

7 - Junio - 2013.

## **ESTUDIO DE DETALLE**

**Arquitecto:** JOSÉ ANTONIO ANDRADE RUIZ

---

**ESTUDIO DE DETALLE**, Manzana D3, del ámbito denominado UE-10 del P.G.O.U de Roquetas de Mar,  
proveniente del Plan Parcial del Sector 5 de NN. SS. MM.

**Arquitecto:** Jose Antonio Andrade Ruiz nº col: 454 tel: 687023233 e\_mail: webdearquitectura@gmail.com

**MEMORIA****1- DATOS GENERALES**

- 1.1- Objeto del encargo
- 1.2- Autor del encargo
- 1.3- Técnico redactor
- 1.4- Planeamiento vigente
- 1.5- Normativa y legislación Urbanística vigente

**2- INFORMACIÓN URBANISTICA**

- 2.1- Situación y superficie
- 2.2- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes
- 2.3- Estructura de la propiedad
- 2.4- Determinaciones del P.G.O.U de Roquetas de Mar

**3- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE****4- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA EN EL ESTUDIO DE DETALLE****5- PLANOS**

- 5.1- Situación según P.G.O.U.2009 de Roquetas de Mar E:1/2000
- 5.2- Plano de Alineaciones Vigentes E: 1/200
- 5.3- Plano de Alineaciones modificadas E: 1/200
- 5.4- Plano de Propiedades

**6- ANEXOS**

Notas simples registrales.  
Planos catastrales.  
Últimos recibos del IBI.  
Escritos de Conformidad.  
Decreto de Accesibilidad

## 1. DATOS GENERALES

### 1.1 - Objeto del encargo.

El presente Estudio de Detalle se redacta con el objeto de la reordenación volúmenes correspondientes a la manzana D3, del ámbito denominado UE-10 del P.G.O.U de Roquetas de Mar, proveniente del Plan Parcial del Sector 5 de NN. SS. MM.

### 1.2 – Autor del encargo.

Por encargo de [REDACTED] se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle de la manzana D3, del ámbito denominado UE-10 del P.G.O.U de Roquetas de Mar, proveniente del Plan Parcial del Sector 5 de NN. SS. MM.

### 1.3 – Técnico redactor.

El autor del presente Estudio de Detalle es el Arquitecto José Antonio Andrade Ruiz, colegiado nº 454, del Colegio de Arquitectos de Almería y domicilio profesional en la C/ Jardín Nº9, 04720, Aguadulce, Almería.

### 1.4 – Planeamiento Vigente.

El Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio, mediante Orden de 3 de marzo de 2009, aprueba definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar (Almería).

El 13 de mayo de 2009, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, en sesión plenaria, aprueba el documento de cumplimiento de la Orden de 3 de marzo de 2009 del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar.

(B. O. J. A. nº 126 de 1 de Julio de 2009) 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 ( B.O. J. A. nº 190, de 28 de septiembre de 2010.

2.2.1 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL SOBRE REGIMEN DEL SUELO URBANO Y SU DESARROLLO.

## CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

*1.- Se denominan instrumentos de ordenación aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones del Plan General o del planeamiento territorial, en los términos previstos por la legislación urbanística.*

### *Artículo 6.10 ESTUDIOS DE DETALLE.*

*1.- Además de los casos previstos en este Plan General o los que pudiesen establecer los Planes Especiales de Reforma interior en el suelo urbano no consolidado, o los Planes Parciales en el suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, podrán redactarse cuando fuese necesario Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:*

*a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.*

*b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas 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.*

*c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado y espacios libres, en superficies con entidad suficiente a estos efectos. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a edificabilidad y usos permitidos y prohibidos.*

*d) Establecer el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.*

*2.- Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el órgano municipal competente lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o un emplazamiento determinado.*

*3.- El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, en tanto este no sea desplazado por el desarrollo reglamentario de la LOUA, con las especificaciones que se señalan en éstas Normas.*

## **1.5 - Normativa y legislación Urbanística vigente**

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

- Plan General de Ordenación Urbanística - 2009 de Roquetas de Mar.

- Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 6/2010, de 16 de marzo.

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.

-Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (en adelante LOUA).

- Ley 8/2.007 de 28 de mayo, de suelo (BOE 128, de 29 de mayo).

- Decreto 525/2.008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

## 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### 2.1 Situación y Superficie

La manzana consta de una superficie de 1.462m<sup>2</sup>, tiene forma rectangular, sus caras son de 19,47m por 75.08m. Orientada en su sentido longitudinal noroeste-sureste. Tiene un desnivel ascendente en el sentido longitudinal y su cota más baja se encuentra en la parte sureste.

Esta situada dentro de una manzana de viviendas adosadas, siendo esta la que cierra en su extremo norte, sus linderos son: a **sur** con la calle León Quiroga, a **norte** con la C/ Del Ministro Rafael Barco, a **este** con la Avenida de Pedro Muñoz Seca y a **oeste** con la C/ Narciso Yepes por la que se produce la entrada a las viviendas que componen la Manzana.

Esq. C/ Narciso Yepes- C/ Del Ministro Rafael Barco	C/ Del Ministro Rafael Barco	Esq. C/ Del Ministro Rafael Barco - Avenida de Pedro Muñoz Seca
C/ Narciso Yepes	<b>Manzana</b>	Avenida de Pedro Muñoz Seca
Esq. C/ Narciso Yepes C/ León Quiroga	C/ León Quiroga	Esq. Avenida de Pedro Muñoz Seca C/ León Quiroga

### 2.2 – Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

El manzana se encuentra actualmente dividida en 14 unidades de en las cuales 13 se encuentran edificadas con viviendas unifamiliares adosadas y la unidad situada al norte y cerrando la manzana se halla libre de edificación, y se encuentra vallado mediante un cierre metálico opaco de chapa grecada de unos 2m de altura que impiden la visibilidad al interior.

