

ESTUDIO DE DETALLE de PARCELA R.I.7

Parcela R.I.-7, Urbanización Alcaidesa
SAN ROQUE (CÁDIZ)
MARZO - 2017

PROPIEDAD:
MANDERLEY PROPERTIES S.A.

ARQUITECTO:
JUAN CARLOS SÁNCHEZ OLIVER

ÍNDICE del ESTUDIO DE DETALLE.

1. MEMORIAS:

1.1.- EXPOSITIVA.

- 1.1.1.- Ámbito de actuación.
- 1.1.2.- Objeto del estudio de detalle.
- 1.1.3.- Antecedentes.
- 1.1.4.- Procedencia, conveniencia y oportunidad de su formulación.
- 1.1.5.- Datos identificativos del promotor.
- 1.1.6.- Datos identificativos del técnico redactor del Estudio de Detalle.

1.2.- INFORMATIVA.

- 1.2.1.- Usos, edificaciones, infraestructuras y vegetación existente.
- 1.2.2.- Marco urbanístico de referencia.

1.3.- JUSTIFICATIVA.

- 1.3.1.- Descripción y justificación de la solución adoptada.
- 1.3.2.- Justificación de que no se reducen superficies de espacios libres y viales.
- 1.3.3.- Justificación de que no se aumentan volumen, ocupación, altura y densidad de población ni se alteran los usos.
- 1.3.4.- Adecuación de las alineaciones y rasantes.
- 1.3.5.- Cuadro resumen de características de la ordenación.
- 1.3.6.- Condiciones de volumen comunes a todas las zonas.
- 1.3.7.- Condiciones estéticas comunes a todas las zonas.
- 1.3.8.- Comparativo con el anterior estudio de detalle
- 1.3.9.- Justificación del cumplimiento de las normas técnicas sobre barreras urbanísticas y arquitectónicas.
- 1.3.10.- Medidas adoptadas para el cumplimiento de la Ordenanza de Gestión de zonas ajardinadas y arbolado.
- 1.3.11.- Justificación art. 30 "Zona de influencia" de la Ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas.
- 1.3.12.- Medidas de carácter ambiental
- 1.3.13.- Justificación del cumplimiento del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (PPCLA) en su Capítulo 4 "Ordenación de la franja costera".

2. PLANOS.

- 01.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- 02.- AREA DE ACTUACIÓN.
- 03.- TOPOGRÁFICO ACTUAL
- 04.- EDIFICACIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES.
- 05.- ALTURAS DE EDIFICACIÓN.
- 06.- COMPARATIVO DE ALTURAS CON E.D. APROBADO.
- 07.- PERFILES A, B y F.
- 08.- PERFILES C, D y E.
- 09.- SECCIONES DE VIALES INTERIORES
- 10.- SECCIONES DE VIAL 10
- 11.- ESTUDIO DE VISTAS I. CASA 15(R.I.4)/PARCELA R.I.7
- 12.- ESTUDIO DE VISTAS II. EDIFICIO 13(R.I.4)/PARCELA R.I.7
- 13.- ESTUDIO DE VISTAS III. EDIFICIO 10(R.I.4)/PARCELA R.I.7.
- 14.- ESTUDIO DE VISTAS IV. EDIFICIO 6(R.I.4)/PARCELA R.I.7.
- 15.- ESTUDIO DE VOLÚMENES.
- 16.- ACCESIBILIDAD. INFRAESTRUCTURA Y URBANISMO

ANEXO I. RESUMEN EJECUTIVO.

1.- MEMORIA

1. MEMORIAS.

1.1- MEMORIA EXPOSITIVA

1.1.1.- AMBITO DE ACTUACION:

La Parcela objeto del Estudio de Detalle se denomina R.I.-7, suelo urbano definido en el Plan Parcial de Ordenación de los sectores 001-AL y 002-AL del P.G.O.U. del municipio de San Roque (Cádiz).

DATOS DEL SOLAR:

Situación: Urbanización "LA ALCAIDESA", Parcela R.I. - 7
San Roque (Cádiz)

Superficie: 20.368 m²

Forma: Trapezoidal irregular con algunos de sus lados curvos.

Topografía: De pendiente continua hacia el mar, situado al Sur, variando desde la cota +50 m hasta la cota +24 m, sobre el nivel del mar.

Linderos: Norte: Línea curva de 172,68 ML. Con vial de la urbanización Av. del Golf.
Sur: Línea quebrada de 161,90 ML. Con campo Golf.
Este: Línea recta de 145,45 ML. Con parcela H-3-Terciario.
Oeste: Línea curva de 85,88 ML. Con vial de la urbanización V10

Entorno: Se ubica en una zona de creciente desarrollo urbanístico, próxima a la playa. Queda englobada dentro de la Urbanización "La Alcaidesa", ubicada en el núcleo urbano de San Roque y con acceso desde la carretera N-340 (Cádiz-Málaga).

1.1.2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

En primer lugar, debemos indicar que **la parcela R.I.-7 (junto con la R.I.-6) ya cuenta con un Estudio de Detalle aprobado definitivamente con fecha 6 de octubre de 2005** por el Ilustre Ayuntamiento de San Roque.

La parcela R.I.-6 ya se ha desarrollado en base a dicho Estudio de Detalle vigente, sin embargo el largo tiempo transcurrido (unos 10 años desde la redacción y aprobación inicial del mismo) han motivado que las circunstancias hayan variado notablemente, así como la normativa específica que le es de aplicación, por lo que para el desarrollo de la R.I.-7, es conveniente la redacción y aprobación de un nuevo Estudio de Detalle que pueda dar respuesta a las actuales normativas así como a las nuevas necesidades de las personas que ocuparán las futuras viviendas.

El contenido del encargo es la **redacción de Estudio de Detalle** para organizar alineaciones, rasantes y volúmenes, **en la Parcela denominada R.I.-7**, suelo urbano definido en el Plan Parcial de Ordenación de los sectores 001-AL y 002-AL del P.G.O.U. del municipio de San Roque (Cádiz), así como garantizar las vistas de las parcelas próximas.

Se presenta este Estudio de Detalle con objeto de poder realizar el Proyecto Básico y de Ejecución, y la posterior construcción del conjunto residencial, con las alineaciones, ordenación de volúmenes y características del mismo que le correspondan.

1.1.3.- ANTECEDENTES.

Con fecha 03 de agosto de 2016 se entrega en el Excmo. Ayuntamiento de San Roque copia de ESTUDIO DE DETALLE de PARCELA RI-7 bajo instancia RGE N° 10991.

En relación a esta documentación aportada, se recibe **informe técnico de fecha 16 de octubre de 2016**, emitido por el Arquitecto Jefe del Área de Urbanismo D. Nicolás Moncada García donde se requiere la subsanación de algunas determinaciones.

Con fecha 15 de diciembre de 2016 se entrega en el Excmo. Ayuntamiento de San Roque copia de ESTUDIO DE DETALLE de PARCELA RI-7 bajo instancia RGE N° 18261, donde se recogen las consideraciones requeridas en informe técnico de fecha 16 de octubre de 2016.

En relación a esta documentación aportada, se recibe informe técnico de fecha 15 de marzo de 2017, emitido por el Arquitecto Jefe del Área de Urbanismo D. Nicolás Moncada García donde se requiere la subsanación de algunas determinaciones.

Es por ello, **se elabora** este nuevo **ESTUDIO DE DETALLE**, donde se han recogido las consideraciones requeridas en el informe técnico de fecha 15 de marzo de 2017.

