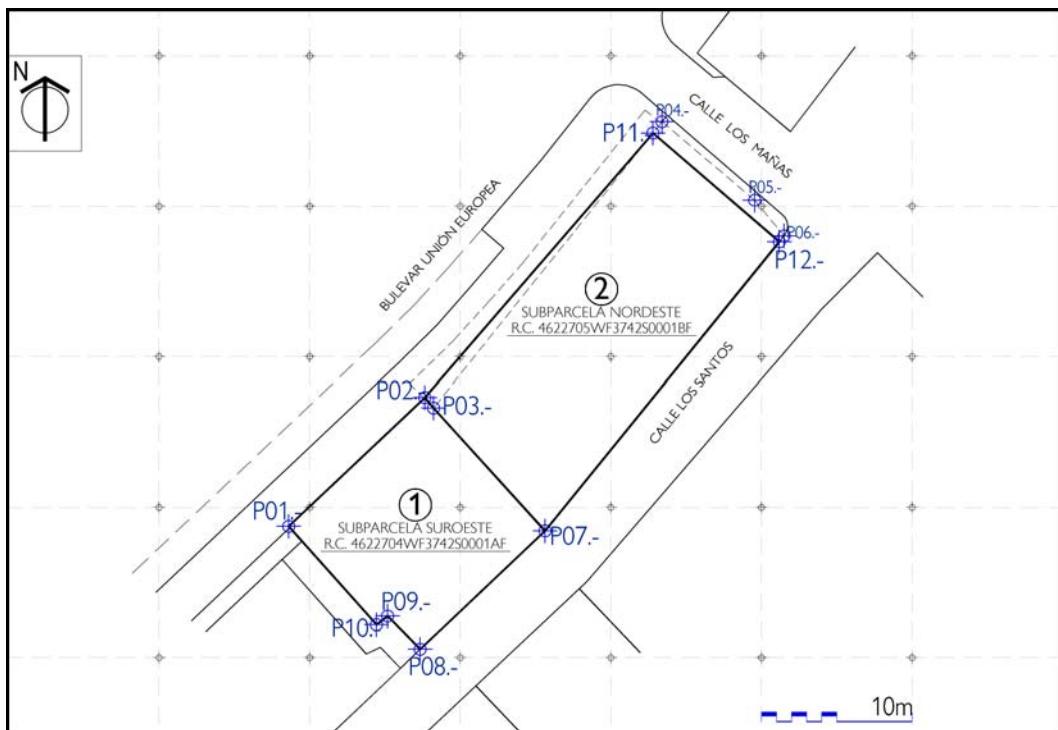
Referencia Catastral: 4622705WF3742S0001BF

Superficie: 274,15 m²

Coordenadas georreferenciadas x,y de los 5 vértices definidos en el plano anejo:

03.-	534448,22	4071986,61
04.-	534463,40	4072005,62
05.-	534469,55	4072000,40
06.-	534471,50	4071998,02
07.-	534455,63	4071978,44

8.2- PARCELAS RESULTANTES.-



PARCELA 1 RESULTANTE.-

(No sufre cambios)

Referencia Catastral: 4622704WF3742S0001AF

Superficie: 145,50 m²

Coordenadas georreferenciadas x,y de los 7 vértices definidos en el plano anejo:

01.-	534438,61	4071978,74
02.-	534447,64	4071987,29
03.-	534448,22	4071986,61
07.-	534455,63	4071978,44
08.-	534447,33	4071970,56
09.-	534445,18	4071972,78
10.-	534444,43	4071972,20

PARCELA 2 RESULTANTE.-

Referencia Catastral: 4622705WF3742S0001BF

Superficie: 274,15 m²

Coordenadas georreferenciadas x,y de los 4 vértices definidos en el plano anexo:

02.-	534447,64	4071987,29
11.-	534462,79	4072004,86
12.-	534471,18	4071997,63
07.-	534455,63	4071978,44

9- MEDIDAS Y ACTUACIONES PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Se determinan los objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos y entidades asociativas el derecho a participar en el proceso de su elaboración.

El Estudio de Detalle para el reajuste de alineaciones es un instrumento de ordenación pormenorizada que el Ayuntamiento de Roquetas de Mar ha considerado necesario para alinear la fachada nordeste de las edificaciones de la manzana y para ensanchar el tramo correspondiente de la calle Los Mañas así como la construcción de acerado en este tramo.

* El objeto del presente estudio de detalle es por tanto crear una línea de fachada continua en el frente al Bulevar Unión Europea y eliminar el espacio de retranqueo que existe en la actualidad.