### 2.3 – Estructura de la Propiedad

Manzana D3, del ámbito denominado UE-10 del P.G.O.U de Roquetas de Mar, proveniente del Plan Parcial del Sector 5 de NN. SS. MM. y es propiedad de:

Nº	NOMBRE	DNI	DATOS DE LA FINCA	REFERENCIA CATASTRAL
1			AR SECTOR 5 (AN) 43	764501WF3774N001MY
2			AR SECTOR 5 (AN) 26	764502WF3774N001OY
3			AR SECTOR 5 (AN) 24	764503WF3774N001KY
4			AR SECTOR 5 (AN) 22	764504WF3774N001RY
5			AR SECTOR 5 (AN) 20	764505WF3774N001DY
6			AR SECTOR 5 (AN) 18	764506WF3774N001XY
7			AR SECTOR 5 (AN) 16	764507WF3774N001IY
8			AR SECTOR 5 (AN) 14	764508WF3774N001JY
9			AR SECTOR 5 (AN) 12	764509WF3774N001EY
10			AR SECTOR 5 (AN) 10	764510WF3774N001IY
11			AR SECTOR 5 (AN) 8	764511WF3774N001JY
12			AR SECTOR 5 (AN) 6	764512WF3774N001EY

13		AR SECTOR 5 (AN) 4	764513WF3774N001SY
14		AR SECTOR 5 (AN) 2	764514WF3774N001ZY

\*(Los sombreados son aquellos propietarios que han facilitado la documentación).

## 2.4- Determinaciones del P.G.O.U de Roquetas de Mar

Las determinaciones urbanísticas que el P.G.O.U.2009 Roquetas de Mar establece para este solar son las siguientes:

Manzana	D-1	D-2	D-3	D-4
Superficie (m2)	3552	1462	1462	1462
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,100	1,100	1,100	1,100
Superficie Edificable (m2)	3907	1608	1608	1608
Tipología	UAD	UAD	UAD	UAD
Nº máximo de viviendas	15	14	14	14
Altura máxima (plantas)	2	2	2	2
Ático	No	No	No	No
Torreón 25 m2	Si	Si	Si	Si

(CUADRO PERTENECIENTE A LA HOJA Nº 41 DEL ANEXO DE NORMATIVA: ZONAS DE ORDENACIÓN Y CLASIFICACIÓN. ACTUACIONES)

PARCELA MINIMA: 100m2

CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO - MANZANA D-3

CATEGORIA: CONSOLIDADO TRANSFORMADO SUC-T

ORDENANZA: ZONA DE ORDENANZA II - UAD

EDIFICABILIDAD : 1,1m2/m2

RETRANQUEO: 2m A LINDEROS EN CASO DE LINDAR CON VIVIENDA UNIFAMILIAR

**ESQUEMA SITUACION ACTUAL:**



**ESTUDIO DE DETALLE**, Manzana D3, del ámbito denominado UE-10 del P.G.O.U de Roquetas de Mar, proveniente del Plan Parcial del Sector 5 de NN. SS. MM.

**Arquitecto:** Jose Antonio Andrade Ruiz nº col: 454 tel: 687023233 e\_mail: webdearquitectura@gmail.com

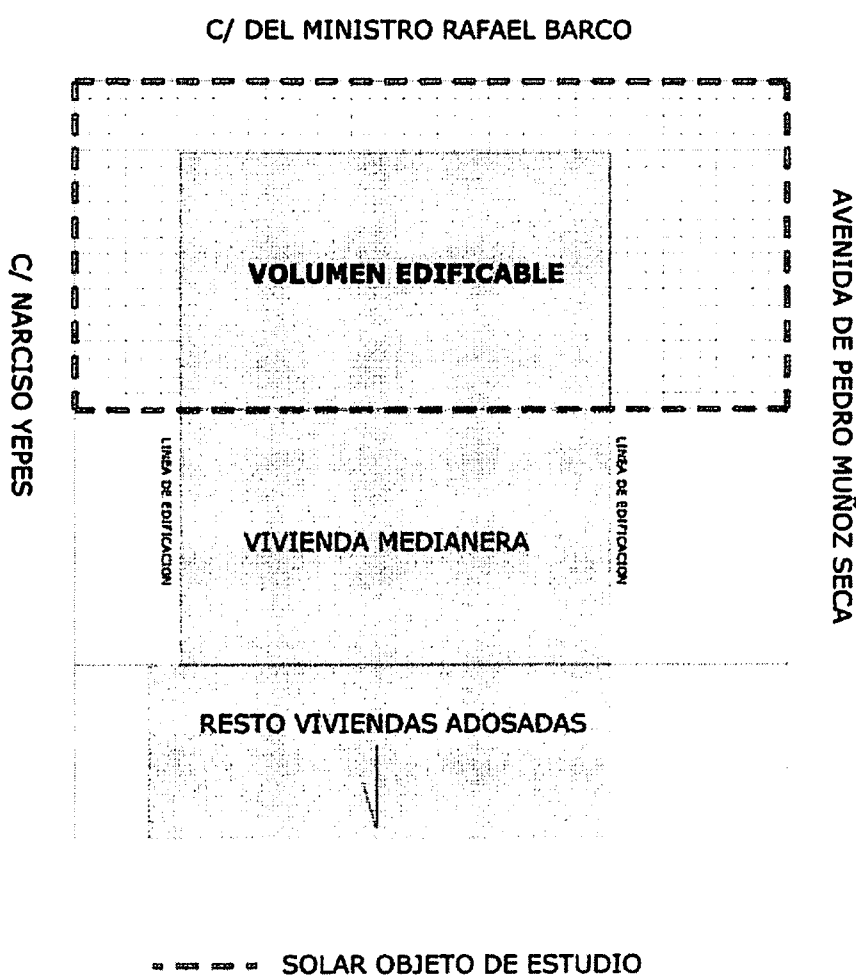
### 3 – OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del Estudio de Detalle es establecer la alineación y retranqueo de la edificación objeto de estudio, con la finalidad de configurar un volumen de edificación acorde a las existentes y mantener las condiciones de aprovechamiento establecidas en el planeamiento actual.