1.1.4.- PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACION

Según queda publicado en el B.O.E. con fecha 21 de agosto de 2004, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 13 de Julio de 2004, entre otros, acuerda:

PUNTO 16, Apdo. primero: Aceptar el documento correspondiente al Texto Refundido del Plan Parcial del sector 001-AL y 002-AL "Alcaidesa" del Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque, si bien, con carácter previo, el Ayto. deberá incorporar al Anexo 1 "Fichas de Determinaciones Urbanísticas", para controlar paisajísticamente desde el punto de vista del entorno urbano, un Estudio de Volúmenes y Vistas incluido como obligatorio en el Estudio de Detalle.

Se debe aclarar que, si bien el P.P.O. sectores 001-AL y 002-AL en su Ficha de Características correspondiente a la Parcela RI-7 en cuestión, indica expresamente la no necesidad de un Estudio de Detalle si se solicita licencia mediante un Proyecto Básico, **este documento se ha redactado finalmente con objeto de modificar el Estudio de Detalle redactado y aprobado con anterioridad para la parcela RI.7.**

1.1.5.- DATOS IDENTIFICATIVOS DEL PROMOTOR.

MANDERLEY PROPERTIES S.A. CIF. A-86.872.496
Avenida de la Victoria nº 21
28023 Madrid

1.1.6.- DATOS IDENTIFICATIVOS DEL TÉCNICO REDACTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.

JUAN CARLOS SÁNCHEZ OLIVER NIF. 27.312.874-Y
Colegiado COAS nº 5236
C/ Gonzalo Bilbao nº 23-25. Planta 4, Oficina 5
41003 Sevilla

1.2.- MEMORIA INFORMATIVA

1.2.1.- USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACION EXISTENTES

Según el Plan General de Ordenación Urbana el terreno tiene calificación de uso Residencial Intensivo; así como los usos complementarios y compatibles con éste que defina el citado P.G.O.U.

No existe ninguna edificación actualmente en la parcela.

En la parcela existe vegetación de tipo matorral y aún no cuenta con las infraestructuras necesarias en algunos de sus linderos (Vial V10): Acerados, alumbrado público, canalizaciones de agua y electricidad, etc.

Además de la existencia de matorral de forma generalizada, también se localizan en la parcela 15 Mimosas, 1 Acebuche y 1 Pino, los cuales se grafían en el Plano Topográfico del Estudio de Detalle.

En el apartado 1.3.10. del presente Estudio de Detalle se establecen las medidas a adoptar para el cumplimiento de la Ordenanza de Gestión de zonas ajardinadas y arbolado.

1.2.2.- MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

- Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque – 2001.
- Plan Parcial del sector 001-AL y 002-AL “Alcaidesa” – 2004.
- Ficha de Características correspondiente a la Parcela RI-7
- Ordenanza de Gestión de zonas ajardinadas y arbolado viario del Municipio de San Roque (Cádiz).
- Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (PPCLA).
- Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (POTCG).
- Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas y su Reglamento.

1.3- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.3.1.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA (PARCELA R.I.7):

En el presente Estudio de Detalle se ha tenido en cuenta fundamentalmente, la situación de la Parcela en el interesante ambiente de la urbanización y su ubicación preferencial respecto a las vistas al mar, el Peñón de Gibraltar, la Playa y la envidiable presencia del Campo de Golf, todo ello en primera línea. Es por lo tanto una responsabilidad, conseguir un conjunto que disfrute al máximo de todas éstas características y respete agradablemente el entorno, con una arquitectura simple, discreta, sin estridencias, con armonía de líneas, con el movimiento de sus volúmenes, sus zonas abiertas, ajardinadas y la tranquilidad del color natural de sus materiales, así como también conseguir calles privadas, prácticamente semi-ocultas por los desniveles y la jardinería y sus pequeñas ondulaciones que signifiquen más bien un paseo que una calle formal y fría.

En el difícil momento que vive el mercado inmobiliario, esta parcela tiene gran parte de su potencialidad en la ubicación junto al mar y en las magníficas vistas con que cuenta. Dada su gran superficie e importante desnivel, una de las claves del proyecto es la búsqueda de magníficas vistas desde la mayoría de las futuras viviendas. Con ello, entroncamos además con una de las premisas del Plan Parcial de Alcaidesa que consiste en garantizar y priorizar las vistas.

Todo lo anterior, respetando todas las ordenanzas de obligado cumplimiento, como es el uso residencial, la ocupación, edificabilidad, la densidad y la organización de los espacios residuales, con viales, pendientes y rasantes, así como también la normativa de supresión de barreras arquitectónicas tanto estatal (CTE) como autonómica (Decreto 293/2009).

Teniendo en cuenta la pendiente existente en la parcela, que baja hacia el campo de golf, y hacia la playa, se han dispuesto calles transversales para situar edificios de tres plantas en cuatro plataformas, en niveles que bajan desde el más alto (junto al vial de la urbanización) al más bajo (junto al campo de golf), y que permiten disfrutar de las vistas a la totalidad de viviendas. Los edificios son pequeños grupos de apartamentos que permiten aberturas entre ellos para disfrutar constantemente de jardines, piscina y vistas. La arquitectura también contribuirá a la armonía del paseante, habiéndose evitado los muros planos, jugando con entrantes, salientes, balcones, diferentes alturas, techos y materiales que por su variedad sean más bien una distracción.

En la plataforma más baja, ubicada a nivel de campo de golf, se ha ubicado la edificación con menor altura para conseguir una transición visual entre la zona de playa y campo de golf, y el área edificada. En planta sótano de cada edificación (bajo rasante), se ubicarán los aparcamientos, trasteros e instalaciones.

El programa a desarrollar consta de 122 viviendas plurifamiliares distribuidas en 7 bloques de dos plantas más ático y 2 bloques de dos plantas.

La mayoría de los edificios se desarrollan en PB+2 sobre rasante y sótano de aparcamiento bajo rasante. Existen dos bloques de viviendas en la parte más baja de la parcela que cuentan únicamente con PB+1. La edificación bajo rasante no computará a efectos de edificabilidad, y su uso será de trastero y aparcamiento.

El conjunto consta además de zonas comunes con piscina al aire libre, zona de SPA ubicado en la planta semi-sótano del Bloque 4, caseta de vigilancia ubicada en el acceso de una de las calles interiores de la parcela. Su uso será exclusivamente para labores de control de acceso y vigilancia. En la plataforma de la piscina se ubica un núcleo exterior de comunicaciones para conectar de forma accesible ésta con el vial interior "B".

Se respeta un control paisajístico y de impacto visual desde el punto de vista urbanístico según las indicaciones de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En lo que respecta a la adecuación topográfica, la parcela cuenta con una fuerte pendiente con dirección noroeste-sureste e importantes desniveles.

Se busca una implantación con edificios cuyo lado menor coincida con la línea de máxima pendiente, y así se minimizan los impactos de la edificación sobre el terreno. Aun así, esa pendiente provoca que, en algunos casos, el acceso a los edificios se efectúe por plantas primeras o incluso segunda.

Asimismo, se evita, en la medida de lo posible, la construcción de grandes muros de contención para poder contener las plataformas en las que se asientan los edificios. Se ha buscado una solución mixta de pequeños muros combinados con pequeñas escolleras o taludes vegetales que permitan una imagen menos agresiva de la colonización de la parcela.

En todo momento se ha tenido en cuenta la limitación del planeamiento de San Roque en cuanto a que el nivel de forjado en techo de sótano no puede superar, en su cara inferior, una diferencia de cota de 1,40 metros de la rasante o del terreno.