La propuesta parte de la ocupación de este espacio de retranqueo con forma triangular a lo largo de la fachada de los números 18 y 20 desde la esquina de la vivienda con el número 16 hasta el extremo de nuestra parcela en la esquina con la calle Los Mañas.

El segundo objeto del estudio de detalle es el retranqueo de la línea de fachada de la calle Los Mañas en una medida media de 96 centímetros para darle mayor anchura y posibilitar la realización del acerado en este tramo.

El espacio que se ocupa en el Bulevar tiene una superficie de 10,30 m² y el espacio que se cede al viario en la calle Los Mañas tiene una superficie también de 10,30m². De manera que la parcela resultante conserva la misma superficie original de 419,65 m².

* En el punto artículo 15 de la LOUA establece que los Estudios de Detalle tienen como objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelo urbano de ámbito reducido y para ello podrán fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario y reajustarlas.

En este mismo artículo, en su punto 2 se establecen las limitaciones:

- "Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:
- a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
 - b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
 - c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
 - d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes."

El presente Estudio de Detalle cumple las determinaciones legales de la LOUA y del PGOU de Roquetas:

- No se modifica el uso urbanístico del suelo.
- No se incrementa la edificabilidad ni el aprovechamiento urbanístico.
- No se suprime ni reduce suelo dotacional público.
- No se reduce la superficie del viario
- No altera las condiciones de la ordenación de la edificación colindante.

* Las medidas y actuaciones para fomento de la participación ciudadana se concretan en los siguientes puntos, una vez se haya realizado la aprobación inicialmente por parte del ayuntamiento:

- Anuncio de la información pública con la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería.
- Publicación en el tablón de anuncios del ayuntamiento de Roquetas de Mar.
- Disponibilidad del documento aprobado para su consulta así como del Resumen Ejecutivo.

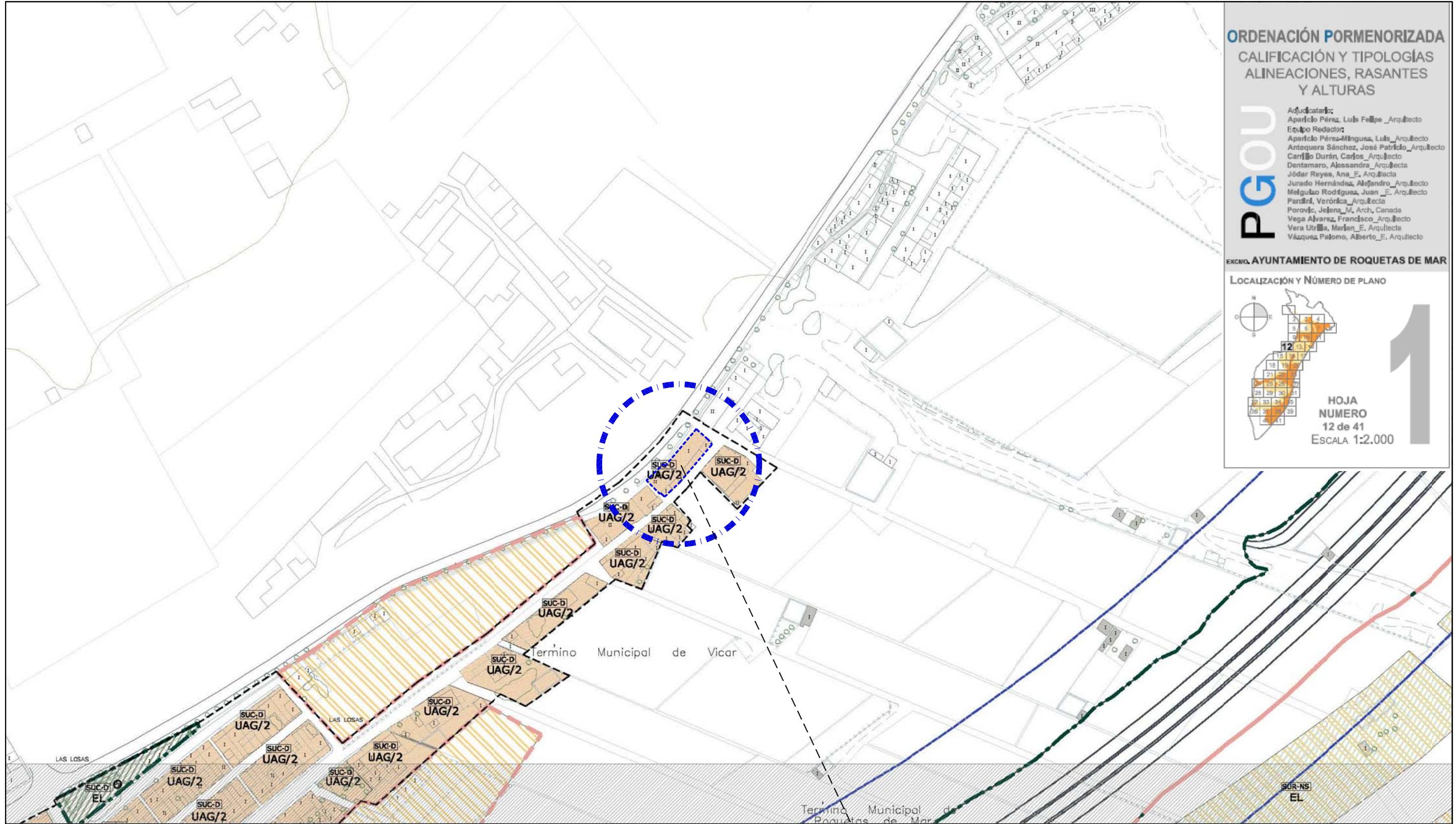
Roquetas de Mar, abril de 2021.