Para lo que se tiene en cuenta los siguientes puntos:

1. Eliminar el retranqueo de 2 metros a la medianera con la vivienda unifamiliar adosada en su misma manzana. Y mantener dicho retranqueo de 2 metros a viales.
2. Según el artículo 10.86 del PGOU de Roquetas de Mar, se establecen como alineaciones este y oeste los límites de la vivienda adosada existente.

### SOLUCIÓN ADOPTADA





#### 4- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA EN EL ESTUDIO DE DETALLE

Para optar por la ordenación anteriormente descrita:

##### Punto 1:

Eliminamos el retranqueo de 2m con la vivienda unifamiliar adosada a la parcela por entender que es incoherente en una alineación de viviendas adosadas que existe en la manzana a la que pertenece el solar.

##### Punto 2:

Marcamos alineación este y oeste de la vivienda a la medianería existente tal y como nos indica el planeamiento vigente en su artículo 10.86 punto 3 porque no se permite la creación de medianeras.

La manzana consta de 13 viviendas adosadas existentes. Doce de ellas tienen un retranqueo por el oeste de 2 m y por el este de 4,81 m. La vivienda colindante a la parcela objeto de estudio, que se encuentra a continuación de éstas, rompe dicho retranqueo por el oeste de 2 m, por uno mayor de 2,68 m. El cual nos marca la alineación a seguir según lo comentado anteriormente.

#### ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD

La parcela objeto de estudio consta con una superficie de 176m<sup>2</sup> dentro de la superficie de la manzana la cual no se ve alterada, la edificabilidad actual correspondiente a la parcela objeto de estudio es de 193.60m<sup>2</sup>.

La edificabilidad resultante tras el estudio de detalle en la parcela es de 188,30m<sup>2</sup> con lo cual se reduce un total de 5,30m<sup>2</sup> para la parcela objeto de estudio como consecuencia de conservar las alineaciones con la vivienda colindante, no afectando ni alterando las condiciones de ordenación del resto de la manzana.

El reajuste del señalamiento de alineaciones no origina un aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado del reajuste realizado.

El artículo 15 de la LOUA establece para los Estudios de Detalle como instrumento de planeamiento de desarrollo lo siguiente:

##### **Artículo 15. Estudios de Detalle.**

*1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:*

*a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.*

*b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.*

**2. 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.*

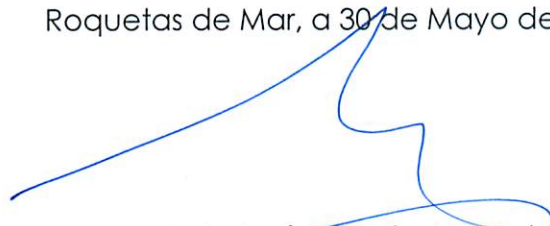
*d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.*

Se cumplen las determinaciones legales expresadas en la LOUA y en las normas y ordenanzas de aplicación vigentes expresadas en el punto 1.5 del actual estudio de detalle.

Por tanto:

- a) No se modifica el uso urbanístico del suelo.
- b) No se incrementa el aprovechamiento urbanístico.
- c) No se suprime ni reduce suelo dotacional público.
- d) No altera las condiciones de la ordenación de la construcción colindante.

Roquetas de Mar, a 30 de Mayo de 2013



ARQUITECTO: José Antonio Andrade Ruiz.

## NORMAS URBANÍSTICAS

En cuanto a la manzana D3, del ámbito denominado UE-10 del P.G.O.U de Roquetas de Mar, se establecen las condiciones urbanísticas expresadas en el capítulo noveno (Condiciones particulares de la calificación unifamiliar agrupada (UAG) proveniente de las normas urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Roquetas de Mar.