La actuación propuesta cumplirá con las condiciones establecidas en el artículo 5.a) del PGOU en cuanto las condiciones generales de las viviendas exteriores.

a.1. Todas las habitaciones vivideras tendrán huecos que abran a espacios abiertos o a patios de dimensiones mínimas establecidas en el PGOU y siempre que por lo menos uno de los huecos de a espacio o vía pública con una dimensión mínima regulada en el PGOU.

a.2. Ninguna vivienda de nueva creación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

1.3.2.- JUSTIFICACION DE QUE NO SE REDUCEN SUPERFICIES DE ESPACIOS LIBRES Y VIALES:

La superficie de la parcela total es de 20.368 m². Contamos con un coeficiente de edificabilidad de 0.75 y una ocupación del 60% de manera que contamos con 15.276 m² edificables y 12.220,80 m² de ocupación máxima.

La propuesta prevé una superficie de ocupación de **9.015,79 m²**, muy inferior a la ocupación máxima permitida. Se respetan así las superficies de espacios libres. Dicha superficie está tratada como le corresponde, proponiendo una serie de jardines, paseos, y elementos exteriores que enriquecen la propuesta y el entorno en el que se ubica. Uno de los puntos de interés es la profusión de espacios de transición, semi-abiertos.

En el interior de la parcela se proponen dos viales de acceso a los distintos garajes que conectan con los viales propuestos por el Plan Parcial.

Todos los **viales interiores** que propone este Estudio de Detalle tienen **carácter PRIVADO necesarios para acometer a los garajes de planta sótano de las edificaciones**, por lo que no habrán de respetarse las separaciones a lindero de los viales públicos.

En el Estudio de Detalle se dimensionan para la parcela VIALES INTERIORES DE USO COMPARTIDO con un ancho total de 8.00 m al mismo nivel, disponiendo acerado a ambos lados de 1.80 m de ancho de uso peatonal preferente, con objeto de cumplir las exigencias del Decreto de Accesibilidad para itinerarios peatonales accesibles.

Los viales de la parcela terminarán en una rotonda o fondo de saco dimensionado para permitir dar la vuelta con comodidad y para el giro de vehículos de emergencias.

1.3.3.- JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE AUMENTAN VOLUMEN, OCUPACIÓN, ALTURA Y DENSIDAD DE POBLACIÓN NI SE ALTERAN LOS USOS.

Las características urbanísticas que se han seguido en la definición de la propuesta son las correspondientes a las establecidas en la FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS para la parcela R.I.-7, y que se justifican a continuación:

a) Ocupación y Edificabilidad:

Contamos con una ocupación del 60% máxima; debiendo cumplir en la planta tercera una ocupación máxima del 50% respecto de la segunda (Tolerancia Altimétrica).

Teniendo en cuenta que disponemos de una superficie total de 20.368 m², la ocupación máxima a la que se puede llegar en la parcela es de 12.220,80 m².

La edificabilidad máxima en la parcela es de 0,75 m²/m², arrojando una superficie máxima de techo edificado de 15.276,00 m².

En la tabla siguiente se justifica el cumplimiento de ambos parámetros para la ordenación propuesta con carácter no vinculante.

SUPERFICIE OCUPADA Y EDIFICABILIDAD DE LA PROPUESTA NO VINCULANTE:

CUADRO RESUMEN DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD SOBRE PROPUESTA NO VINCULANTE			
BLOQUE	OCUPACIÓN (m2)	Nº VIV.	SUP. CONSTRUIDA (m2)
1	1018,41	14	1.909,87
2	973,51	16	1.868,44
3	790,58	12	1.440,72
4	963,64	15	1.791,66
5	995,09	15	1.808,72
6	1.062,21	18	2.032,90
7	990,21	16	1.895,86
8	963,57	8	993,95
9	963,57	8	993,95
TOTAL WDAS	8.720,79	122	14.736,07

OTROS	OCUPACIÓN (m2)	Nº	SUP. CONSTRUIDA (m2)
GARITA	15,00	1	15,00
BAR / CLUB SOCIAL	100,00	1	100,00
SPA / GIMNASIO	180,00	1	400,00

TOTALES (m2)	9.015,79		15.251,07
--------------	----------	--	-----------

SUPERFICIE PARCELA (m2)	20.368,00		
-------------------------	-----------	--	--

OCUPACIÓN TOTAL (%)	44,26 %	< 60,00 %	
---------------------	---------	-----------	--

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2s/m2t)		< 0,75	0,748
--------------------------------	--	--------	-------

b) Altura:

En la ficha se define una altura máxima de 2 plantas ó 7,5 m de altura reguladora. En 3º planta se permite una tolerancia altimétrica que no debe ocupar más del 50% de la planta 2º.

La propuesta de ordenación no vinculante se desarrolla con volúmenes de 2 plantas de altura y una 3º planta que no ocupa más del 50% de la 2º. Ésta limitación se justifica numéricamente con la siguiente tabla y gráficamente en el plano nº 05 del ED:

SUPERFICIE OCUPADA BLOQUES RI-7, ALCAIDESA						
	PLANTA 1º	PLANTA 2º	50 % PLANTA 2º	PLANTA 3º (TOLERANCIA ALTIMÉTRICA)	DIFERENCIA	RESULTADO
EDIFICIO	A	B	C	D	E	F
BLOQUE 1	1018,41	1018,41	509,21	491,33	-17,88	CUMPLE
BLOQUE 2	973,51	973,49	486,75	472,18	-14,57	CUMPLE
BLOQUE 3	790,58	785,46	392,73	387,95	-4,78	CUMPLE
BLOQUE 4	963,64	963,94	481,97	478,27	-3,70	CUMPLE
BLOQUE 5	995,09	949,18	474,59	454,49	-20,10	CUMPLE
BLOQUE 6	1062,21	1062,21	531,11	518,97	-12,14	CUMPLE
BLOQUE 7	990,21	990,21	495,11	471,89	-23,22	CUMPLE
BLOQUE 8	963,57	772,09	386,05	0,00	-386,05	CUMPLE
BLOQUE 9	963,57	772,09	386,05	0,00	-386,05	CUMPLE
Subtotales	8720,79	8287,08	4143,54	3275,08	-868,46	

c) La longitud máxima de fachada recta será de 50,00 m.

d) Volumen:

Teniendo en cuenta los parámetros vistos y la edificabilidad descrita anteriormente, en la actuación propuesta no se ha aumentado el volumen de edificación.

e) Separación a linderos:

En la totalidad del perímetro de la parcela (lindero público o privado) se dispondrá de una separación a lindero mínima de 5,00 m.

f) Usos:

El P.G.O.U. define como uso dominante el Uso Residencial (Intensivo), siendo éste el único que se ha proyectado.

e) Densidad de Población:

La densidad que define la normativa es de un total de 122 viviendas. En la propuesta de ordenación no vinculante se han previsto 122 viviendas plurifamiliares, ajustándose por tanto al máximo permitido. El Proyecto Básico que se redacte posteriormente no podrá sobrepasar en ningún caso las 122 viviendas.

La reserva de plazas privadas de aparcamiento en interior de manzana será de 183. En la propuesta se ubicará un número de plazas mayor o igual a 183 a localizar en la planta sótano de los edificios. Corresponderá al Proyecto Básico la definición exacta y ubicación de dichas plazas.

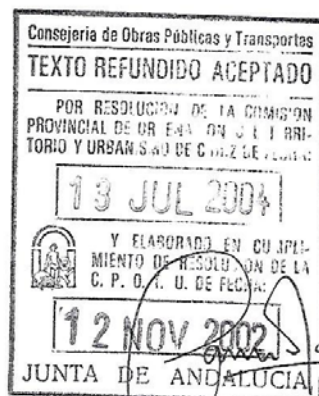
1.3.4.- ADECUACION DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES.

Tal y como puede verse en el plano correspondiente del Estudio de Detalle que nos ocupa, se muestran las alineaciones y rasantes de todo el conjunto.