GUILLERMO GUTIÉRREZ ALCOBA, arquitecto colegiado nº 164

10- PLANOS

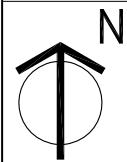
Se adjuntan los planos explicativos de los reajustes de alineaciones:

- PLANO 1: **SITUACIÓN**
- PLANO 2: **PARCELA E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**
- PLANO 3: **REAJUSTE DE ALINEACIONES**
- PLANO 4: **PARCELA RESULTANTE, ALINEACIONES E INFRAESTRUCTURA**
- PLANO 5: **PARCELAS EXISTENTES: COTAS DE NIVEL y COORDENADAS GEORREFERENCIADAS**
- PLANO 6: **PARCELAS REAJUSTADAS: COTAS DE NIVEL y COORDENADAS GEORREFERENCIADAS**



SITUACIÓN

Calles LOS SANTOS y LOS MAÑAS
BARRIO CAÑADA SEBASTIANA - ROQUETAS DE MAR



PLANO PGOU DE ROQUETAS DE MAR
HOJA 12 de 14; ORDENACIÓN PORMENORIZADA
REFERENCIAS CATASTRALES: 4622704WF3742S0001AF y 4622705WF3742S0001BF

SITUACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE ALINEACIONES

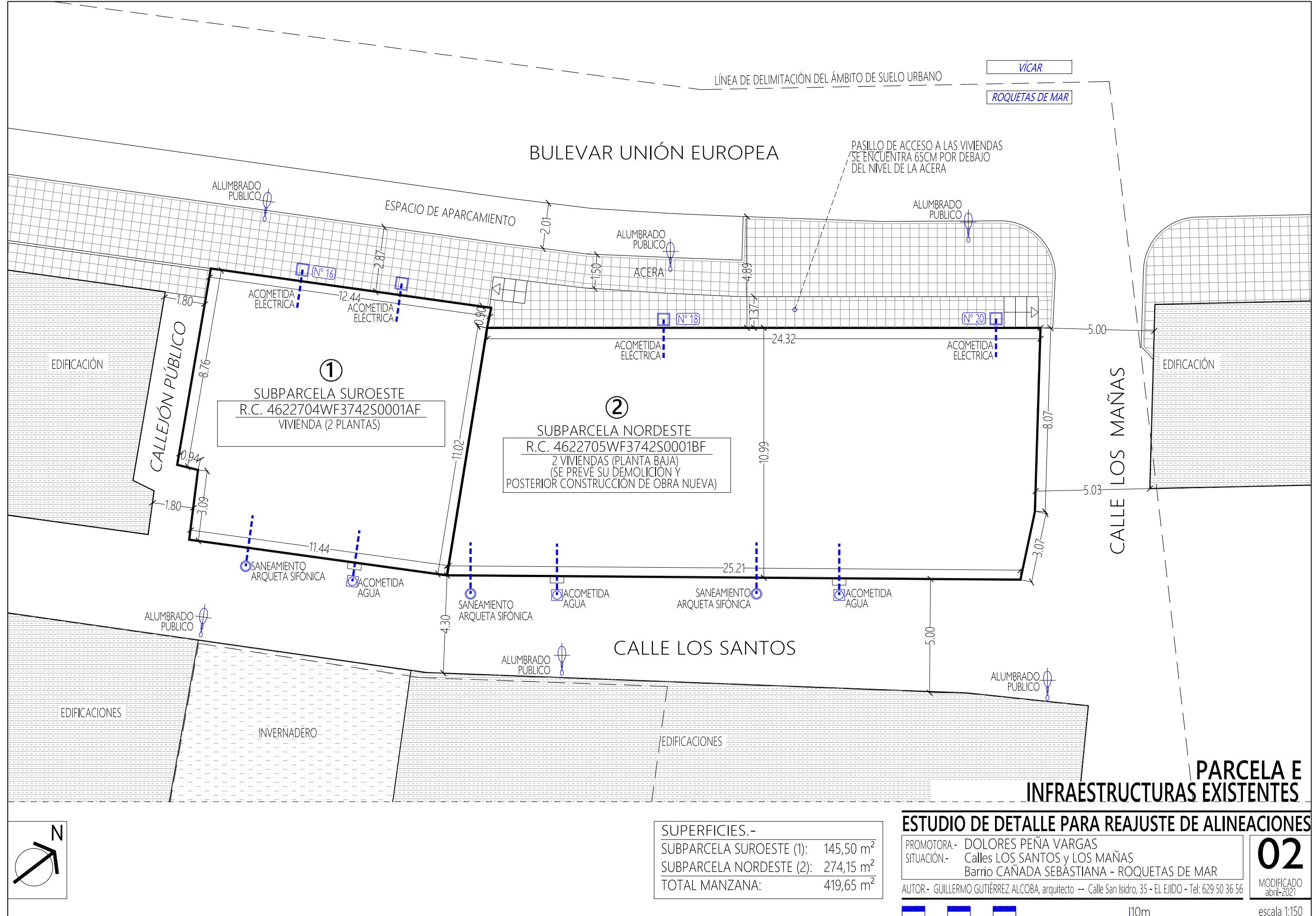
PROMOTORA.- DOLORES PEÑA VARGAS
SITUACIÓN.- Calles LOS SANTOS y LOS MAÑAS
Barrio CAÑADA SEBASTIANA - ROQUETAS DE MAR

AUTOR.- GUILLERMO GUTIÉRREZ ALCoba, arquitecto -- Calle San Isidro, 35 - EL EJIDO - Tel: 629 50 36 56

01

MODIFICADO
abril-2021