Almería a 30 de Mayo de 2013

El Arquitecto: José Antonio Andrade Ruiz

## **5- PLANOS**

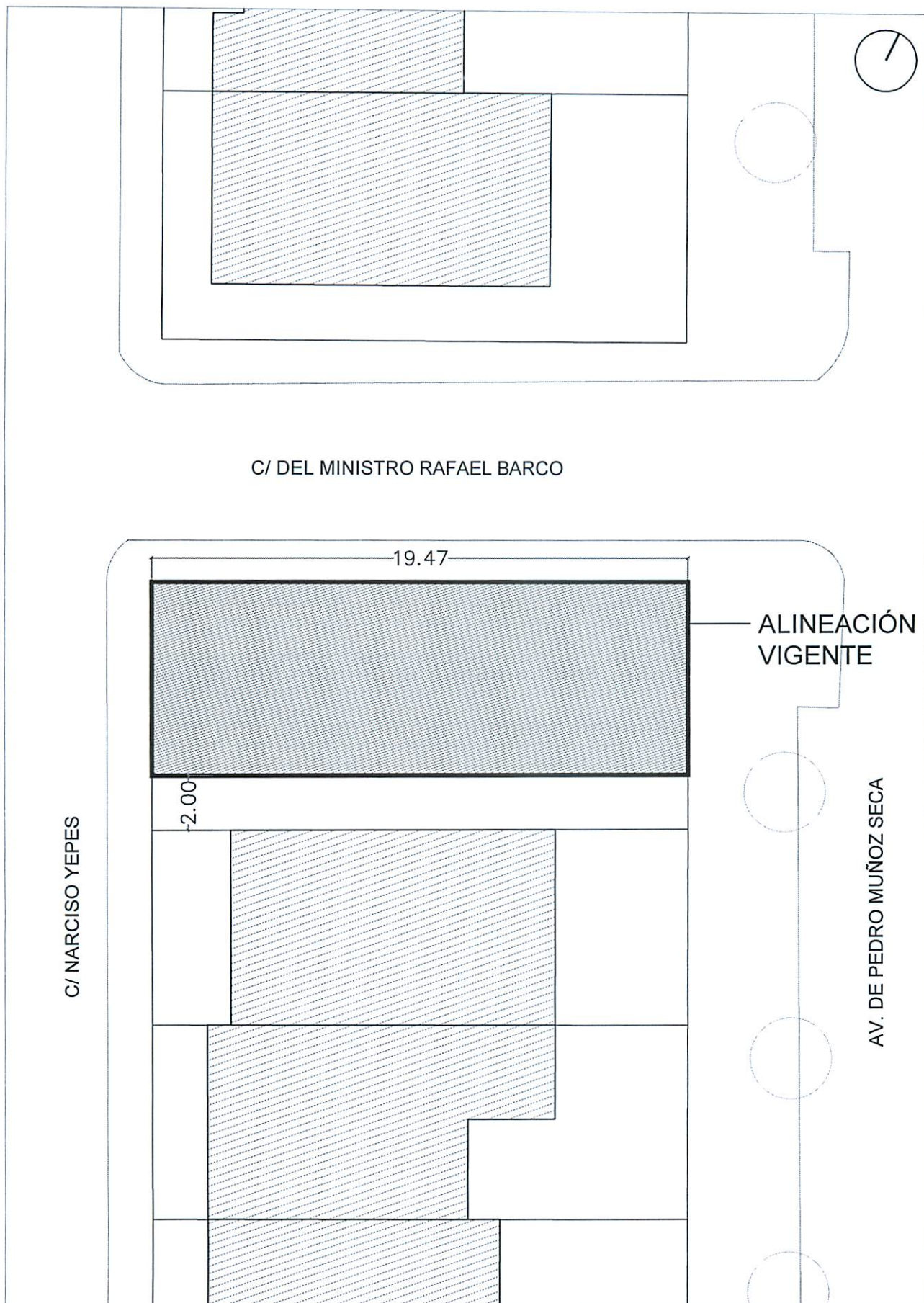
- 5.1- Situación según P.G.O.U. 2009 de Roquetas de Mar E:1/2000**
- 5.2- Plano de alineaciones vigentes E: 1/200**
- 5.3- Plano de alineaciones modificadas E: 1/200**
- 5.4- Plano de Propiedades**





arquitectoj@yahoo.es





## 5.2 plano de alineaciones vigentes

E: 1/200

ESTUDIO DE DETALLE manzana D3, del ámbito denominado UE-10 del P.G.O.U de Roquetas de Mar, proveniente del Plan Parcial del Sector 5 de NN. SS. MM. MAYO 2012

Promotor: Juan Manuel Lopez Morales

Arquitecto: José Antonio Andrade Ruiz

687023233

arquitectoj@yahoo.es

[illegible]

AV. DE PEDRO MUÑOZ SECA

EDIFICACIÓN EXISTENTE

## ESTUDIO DE DETALLE

manzana D3, del ámbito denominado UE-10 del P.G.O.U de Roquetas de Mar, proveniente del Plan Parcial del Sector 5 de NN, SS, MM.