- En las secciones que figuran en los planos del presente Estudio de Detalle se aprecian las rasantes de cada edificio, verificando en todo momento el cumplimiento de la normativa vigente (P.G.O.U. y P.P.O.)
- En los planos de perspectiva se aprecia el impacto que producen los edificios en la parcela, de tal manera que el espacio libre es continuo, sin fraccionamientos, con total permeabilidad de la edificación. La ladera no pierde en ningún momento su imagen unitaria actual.

1.3.5.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION.

RESIDENCIAL INTENSIVO RI.7	
SUPERFICIE	20.368 m ² s
EDIFICABILIDAD	0.75 m ² t / m ² s
TECHO EDIFICABLE	15.276,00 m ² t
PARCELA MINIMA	1.000,00 m ²
OCUPACION	60 %
DENSIDAD	122Viv.
ALTURA	Altura media 2 plantas ó 7,5m de altura reguladora
TOLERANCIA ALTIMETRICA	En 3ª planta, del 50% de la 2ª
LONGITUD MAXIMA DE FACHADA RECTA	50 m
SEPARACION A LINDEROS	
LINDEROS PRIVADOS	5 m
LINDEROS PUBLICOS (excepto viales)	5 m
LINDEROS DE VIAL	5 m
USOS	Según Artículo 19 de estas Normas Urbanísticas
DESARROLLO	<p>Se redactará un Estudio de Detalle de la totalidad de la Manzana para establecer alineaciones y rasantes interiores, ordenar volúmenes y completar la red viaria con aquellos espacios que resulten necesarios para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.</p> <p>No será necesario el Estudio de Detalle si se solicita licencia mediante un Proyecto Básico referido a la totalidad de la Manzana.</p> <p>Reserva de plazas privadas de aparcamiento en interior de manzana: 183</p> <p>Para controlar paisajísticamente desde el punto de vista urbanístico no deben sobrepasarse dentro de las manzanas cotas que impidan vistas de interés o produzcan impacto visual, así como en las laderas o zonas de excesiva pendiente deben contemplarse las medidas apropiadas para asegurar la no masificación edificatoria de la colina respecto al impacto visual exterior, dejando claros entre los edificios, viarios de interconexión entre los mismos, etc. haciendo un estudio de volúmenes y visual de manera que se impida que la edificación cubra las laderas existentes. Todo este análisis debe contemplarse como obligatorio en el Estudio de Detalle o Proyecto Unitario. En él deberán controlarse estas medidas como obligatorias y reflejarse en un estudio de volúmenes y visuales.</p>



1.3.6.- CONDICIONES DE VOLUMEN COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

A los efectos de aprovechamiento lucrativo serán computables las superficies de techos interiores cerrados por los muros verticales de las plantas situadas sobre rasante de la línea de edificación, es decir, aquellas cerradas en la totalidad de su perímetro, a fin de fomentar la concepción y ejecución de soportales, terrazas y porches cubiertos.

Por tanto, quedará especialmente prohibido cerrar cualquier superficie cubierta exterior que aparezca en los proyectos originales de edificación, evitándose así su incorporación al interior de los inmuebles

Según se establece en el P.P.O. en su art. 16, **"los edificios que puedan interferir vistas de otros edificios situados detrás de ellos no podrán tener más de dos plantas ni más de 6,5 m de altura por encima del punto más elevado de la alineación de la parcela, con el fin de NO OCULTAR TOTALMENTE las vistas de dichos edificios hacia el Peñón de Gibraltar, el Mar Mediterráneo o los espacios libres públicos en éste orden."**

Dada la topografía de la parcela y tomando como referencia la rasante del acerado en la alineación de la parcela, se ha estudiado minuciosamente la cota a la cual se posicionan los edificios en el Estudio de Detalle de tal forma que éstos no excedan de dos plantas ni más de 6,5 m de altura por encima de la rasante en la alineación de la parcela.

Se justifica gráficamente en el plano nº 07, donde se representa un alzado de los edificios y se traza una línea imaginaria a 6,5 m de altura respecto de la rasante del acerado en la alineación de la parcela.

En la propuesta de ordenación, al situarse sobre una topografía con fuertes pendientes, la edificación en sus fachadas a viario público ha precisado incrustarse en el terreno, provocando que accesos desde éstos al interior de la parcela se realicen a cotas superiores respecto al nivel de planta baja de los edificios próximos al vial.

A los efectos del estudio de obstrucción de vistas hacia el Peñón de Gibraltar, el Mar Mediterráneo o los espacios libres públicos inmediatos en parcelas posteriores (R.I.-4), en el Estudio de Detalle se aporta ESTUDIO DE VISUALES que se compone de Plano de Perfiles (secciones verticales) y Plano de Estudio de Vistas (en planta) donde se analizan las vistas de los edificios afectados de la parcela R.I.-4 en función de la posición más desfavorable.

Con éste estudio **se garantiza que los volúmenes propuestos en el Estudio de Detalle para la parcela R.I.-7 no ocultan totalmente las vistas de los edificios de la parcela posterior (R.I.-4) hacia el Peñón de Gibraltar, el Mar Mediterráneo o los espacios libres públicos en éste orden.**

En los planos de perfiles aportados en el Estudio de Detalle, se justifica el cumplimiento de la limitación de altura en la parcela por servidumbre militar, según se establece en el P.P.O., **no sobrepasando los volúmenes edificados en ningún punto del terreno una altura superior a 10.00 m medidos respecto de la rasante natural del terreno.** En los planos se grafía dicha limitación.

Según establece el P.P.O., las limitaciones de altura y edificabilidad por servidumbre militar que figuran en los planos dejarían de ser efectivas en el momento en que se suprimieran las afecciones respectivas. **Por encima de las alturas establecidas por las servidumbres militares sólo se proyectan faldones de cubiertas, chimeneas y antenas; la envolvente de la cubierta no sobrepasa casetones ni otras instalaciones.**

1.3.7.- CONDICIONES ESTÉTICAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

La edificación, cerramiento de parcela y jardinería se adaptarán en lo básico al ambiente en que estén situadas. A tal efecto con la ordenación propuesta se evita que la situación, altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos reduzcan el campo visual para contemplar las bellezas naturales desde

emplazamientos con vistas panorámicas, rompan la armonía del paisaje o desfiguren la perspectiva propia del mismo.

El tratamiento de los espacios libres preservará en la medida de lo posible, las características morfológicas de los terrenos y la vegetación natural cuando no se prevea arbolado. El arbolado de nueva plantación será coherente con las especies que se desarrollan en la zona, con la existencia de vientos salinos y con el interés de las vistas que se disfrutan desde cada punto de los terrenos. En consecuencia, en la ordenación propuesta no se prevé la plantación de árboles que, al crecer, puedan interferir las vistas que disfrutan otras parcelas situadas detrás de ésta; se propugnan como más deseables las soluciones con vegetación trepadora apoyada en pérgolas.

Los volúmenes edificados se definirán de forma consecuente con la práctica tradicional que se refleja en la fragmentación característica de la arquitectura vernácula, con cuerpos de edificación de tamaño, altura y profundidad reducidos, si bien se busca un lenguaje más contemporáneo y actual.

De forma semejante se usarán cubiertas de teja con pendiente 30/45%, combinadas con cubiertas planas, y aleros de vuelo reducido que permiten alcanzar un compromiso entre la protección de las fachadas de la intemperie, especialmente de la lluvia y la resistencia a los vientos característicos del lugar.

El nuevo planteamiento de eficiencia energética de los edificios obliga al uso de las cubiertas planas para la ubicación de instalaciones (sobre todo los captadores solares para agua caliente sanitaria), con lo cual el uso de ese tipo de cubierta se convierte en preponderante.

Los volúmenes y las fachadas de la edificación se enriquecerán con espacios de transición (terrazas y miradores) que permitan disfrutar del aire libre en los días templados y del sol en los días invernales y facilitan las vistas panorámicas y laterales sobre las fachadas sin necesidad de salir del edificio.