200m escala 1:2.000



BULEVAR UNIÓN EUROPEA

ESPACIO DE APARCAMIENTO

ACERA

EDIFICACIÓN

CALLEJÓN PÚBLICO

①
SUBPARCELA SUROESTE
VIVIENDA (2 PLANTAS)

ESPACIO ANEXADO A LA PARCELA
SUPERFICIE = 10,30m²

②

SUBPARCELA NORDESTE
2 VIVIENDAS (PLANTA BAJA)
(SE PREVE SU DEMOLICIÓN Y
POSTERIOR CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA)

ESPACIO CEDIDO
SUPERFICIE = 10,30m²

CALLE LOS MAÑAS

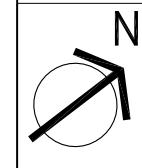
**REAJUSTE DE
ALINEACIONES**

CALLE LOS SANTOS

EDIFICACIONES

INVERNADERO

/EDIFICACIONES



SUPERFICIES DE CESIÓN Y ANEXIÓN.-

CESIÓN A VIARIO - calle Los Mañas:	10,30 m ²
ANEXIÓN A PARCELA - Bulevar Unión Europea:	10,30 m ²
DIFERENCIA:	0,00 m ²

SUPERFICIES RESULTANTES.-

SUBPARCELA SUROESTE (1):	145,50 m ²
SUBPARCELA NORDESTE (2):	274,15 m ²
TOTAL MANZANA:	419,65 m ²

ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE ALINEACIONES

PROMOTORA: DOLORES PEÑA VARGAS
SITUACIÓN: Calles LOS SANTOS y LOS MAÑAS
Barrio CAÑADA SEBASTIANA - ROQUETAS DE MAR
AUTOR: GUILLERMO GUTIÉRREZ ALCoba, arquitecto -- Calle San Isidro, 35 - EL EJIDO - Tel: 629 50 36 56

03

MODIFICADO
abril-2021

escala 1:150

10m