MAYO 2012

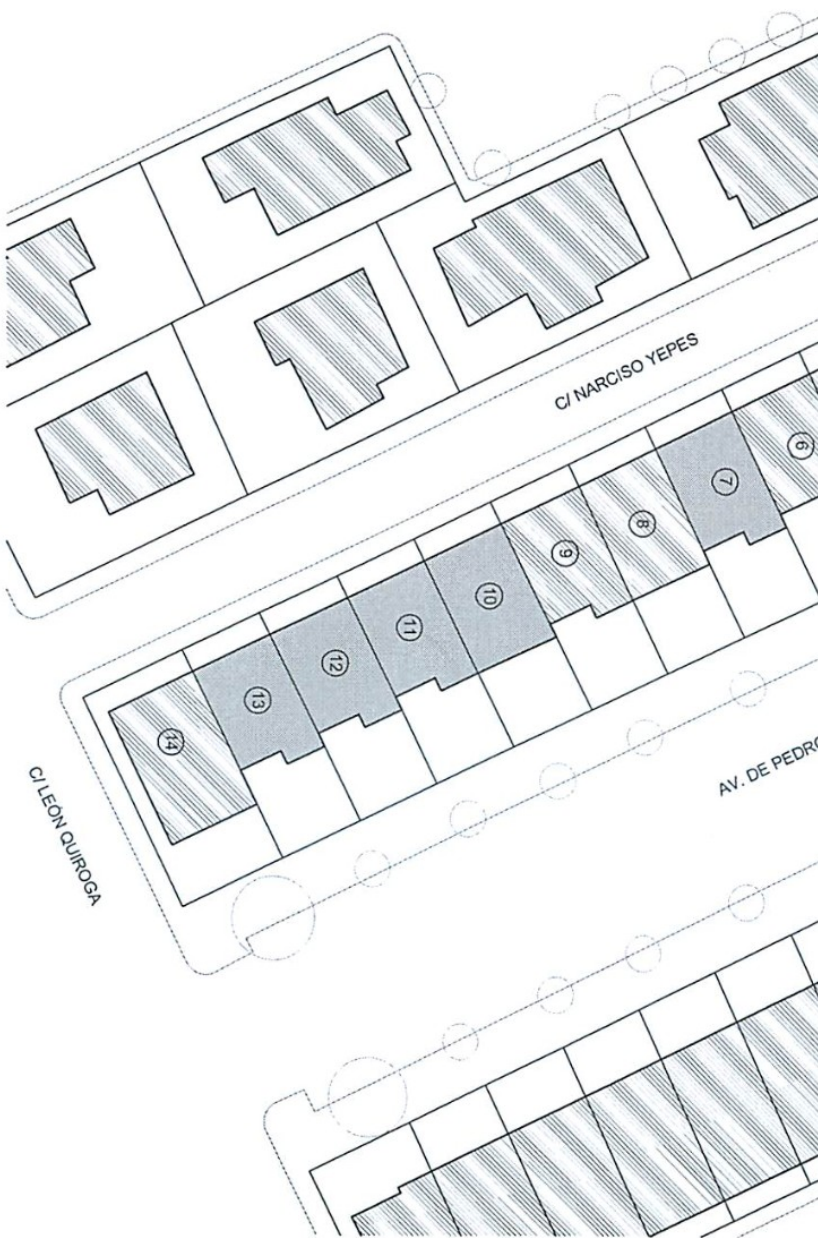
Promotor: Juan Manuel Lopez Morales

Arquitecto: José Antonio Andrade Ruiz

687023233

~~arquitecto~~@yahoo.es





5.4 plano de propietarios

(Los sombreados son aquellos propietarios que han facilitado la documentación).

Nº	NOMBRE	DNI	DATOS DE LA FINCA	REFERENCIA CATASTRAL
			AR SECTOR 5 (AN) 43	764501WFS374ND01MY
			AR SECTOR 5 (AN) 26	764502WFS374ND01OY
			AR SECTOR 5 (AN) 24	764503WFS374ND01KY
			AR SECTOR 5 (AN) 22	764504WFS374ND01RY
			AR SECTOR 5 (AN) 20	764505WFS374ND01DY
			AR SECTOR 5 (AN) 18	764506WFS374ND01XY
			AR SECTOR 5 (AN) 16	764507WFS374ND01Y
			AR SECTOR 5 (AN) 14	764508WFS374ND01JY
			AR SECTOR 5 (AN) 12	764509WFS374ND01EY
			AR SECTOR 5 (AN) 10	764510WFS374ND01IY
			AR SECTOR 5 (AN) 8	764511WFS374ND01JY
			AR SECTOR 5 (AN) 6	764512WFS374ND01EY
			AR SECTOR 5 (AN) 4	764513WFS374ND01SY
			AR SECTOR 5 (AN) 2	764514WFS374ND01ZY

ESTUDIO DE DETALLE manzana D3, del ámbito denominado UE-10 del P.G.O.U de Roquetas de Mar, proveniente del Plan Parcial del Sector 5 de NN, SS, MM. MAYO 2012

Promotor: Juan Antonio Tiscar Arquitecto: José Antonio Andrade Ruiz 687023233 arquitecto@ydnro.es



#### **6- ANEXOS**

**Notas simples registrales.  
Planos catastrales.  
Últimos recibos del IBI.  
Escritos de Conformidad.  
Decreto de Accesibilidad**

"SE ADJUNTA DOCUMENTACIÓN REQUERIDA POR EL AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR, CORRESPONDIENTE AL MÍNIMO DE VIVIENDAS REQUERIDAS, SOBREPASANDO EL 50% EXIJIDO PARA LA REALIZACION DEL ESTUDIO DE DETALLE."

---

**ESTUDIO DE DETALLE**, Manzana D3, del ámbito denominado UE-10 del P.G.O.U de Roquetas de Mar, proveniente del Plan Parcial del Sector 5 de NN. SS. MM.