En los lienzos de las fachadas de los edificios se utilizarán materiales con acabados y tonalidades acordes con la construcción característica del contorno y se evitarán materiales estridentes que rompan la armonía del conjunto. Se establece el predominio del color blanco en la mayoría de paramentos de fachada e interiores.

Según se establece en el P.P., para la composición de las fachadas se evitarán los materiales (elementos metálicos brillantes y cristales reflectantes) que produzcan destellos con la luz del sol. Se permite el uso de barandillas de vidrio pero deberán resolverse con vidrio especial antirreflejos y extraclaro.

La solución arquitectónica y los materiales adoptados facilitarán el crecimiento de la vegetación trepadora por las fachadas, la personalización de éstas por los propietarios y su conservación sin necesidad de recurrir a técnicas especiales.

El juego de volúmenes de la edificación se enriquecerá mediante terrazas horizontales que facilitan la conservación y uso del suelo y cerramientos con muros de fábrica de los espacios libres privados, que también permiten protegerlos del viento y de las vistas y, por tanto, facilitar su uso asegurando intimidad. Los muros de cerramiento podrán tener la misma altura que la planta baja de los edificios, excepto en los linderos con calles, donde tendrán una altura máxima de 1,00 m.

1.3.8.- COMPARATIVO CON EL ANTERIOR ESTUDIO DE DETALLE.

La parcela cuenta con un Estudio de Detalle que dispone de aprobación definitiva y, por tanto, está en vigor.

El cambio de normativas (Código Técnico de la Edificación, Decreto de Accesibilidad, etc) así como el tiempo transcurrido desde la aprobación de dicho Estudio de Detalle (más de 10 años) han dejado a dicho documento obsoleto. Incluso el tipo de viviendas que se construyen y se demandan en la actualidad son distintas a las propugnadas en dicho documento.

Por tal motivo se plantea por la nueva propiedad de la parcela R.I-7 la redacción, para su aprobación, de un nuevo Estudio de Detalle, que actualizara todas las condiciones de la misma, todo ello cumpliendo el planeamiento superior que le es de aplicación (PGOU Y PPO).

Las principales diferencias entre el nuevo Estudio de Detalle y el antiguo son dos. La primera es el modelo de implantación, en el que se buscan edificios ligeramente más grandes (cumpliendo con todas las normativas de forma y tamaño) para poder liberar más áreas libres y espacios intermedios, que son fundamentales para resolver los importantes desniveles con que cuenta la parcela (existe una diferencia aproximada de 31 metros entre el punto más alto y el más bajo de la parcela) y para mejorar paisajísticamente el conjunto.

La segunda, y tal vez más importante, es el re-estudio de alturas que se ha hecho de la parcela en el que se ha compatibilizado el plano topográfico actual, el plano topográfico anterior (antes de los movimientos de tierra llevados a cabo en la parte alta de la parcela) y la reducción del impacto visual de la edificación de la presente parcela con respecto a las contiguas, sobre todo la R.I.-4, que es la más afectada.

De tal forma, **casi todos los edificios planteados en este nuevo Estudio de Detalle están posicionados en una cota inferior a los edificios propuestos por el anterior Estudio de Detalle salvo dos edificios en la zona central en la que su cota es la misma que los edificios que ocupan la posición similar en el E.D. vigente. Con ello se consigue una reducción en altura de todo el conjunto edificado que producirá un claro beneficio en las viviendas existentes, que se verán afectadas en sus vistas en menor medida que lo estaban con el E.D. vigente.**

Se ha confeccionado un plano, que se adjunta en el presente documento, en el que se ha grafiado la **comparativa entre ambos Estudio de Detalle.**

1.3.9.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS TÉCNICAS SOBRE BARRERAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS.

Se adjunta ficha justificativa del cumplimiento del 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.

Se justifican los siguientes títulos:

Título I: INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

Título II: EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES.

De cada uno de ellos se justifica en la ficha el cumplimiento de aquellos apartados que son objeto de regulación en el presente documento de planeamiento (ESTUDIO DE DETALLE).

En el resto de apartados, se ha cumplimentado la ficha con la siguiente nomenclatura:

N/P: No procede su aplicación.

N/P(*): No procede justificar su cumplimiento en éste documento (ESTUDIO DE DETALLE) al no ser objeto de definición en el mismo. Se justificará su cumplimiento en el documento que corresponda (PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE EDIFICIOS Y URBANIZACIÓN).

Se adjunta al Estudio de Detalle **plano nº 16 de Accesibilidad, Infraestructura y Urbanismo, donde se indican los itinerarios peatonales accesibles en el interior de la parcela que permiten la conexión con las zonas comunes del interior de la parcela, así como su conexión con el viario público.**

La edificación grafiada en el plano de accesibilidad no es vinculante. La propuesta recogida, se representa sólo a los efectos de justificación del cumplimiento de la ORDEN VIV/ 561/2010 y accesibilidad al interior de los edificios.

Los accesos a los edificios podrán sufrir modificaciones en el proyecto básico, debiendo cumplir en cualquier caso la normativa vigente de accesibilidad a los mismos. (CTE/DB-SUA, D.293/2009 y ORDEN VIV/ 561/2010.”

1.3.10.- MEDIDAS ADOPTADAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA ORDENANZA DE GESTIÓN DE ZONAS AJARDINADAS Y ARBOLADO.

Según se establece en la Ordenanza (Modificación) en su artículo 2, entre los objetivos de la misma, se encuentra la “protección y regulación de las actuaciones que afecten al arbolado ubicado en zonas privadas, de propiedad particular, cuya protección garantiza el Plan General de Ordenación Urbana en sus Normas Generales de Protección”.

En la parcela existe vegetación de tipo matorral. Además de la existencia de matorral de forma generalizada, también se localizan en la parcela 15 Mimosas, 1 Acebuche y 1 Pino, los cuales se grafan en el Plano Topográfico del Estudio de Detalle.

Con respecto a las Mimosas (15 uds.), se propone como medida precautoria la eliminación de este tipo de especie al estar catalogadas como invasoras. Como medida compensatoria se propone la plantación de nuevas especies en los espacios libres de la urbanización. Se optará por especies autóctonas y mediterráneas según se establece en la Ordenanza.

En cuanto a el resto de especies existente en la parcela, 1 Acebuche y 1 Pino. La posición de los mismos en la parcela resulta incompatible con la Ordenación del Estudio de Detalle y posición de las Edificaciones, debido al trazado del viario interior, áreas de movimiento de la edificación y topografía accidentada de la parcela.

Para evitar su pérdida durante las obras de urbanización y edificación, se propone como medida técnica su trasplante con plenas garantías de éxito dentro del espacio libre de la urbanización.

Cabe indicar que la parcela objeto de Estudio de Detalle ya fue desbrozada una vez obtuvo Licencia de Obras en el año 2007. Es por ello, que el matorral actual existente en la misma es de reciente crecimiento, careciendo de relevancia medioambiental para su protección.

Para la conexión de los viarios interiores propuestos en la parcela con el viario público existente no se prevé la necesidad de eliminar arbolado del viario público.

En el posterior Proyecto Básico se definirá la ubicación y número concreto de las especies nuevas a plantar, así como la posición y medidas adoptadas para las especies a trasplantar, buscando posiciones idóneas para los mismos. Se deberá aportar la documentación técnica necesaria (memoria y planos) para la solicitud de la preceptiva Licencia Municipal.

Se proyectará una vegetación típica mediterránea, quedando prohibida la utilización de especies catalogadas como invasoras, siendo éstas las consideradas en el Plan para el control de Especies Exóticas elaborado por la Consejería de Medio Ambiente.

Antes de proceder a la redacción de la solución definitiva de la vegetación a ejecutar, se solicitará a los servicios técnicos informe sobre valoración de los elementos vegetales existentes según lo indicado en el artículo 21 de la Ordenanza de aplicación, y a la vista de la valoración se decidirá qué elementos deben quedar en la zona, los que pueden trasplantarse y los que han de talarse.

1.3.11.- JUSTIFICACIÓN ART. 30 "ZONA DE INFLUENCIA" DE LA LEY 22/1988 DE 28 DE JULIO, DE COSTAS.

La Ley 22/1988 de Costas indica textualmente en su artículo 30, apartado b):

"Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de la edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo."

Dado que la parcela que nos ocupa no es suelo urbanizable, ya que está considerada como suelo urbano no consolidado, no se puede aplicar estrictamente este artículo. Lo que hacemos es comparar la parcela RI-7 con otras parcelas de similares características, y por tanto homologables, que se encuentren totalmente comprendidas dentro de la franja de 500 metros de distancia desde el deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT).

Para ellos hemos tomado las parcelas de uso residencial intensivo (R.I.) del Plan Parcial totalmente comprendidas dentro de la zona de los 500 metros desde el DPMT antes citada. Se trata de las parcelas R.I.-5, R.I.-6 y R.I.-7 (la que nos ocupa).

Las tres parcelas tienen una edificabilidad máxima de $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ por lo que la edificabilidad propuesta en nuestro estudio de detalle ($0,748 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$) es inferior a la media de las parcelas similares y comparables. Consideramos así cumplido el requerimiento impuesto por la Ley 22/1988 de Costas.

1.3.12.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Las actuaciones propuestas en el ED cumplirán las medidas ambientales, protectoras y correctoras de aplicación directa establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental y se describen íntegramente en el P.P.O. aprobado.

Para la parcela RI-7 objeto del Estudio de Detalle, el P.P.O. no establece recomendaciones específicas sobre los condicionantes y singularidades a considerar en el Estudio de Impacto Ambiental.

Se describen algunas de las medidas ambientales preventivas y/o correctoras aplicadas en las actuaciones propuestas en el ED.

Introducción de pantallas vegetales, con el objeto de minimizar el impacto visual de la urbanización desde distintos puntos del entorno, tales como las vías de comunicación.

En la ejecución de las obras de construcción de las actuaciones proyectadas, se tratará de minimizar su impacto paisajístico, acumulando en sus inmediaciones las tierras de rechazo que se pudieran generar en los usos previstos.

Equilibrio entre desmontes y terraplense realizados para la adecuación del proyecto a la topografía del terreno.

La zona de materiales de préstamo, será después rellenada con las aportaciones de los desmontes.

Prioridad de uso en los espacios libres de las especies arbóreas autóctonas.

Incidencia paisajística de las acciones adecuando las construcciones al paisaje circundante o dotándola de pantallas vegetales. Integración armónica de los usos propuestos con el medio físico sobre el que se localiza estudiándose en concreto, las afecciones sobre la topografía de la zona.

1.3.13.-JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE PROTECCIÓN DEL CORREDOR LITORAL DE ANDALUCÍA (PPCLA).

Serán de aplicación los apartados 2 y 4 del artículo 15, del Capítulo 4 "Ordenación de la franja costera".

"Artículo 15. Medidas para la integración paisajística [N y D]"

2. En ausencia de las determinaciones a que hace referencia el apartado anterior, los instrumentos de planeamiento de desarrollo que afecten a terrenos incluidos en todo o en parte en el ámbito del Plan, deberán justificar la ausencia de impacto paisajístico como consecuencia de la ordenación establecida y las medidas adoptadas para la integración paisajística de las actuaciones previstas. [N]

Con objeto de conseguir la integración paisajística de las actuaciones previstas han sido consideradas en la ordenación del ED como mínimo las condiciones básicas para la integración paisajística establecidas en el apartado 4 del artículo 15, y que se justifica en el siguiente punto.

En el ED se aporta un estudio visual y de volúmenes, así como fotografías del entorno inmediato donde se localiza la manzana.

4. Serán condiciones básicas para la integración paisajística [D]:

a) La adecuación a la morfología y la topografía del lugar.

Con la ordenación propuesta se respeta un control paisajístico y de impacto visual desde el punto de vista urbanístico según las indicaciones de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En lo que respecta a la adecuación topográfica, la parcela cuenta con una fuerte pendiente con dirección noroeste-sureste e importantes desniveles. Se busca una implantación de los volúmenes de edificación cuyo lado menor coincida con la línea de máxima pendiente, y así se minimizan los impactos de la edificación sobre el terreno. Aun así, esa pendiente provoca que, en algunos casos, el acceso a los edificios se efectúe por plantas primeras o incluso segunda.

Asimismo, se evita, en la medida de lo posible, la construcción de grandes muros de contención para poder contener las plataformas en las que se asientan los volúmenes. Se ha buscado una solución mixta de pequeños muros combinados con pequeñas escolleras o taludes vegetales que permitan una imagen menos agresiva de la colonización de la parcela.

La edificación planteada se inserta en una parcela de bastante pendiente con dirección al mar. Su emplazamiento es idóneo para la ubicación de una edificación escalonada, que se inserte perfectamente en el terreno. Las viviendas resultantes disfrutarán de vistas, debido a ese escalonamiento, así como las viviendas ubicadas en parcelas contiguas o próximas, ya que se ha buscado que los edificios más altos no sobresalgan más de 6,5 metros de la alineación de la parcela en su parte más alta.

La propuesta se basa en la ocupación de la parcela en hileras escalonadas, de tal forma que, aun dejando entre los edificios la separación necesaria para evitar "pantallas edificadas" se libere la mayor superficie de espacios libres y zonas ajardinadas para poner en valor ese enclave prácticamente único en el litoral andaluz.

b) El mantenimiento de los elementos naturales o patrimoniales existentes y su armonización con la ordenación propuesta.

En el apartado 1.3.10 del ED se desarrollan las medidas adoptadas para la aplicación de la Ordenanza (Modificación) en su artículo 2. Entre los objetivos de la misma, se encuentra la "protección y regulación de las actuaciones que afecten al arbolado ubicado en zonas privadas, de propiedad particular, cuya protección garantiza el Plan General de Ordenación Urbana en sus Normas Generales de Protección".

c) La integración de la volumetría, materiales y texturas en el marco territorial o en la trama urbana preexistente.

En los apartados 1.3.6. y 1.3.7. del ED se justifica el cumplimiento de las condiciones de volumen y estética establecidas en el P.P.O.

d) La no afectación visual a elementos significativos del paisaje, tales como hitos, escarpes, líneas de cornisas u otros elementos singulares.

Se aporta en la planimetría del ED un Estudio de Vistas y Volúmenes (Planos nº 11 a 15). Se incluyen fotografías del entorno inmediato donde se localiza la manzana.

Según se establece en el P.P.O. en su art. 16, “los edificios que puedan interferir vistas de otros edificios situados detrás de ellos no podrán tener más de dos plantas ni más de 6,5 m de altura por encima del punto más elevado de la alineación de la parcela, con el fin de NO OCULTAR TOTALMENTE las vistas de dichos edificios hacia el Peñón de Gibraltar, el Mar Mediterráneo o los espacios libres públicos en éste orden.”

A los efectos del estudio de obstrucción de vistas hacia el Peñón de Gibraltar, el Mar Mediterráneo o los espacios libres públicos inmediatos en parcelas posteriores (R.I.-4), en el Estudio de Detalle se aporta ESTUDIO DE VISUALES que se compone de Plano de Perfiles (secciones verticales) y Plano de Estudio de Vistas (en planta) donde se analizan las vistas de los edificios afectados de la parcela R.I.-4 en función de la posición más desfavorable.