**Arquitecto: Jose Antonio Andrade Ruiz nº col: 454 tel: 687023233 e\_mail: webdearquitectura@gmail.com**

## JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO



**REGLAMENTO QUE REGULA LAS NORMAS PARA  
LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS,  
EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL  
TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.**

Decreto 293/2009, de 7 de julio, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.  
(Publicación del texto original en el BOJA n.º 140 de 21 de julio de 2009)

TÍTULO:	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO – ESTUDIO DE DETALLE
UBICACIÓN:	Manzana D3, del ámbito denominado UE-10 del P.G.O.U de Roquetas de Mar, proveniente del Plan Parcial del Sector 5 de NN. SS. MM.
ENCARGANTE:	<input type="text"/>
TÉCNICOS/AS:	D. José Antonio Andrade Ruiz - Arquitecto

## ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 293/2009

PUBLICACIÓN..... 21 de julio de 2009

VIGENCIA..... 21 de septiembre de 2009

### RÉGIMEN TRANSITORIO

No será preceptiva la aplicación del Decreto a:

- a) Obras en construcción y proyectos con licencia anterior al 21 de septiembre de 2009.
- b) Proyectos aprobados por las Administraciones Públicas o visados por los Colegios Profesionales antes del 21 de septiembre de 2009
- c) Obras que se realicen conforme a los proyectos citados en el apartado b), siempre que la licencia se solicitara antes del 21 de marzo de 2010.
- d) Los proyectos de urbanización que se encuentren en redacción a la entrada en vigor del presente Decreto deberán adaptarse al mismo, salvo que ello implique la necesidad de modificar el planeamiento urbanístico cuyas previsiones ejecutan.

### ÁMBITO DE APLICACIÓN:

- a) Redacción de planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso del suelo y edificación \_\_\_\_\_ ☒  
Redacción de proyectos de urbanización \_\_\_\_\_ ☐  
(rellenar Anexo I)
- b) Obras de infraestructura y urbanización \_\_\_\_\_ ☐  
Mobiliario urbano \_\_\_\_\_ ☐  
(rellenar Anexo I)
- c) Construcción, reforma o alteración de uso de:  
Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público, aunque no se realice obra alguna. \_\_\_\_\_ ☐  
Todas las áreas tanto exteriores como interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas públicas \_\_\_\_\_ ☐  
(rellenar Anexo II para interiores)  
(rellenar Anexo I para exteriores)
- d) Construcción o reforma de:  
Viviendas destinadas a personas con minusvalía (rellenar Anexo IV) \_\_\_\_\_ ☐  
Espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas, sean de promoción pública o privada \_\_\_\_\_ ☐  
(rellenar Anexo III para interiores)  
(rellenar Anexo I para exteriores excepto los apartados indicados \*)  
(rellenar Anexo II para instalaciones o dotaciones complementarias de uso comunitario, solo apartados indicados \*)
- e) Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias \_\_\_\_\_ ☐  
Anexo V (No redactado)

#### TIPO DE ACTUACIÓN:

1. Nueva Construcción – Instrumento de planeamiento \_\_\_\_\_ ☒
2. Reforma (ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo) \_\_\_\_\_ ☐
3. Cambio de uso \_\_\_\_\_ ☐

#### NOTAS:

- En todos los casos se refiere el reglamento tanto a obras de nueva planta como a las de reforma y cambio de uso. En los casos de reformas o cambios de uso el reglamento se aplica únicamente a los elementos o partes afectadas por la actuación.
- En el artículo 62 del reglamento se recogen los siguientes usos como de pública concurrencia: alojamientos, comerciales, sanitarios, servicios sociales, actividades culturales y sociales, hostelería, administrativos, docentes, transportes, religiosos, garajes y aparcamientos y los recogidos en el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 78/2002, de 26 de febrero.

**ANEXO I**  
**INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO**  
 (Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)

1.ª Espacios y elementos de uso público.

	REGLAMENTO	PROYECTO
<b>ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO</b> Art 15/31/32	<b>TRAZADO Y DISEÑO</b>	
	— Ancho mínimo $\geq 1,50$ mts.	NO SE ACTÚA
	— Pendiente longitudinal como las rampas (Art. 22)	NO SE ACTÚA
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$ .	NO SE ACTÚA
	— Altura de bordillos $\leq 12$ cms., y rebajados en pasos de peatones y esquinas.	NO SE ACTÚA
	<b>PAVIMENTOS:</b>	
	— Serán antideslizantes en seco y mojado variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	
	— Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del	NO SE ACTÚA
<b>VADO PARA PASO VEHÍCULOS</b> Art 16	— Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cms.	NO SE ACTÚA
	— Pendiente longitudinal (tramos $< 3$ mts.) $\leq 8\%$ . (tramos $\geq 3$ mts.) $\leq 6\%$ .	NO SE ACTÚA
<b>VADO PARA PASO PEATONES</b> Art 16	— Pendiente transversal $\leq 2\%$ .	NO SE ACTÚA
	— Se situará lo más cerca posible a cada cruce de calle o vía de circulación	NO SE ACTÚA
	— Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Long $\leq 8\%$ . Trans. $\leq 2\%$ .	NO SE ACTÚA
	— Anchura $\geq 1,80$ mts.	NO SE ACTÚA
<b>PASOS DE PEATONES</b> Art. 17 (No en zonas exteriores de viviendas)	— Rebaje con la calzada = 0 cm.	NO SE ACTÚA
	— Desnivel: Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores. Adoptarán la misma altura que el acerado	NO SE ACTÚA
	— Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ mts. Largo $\geq 1,20$ mts.	NO SE ACTÚA
	— Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	NO SE ACTÚA
<b>CARRILES PARA BICICLETAS</b> Art. 18	— Pavimento diferenciado en textura y color de itinerarios peatonales	NO SE ACTÚA
	— Dispondrán de pasos específicos de peatones	NO SE ACTÚA
	— Cuando discurran paralelos a itinerarios peatonales y calles o viales, el carril reservado para bicicletas discurrirá entre el itinerario de peatones y la calle o vial.	NO SE ACTÚA
<b>ESCALERAS</b> Art. 23	— Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa, tapiz rodante o ascensor.	NO SE ACTÚA
	— Serán preferentemente de directriz recta o curva con radio $\leq 50$ mts	NO SE ACTÚA
	— Dimensiones Huella $\geq 30$ cms	
	Contrahuella $\leq 16$ cms. <input type="checkbox"/>	NO SE ACTÚA
	Ancho libre peldaños $\geq 1,20$ mts. <input type="checkbox"/>	
	Ancho descansillos $\geq$ Ancho libre peldaños. <input type="checkbox"/>	
	Fondo descansillos $\geq 1,50$ mts. <input type="checkbox"/>	
	— Tramos $\leq 10$ peldaños.	NO SE ACTÚA
	— No se admiten mesetas en ángulo, ni partidas, ni escaleras compensadas.	NO SE ACTÚA
	— Pasamanos a altura $\geq 90$ cms. y $\leq 110$ cms.	NO SE ACTÚA
	— Si el ancho de la escalera $\geq 4,80$ mts se dispondrán barandillas cuya separación sea $\leq 4,80$ mts	NO SE ACTÚA
	— Huellas con material antideslizante..	NO SE ACTÚA
	— Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 mts. de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.	NO SE ACTÚA