Con éste estudio **se garantiza que los volúmenes propuestos en el Estudio de Detalle para la parcela R.I.-7 no ocultan totalmente las vistas de los edificios de la parcela posterior (R.I.-4)** hacia el Peñón de Gibraltar, el Mar Mediterráneo o los espacios libres públicos en éste orden.

Dada la topografía de la parcela y tomando como referencia la rasante del acerado en la alineación de la parcela, se ha estudiado minuciosamente la cota a la cual se posicionan los edificios en el Estudio de Detalle de tal forma que éstos no excedan de dos plantas ni más de 6,5 m de altura por encima de la rasante en la alineación de la parcela.

Fotografías del entorno inmediato donde se localiza la manzana.



Avenida del Golf. Viviendas en parcela RI-5



Avenida del Golf. Viviendas en parcela RI-4



Avenida del Golf. Viviendas en parcela RI-6



Vial 10 de separación entre parcelas RI-6 y RI-7.



Avenida del Golf. Delimitación de parcela RI-7.



Avenida del Golf. Delimitación de parcela RI-7.

En San Roque, marzo de 2017
El arquitecto

Juan Carlos Sánchez Oliver
Colegiado COAS N° 5236

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 nº 12, de 19 de enero)

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN REDACCIÓN Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, O DE LAS ORDENANZAS DE USO (ESTUDIO DE DETALLE PARA 122 VIVIENDAS, APARCAMIENTO Y TRASTEROS)	
ACTUACIÓN NUEVA CONSTRUCCIÓN	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES RESIDENCIAL INTENSIVO (PLURIFAMILIAR)	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
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 PARCELA R.I.-7. URBANIZACIÓN ALCAIDESA de SAN ROQUE (CÁDIZ)	
TITULARIDAD MANDERLEY PROPERTIES S.A.	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
PROYECTISTA/S D. JUAN CARLOS SÁNCHEZ OLIVER	

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 San Roque, marzo de 2017
El arquitecto



Juan Carlos Sánchez Oliver
Colegiado COAS N° 5236

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: **N/P (*)**

Color: **N/P (*)**

Resbaladicidad: **N/P (*)**

Pavimentos de rampas

Material: **N/P (*)**

Color: **N/P (*)**

Resbaladicidad: **N/P (*)**

Pavimentos de escaleras

Material: **N/P (*)**

Color: **N/P (*)**

Resbaladicidad: **N/P (*)**

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas

Material: **N/P (*)**

Color: **N/P (*)**

☒ 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 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
CONDICIONES GENERALES (Rgto. Art. 15. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		≥ 1,80 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 m
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 checked="" type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	---		N/P(*) título
	<input checked="" type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	---		N/P(*)
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	---		N/P(*)
(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 ≤ 2,0 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		N/P(*)
	<input checked="" type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,5 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		N/P(*)
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		N/P(*)
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		N/P(*)
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud vado		N/P(*)
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm		N/P(*)
VADOS PARA PASO DE VEHICULOS (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 13, 19, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		= Itinerario peatonal
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		---	≤ 6,00 %		N/P(*)
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		= Itinerario peatonal
PASOS DE PEATONES (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		N/P(*)
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones		≥ 0,90 m	---		N/P(*)
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	---	N/P(*)
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	---	N/P(*)
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	---	N/P(*)
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	---	N/P(*)
ISLETAS (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		N/P
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		N/P
Espacio libre		---	---		N/P
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	---	N/P
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	N/P
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	---	N/P
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	N/P

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		≥ 1,80 m
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		≥ 2,20 m
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		≤ 6,00 %
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		≤ 2,00 %
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	---		N/P(*)
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal		N/P(*)
	Longitud	---	= 0,60 m		N/P(*)
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final		Altura ≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		N/P(*)
(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	N/P(*)
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	N/P(*)
Separación entre pasamanos y paramentos			≥ 0,04 m	≥ 0,04 m	N/P(*)
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo			= 0,30 m	---	N/P(*)
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		≥ 1,80 m
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		≥ 2,20 m
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		≤ 6,00 %
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		≤ 2,00 %
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux		N/P(*)
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal		N/P(*)
	Longitud	---	= 0,60 m		N/P(*)
ESCALERAS (Rgto. Art. 23. Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)					
Directriz	<input checked="" type="checkbox"/> Trazado recto				
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio				
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10		3 ≤ N ≤ 10
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	---		0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	---		75° ≤ α ≤ 90°
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---		= 0,05 m
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		≥ 1,20 m
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera		≥ Ancho escalera
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		≥ 1,20 m
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		---	≥ 1,50 m		≥ 1,50 m
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	≥ 1,20 m		≥ 1,20 m
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera		N/P(*)
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		N/P(*)
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final		Altura ≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		N/P(*)
(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		N/P(*)
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		N/P(*)
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques			≥ 0,30 m	---		N/P(*)
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	---		N/P(*)
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	---		N/P(*)
		Longitud	= 1,20 m	---		N/P(*)
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	---		N/P(*)
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	---		N/P(*)
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	---		N/P(*)
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	---		N/P(*)
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	---		N/P(*)
		<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	---		N/P(*)
<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo		1,40 x 1,40 m	---		N/P(*)	
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	---		N/P(*)
		Longitud	= 1,20 m	---		N/P(*)
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	---		N/P(*)
		Longitud	= 1,20 m	---		N/P(*)
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		N/P
Anchura libre			≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		≥ 1,80 m
Longitud de tramos sin descansillos (1)			≤ 10,00 m	≤ 9,00 m		≤ 9,00 m
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %		≤ 10,00 %
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		≤ 8,00 %
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		≤ 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 %		≤ 2,00 %
Ancho de mesetas			Ancho de rampa	Ancho de rampa		Ancho de rampa
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input checked="" type="checkbox"/> Sin cambio de dirección		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		≥ 1,50 m
	<input checked="" type="checkbox"/> Con cambio de dirección		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		≥ 1,80 m
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura		= Anchura rampa	= Anchura meseta		N/P(*)
	Longitud		= 1,20 m	= 0,60 m		N/P(*)
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.		Altura (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m		N/P(*)
(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		N/P(*)
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		N/P(*)
Prolongación de pasamanos en cada tramo			≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		N/P(*)
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO

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

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

OBRAS E INSTALACIONES

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. Art. 27. Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	---	≥ 0,50 m		N/P
	Altura	---	≥ 0,90 m		N/P
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	---		N/P
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		N/P
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		N/P
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho.	= 0,40 m	---		N/P
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.	≤ 50m	---		N/P
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	≥ 0,10 m	N/P

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	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		N/P(*)
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		N/P(*)
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		N/P(*)
	(1) ZT: Zona de transferencia - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 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
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.		N/P(*)
Altura libre de obstáculos		---	≥ 2,20 m		N/P(*)
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.		---	De 0,90 a 1,20 m		N/P(*)
Zonas de descanso	Distancia entre zonas	≤ 50,00 m	≤ 50,00 m		N/P(*)
	Dotación	Banco	Obligatorio		N/P(*)
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	N/P(*)
Rejillas	Resalte máximo	---	Enrasadas		N/P(*)
	Orificios en áreas de uso peatonal	Ø ≥ 0,01 m	---		N/P(*)
	Orificios en calzadas	Ø ≥ 0,025 m	---		N/P(*)

	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	---		N/P(*)
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		≥ 0,80 m	---		N/P(*)
	Altura		≤ 0,85 m	---		N/P(*)
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	---		N/P(*)
		Ancho	≥ 0,80 m	---		N/P(*)
		Fondo	≥ 0,50 m	---		N/P(*)
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			Ø≥ 1,50 m	---		N/P(*)

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

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	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		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m	N/P
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	N/P
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	N/P
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %	N/P