**ANEXO I**  
**INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO**

**1.º Elementos de Urbanización e Infraestructura.**

	<b>REGLAMENTO</b>	<b>PROYECTO</b>
<b>RAMPAS</b> Art. 22	— Serán preferentemente de directriz recta o curva con radio $\leq 50$ mts	NO SE ACTÚA
	— Anchura libre $\geq 1,50$ mts.	NO SE ACTÚA
	— Pavimento antideslizante.	NO SE ACTÚA
	— Longitud máxima de un tramo sin descansillos $\leq 9$ mts	NO SE ACTÚA
	— Pendiente Longitud $\leq 3$ mts. $\leq 10$ %. Longitud $\leq 6$ mts. $\leq 8$ %. Longitud $> 6$ mts. $\leq 6$ %. transversal $\leq 2$ %.	NO SE ACTÚA
	— Mesetas Ancho $\geq$ ancho de la rampa Fondo $\geq 1,50$ m	NO SE ACTÚA
	— En el arranque y desembarque de la rampa se dispondrán mesetas con una franja señalizadora del ancho de la meseta y 60 cms de fondo	NO SE ACTÚA
	— Pasamanos de altura entre 65 y 75 cms y entre 90 y 110 cms	NO SE ACTÚA
	— Si el ancho de la rampa $\geq 4,80$ mts se dispondrán barandillas cuya separación sea $\leq 4,80$ mts	NO SE ACTÚA
	— Barandillas no escalables si el desnivel es superior a 15 cms.	NO SE ACTÚA
	— En caso de existir aseos públicos al menos 1 de cada 10 o fracción será accesible.	NO SE ACTÚA
<b>* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA</b> Art. 29/77.1 (No en zonas exteriores de viviendas)	— Dotación mínima: Lavabo e inodoro.	NO SE ACTÚA
	— Espacio libre no barrido por las puertas Si solo hay una pieza $\geq 1,20$ m Si hay más de una pieza $\geq 1,50$ m	NO SE ACTÚA
	— Altura del lavabo comprendida entre 70 y 80 cms.	NO SE ACTÚA
	— Espacio lateral al inodoro $\geq 0,70$ mts.	NO SE ACTÚA
	— Altura del inodoro comprendida entre 45 y 50 cms.	NO SE ACTÚA
	— Equipamiento adicional: 2 Barras, 1 de ellas abatible para acceso lateral al inodoro	NO SE ACTÚA
	Avisador de emergencia lumínico y acústico	NO SE ACTÚA
<b>* APARCAMIENTOS</b> Art. 29/30 (No en zonas exteriores de viviendas)	— 1 Plaza cada 40 o fracción.	NO SE ACTÚA
	— Situación próxima a los accesos peatonales. Y estarán señalizadas	NO SE ACTÚA
	— Dimensiones Batería: $\geq 5,00 \times 3,60$ mts* Cordón: $\geq 3,60 \times 6,50$ mts*	NO SE ACTÚA
	*Se permite que la zona de transferencia $-1,40$ m ya incluida- se comparta entre dos plazas	NO SE ACTÚA

**2.º Mobiliario Urbano y señalizaciones**

	<b>REGLAMENTO</b>	<b>PROYECTO</b>
<b>MOBILIARIO URBANO</b> Art. 48-59	— Los elementos verticales en la vía pública se colocarán en el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es $\geq 90$ cms.	NO SE ACTÚA
	— La altura del borde inferior de elementos volados $\geq 2,20$ mts.	NO SE ACTÚA
	— Las pantallas que no requieran manipulación serán legibles a una altura $\geq 1,60$ mts.	NO SE ACTÚA
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	NO SE ACTÚA
	— Los kioscos o terrazas se ubicarán sin interrumpir el paso peatonal del artículo	NO SE ACTÚA
	— Los semáforos peatonales podrán disponer de pulsadores situados entre 0,90 y 1,20 m.	NO SE ACTÚA
	— Los semáforos peatonales dispondrán de señalización sonora para facilitar el cruce	NO SE ACTÚA
	— Las cabinas telefónicas tendrán los diales a $\leq 1,20$ mts y repisas a $\leq 0,80$ mts	NO SE ACTÚA
	— Papeleras y buzones. Boca entre 0,70 y 1,20 mts. donde no interfiera el tráfico peatonal	NO SE ACTÚA
	— Los bolardos estarán a una altura $\geq 0,70$ mts, separados $\geq 1,20$ mts	NO SE ACTÚA
	— Donde haya asientos o bancos, uno de cada diez o fracción, tendrá estas características: Altura = entre 43 y 46 cms. Fondo entre 40 y 45 cms. Respaldo entre 40 y 50 cms. Reposabrazos a una altura sobre el asiento entre 18 y 20 cms Espacio libre al lado del banco: $0,80 \times 1,20$ mts.	NO SE ACTÚA
	— Altura de grifos y caños en bebederos $\leq 70$ cms.	NO SE ACTÚA



## OBSERVACIONES

## DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

☒ Se cumplen todas las disposiciones del Reglamento.

☐ No se cumple alguna prescripción específica del Reglamento 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 la presente norma y sus disposiciones de desarrollo, o debido a que las obras a realizar afectan a espacios públicos, infraestructuras, urbanizaciones, edificios, establecimientos o instalaciones existentes, o alteraciones de usos o de actividades de los mismos.

☐ En la memoria del proyecto o documentación técnica , se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados del presente Reglamento 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, las ayudas técnicas recogidas en el artículo 75 del Reglamento. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, además de lo previsto en el apartado 2.a) del Reglamento, 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 determinados artículos del Reglamento y sus disposiciones de desarrollo no exime del cumplimiento del resto de los artículos, de cuya consideración la presente ficha es documento acreditativo.

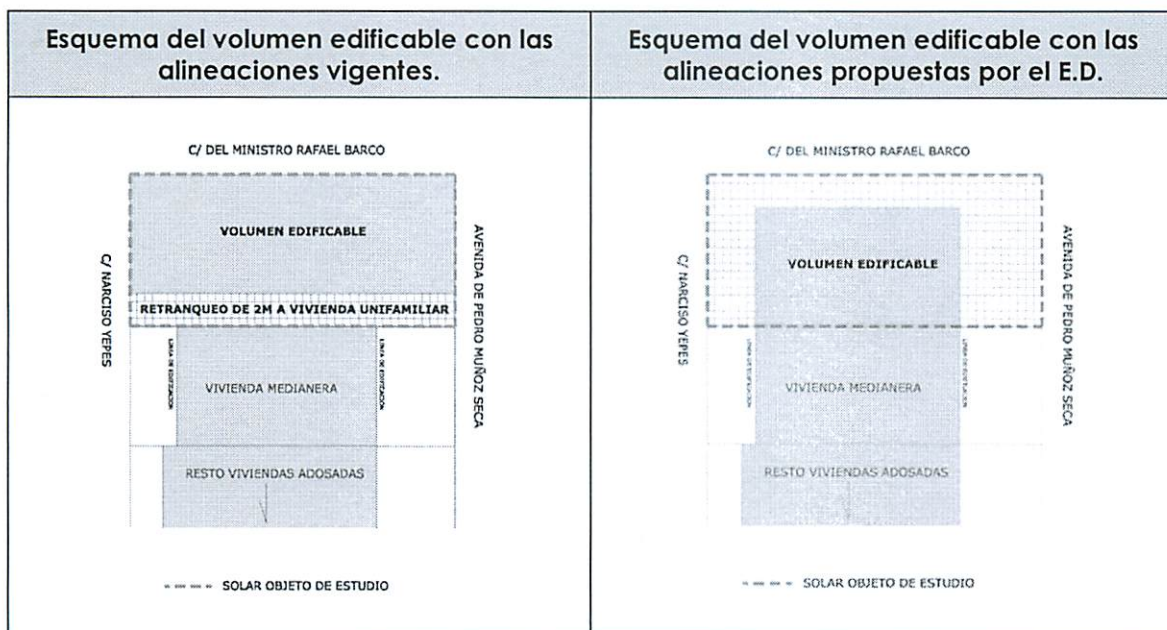
EN ALMERÍA A 30 de mayo de 2013

EL ARQUITECTO, JOSE ANTONIO ANDRADE RUIZ

## RESÚMEN EJECUTIVO

El objetivo del Estudio de Detalle es establecer la alineación y retranqueo de la edificación objeto de estudio, con la finalidad de configurar un volumen de edificación acorde a las existentes conservando las condiciones de aprovechamiento establecidas en el planeamiento actual. La edificación objeto de estudio se encuentra cerrando por el lado norte la Manzana D-3 del ámbito UE-10 del PGOU de Roquetas de Mar, compuesta por 14 propiedades, 13 de las cuales se están edificadas con viviendas adosadas unas a otras.

El estudio de detalle pretende una modificación del volumen edificable sin aumentar las condiciones de aprovechamiento. (Ver esquemas representativos).



Para poder realizar esta ordenación debemos eliminar el retranqueo de 2m con la vivienda unifamiliar adosada a la parcela y marcamos alineación este y oeste de la vivienda a la medianería existente tal y como nos indica el planeamiento vigente para evitar la creación de medianeras vistas y se establecen las condiciones urbanísticas expresadas en el capítulo noveno (Condiciones particulares de la calificación unifamiliar agrupada (UAG) proveniente de las normas urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Roquetas de Mar.

El reajuste del señalamiento de alineaciones no origina un aumento de volumen al aplicar las ordenanzas el resultado del reajuste realizado, no se modifica el uso del suelo, no se incrementa el aprovechamiento urbanístico, no se suprime ni reduce suelo dotacional público y no altera las condiciones de ordenación de la construcción colindante.

Almería a 30 de Mayo de 2013

El Arquitecto: José Antonio Andrade Ruiz