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO MOBILIARIO URBANO

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación....)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		N/P(*)
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	---		N/P(*)
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		---	≥ 1,60 m		N/P(*)
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	---		N/P(*)
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m	N/P(*)
	longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	N/P(*)
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	N/P(*)
	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m	N/P(*)
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	N/P
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	---	N/P
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	---	N/P

Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		Ø ≥ 1,50 m	---	N/P(*)
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	≤ 1,20 m	N/P(*)
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	---	N/P(*)
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	---	N/P(*)
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		---	≤ 0,80 m	N/P(*)
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m	N/P(*)
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m	N/P(*)

Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	---		N/P(*)	
	Área utilización libre obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	---		N/P(*)	
	Anchura franja pavimento circundante		---	≥ 0,50 m		N/P(*)	
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	---		N/P(*)	
	Espacio libre no barrido por las puertas		Ø ≥ 1,50 m	---		N/P(*)	
	Anchura libre de hueco de paso		≥ 0,80 m	---		N/P(*)	
	Altura interior de cabina		≥ 2,20 m	---		N/P(*)	
	Altura de lavabo (sin pedestal)		≤ 0,85 m	---		N/P(*)	
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		≥ 0,80 m	---		N/P(*)
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m	---		N/P(*)
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m	---		N/P(*)
			Longitud	≥ 0,70 m	---		N/P(*)
	Altura de mecanismos		≤ 0,95 m	---		N/P(*)	
	<input type="checkbox"/> Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---		N/P(*)
Espacio lateral transferencia		≥ 0,80 m	---		N/P(*)		
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción		N/P(*)	
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m		N/P(*)	
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m		N/P(*)	
	Altura respaldo		≥ 0,40 m	De 0,40 m a 0,50 m		N/P(*)	
	Altura reposabrazos respecto del asiento		---	De 0,18 m a 0,20 m		N/P(*)	
	Ángulo inclinación asiento-respaldo		---	≤ 105°		N/P(*)	
	Dimensión soporte región lumbar		---	≥ 15 cm		N/P(*)	
	Espacio libre al lado del banco		Ø ≥1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m		N/P(*)	
	Espacio libre en el frontal del banco		≥ 0,60 m	---		N/P(*)	
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		---	≥ 1,20 m		N/P(*)	
	Diámetro		≥ 0,10 m	---		N/P(*)	
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	≥ 0,70 m		N/P(*)	
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.						
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m		N/P	
	Altura libre bajo la marquesina		---	≥ 2,20 m		N/P	
	(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	---	N/P(*)	
	No enterrados	Altura parte inferior boca		≤ 1,40 m	---	N/P(*)	
		Altura de elementos manipulables		≤ 0,90 m	---	N/P(*)	

OBSERVACIONES

N/P: No procede su aplicación.

N/P(*): No procede justificar su cumplimiento en éste documento (ESTUDIO DE DETALLE) al no ser objeto de definición en el mismo. SE justificará su cumplimiento en el documento que corresponda (PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE EDIFICIOS Y URBANIZACIÓN).

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

☒ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

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

☐ En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

☐ En cualquier caso, 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.

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: **N/P (*)**

Color: **N/P (*)**

Resbaladidad: **N/P (*)**

Pavimentos de rampas

Material: **N/P (*)**

Color: **N/P (*)**

Resbaladidad: **N/P (*)**

Pavimentos de escaleras

Material: **N/P (*)**

Color: **N/P (*)**

Resbaladidad: **N/P (*)**

☒ 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.

* 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 II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES					
ESPACIOS INTERIORES AL MISMO NIVEL					
ESPACIOS EXTERIORES. Se deberá cumplimentar en su caso, la Ficha justificativa I. Infraestructuras y urbanismo.					
NORMATIVA		DB-SUA	DEC. 293/2009(Rqto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
ACCESO DESDE EL EXTERIOR (Rqto. Art. 64. DB-SUA Anejo A)					
Un acceso principal desde el exterior cumple alguna de las siguientes condiciones (marcar lo que proceda):					
<input checked="" type="checkbox"/> No hay desnivel					
<input checked="" type="checkbox"/> Desnivel	<input checked="" type="checkbox"/> Salvado con una rampa (Ver apartado "Rampas")				
	<input checked="" type="checkbox"/> Salvado por un ascensor (Ver apartado "Ascensores")				
Pasos controlados	<input type="checkbox"/> El edificio cuenta con torniquetes, barreras o elementos de control, por lo que al menos un paso cuenta con las siguientes características:				
	<input type="checkbox"/> Anchura de paso sistema cuchilla, guillotina o batiente automático.	---	≥ 0,90 m		N/P
	<input type="checkbox"/> Anchura de portilla alternativa para apertura por el personal de control del edificio.	---	≥ 0,90 m		N/P
ESPACIOS PARA EL GIRO, VESTÍBULOS Y PASILLOS (Rqto. Art. 66. DB-SUA Anejo A)					
Vestíbulos	Circunferencia libre no barrida por las puertas.		Ø ≥ 1,50 m	Ø ≥ 1,50 m	N/P(*)
	Circunferencia libre no barrida por las puertas frente a ascensor accesible.		Ø ≥ 1,50 m	---	N/P(*)
Pasillos	Anchura libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	N/P(*)
	Estrechamientos puntuales	Longitud del estrechamiento	≤ 0,50 m	≤ 0,50 m	N/P(*)
		Ancho libre resultante	≥ 1,00 m	≥ 0,90 m	N/P(*)
		Separación a puertas o cambios de dirección	≥ 0,65 m	---	N/P(*)
	<input type="checkbox"/> Espacio de giro libre al fondo de pasillos longitud >10 m		Ø ≥ 1,50 m	---	N/P(*)
HUECOS DE PASO (Rqto. Art. 67. DB-SUA Anejo A)					
Anchura libre de paso de las puertas de entrada y huecos		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		N/P(*)
<input 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 ≥ 0,78 m					
Ángulo de apertura de las puertas		---	≥ 90°		N/P(*)
Espacio libre horizontal a ambas caras de las puertas		Ø ≥ 1,20 m	Ø ≥ 1,20 m		N/P(*)
Sistema de apertura o cierre	Altura de la manivela		De 0,80 m a 1,20 m	De 0,80 m a 1,00 m	N/P(*)
	Separación del picaporte al plano de la puerta		---	0,04 m	N/P(*)
	Distancia desde el mecanismo hasta el encuentro en rincón		≥ 0,30 m	---	N/P(*)
<input type="checkbox"/> Puertas transparentes o acristaladas	Son de policarbonatos o metacrilatos, luna pulida templada de espesor mínimo 6 milímetros 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		N/P(*)
	<input type="checkbox"/> Ancho franja señalizadora perimetral (1)	---	0,05 m		N/P(*)
(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.	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		N/P(*)
<input type="checkbox"/> Puertas automáticas	Anchura libre de paso	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		N/P(*)
	Mecanismos de minoración de velocidad	---	≤ 0,5 m/s		N/P(*)
VENTANAS					
<input type="checkbox"/> No invaden el pasillo a una altura inferior a 2,20 m					

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES					
ESPACIOS INTERIORES ENTRE DISTINTOS NIVELES					
ACCESO A LAS DISTINTAS PLANTAS O DESNIVELES (Rqto. Art.69 y 2.1.d), DB-SUA 9)					
<input checked="" type="checkbox"/> Acceso a las distintas plantas	<input type="checkbox"/> El edificio, establecimiento o instalación, de titularidad de las Administraciones Públicas o sus entes instrumentales dispone, al menos, de un ascensor accesible que comunica todas las plantas de uso público o privado.				
	<input type="checkbox"/> El edificio, establecimiento o instalación de concurrencia pública y más de una planta dispone de un ascensor accesible que comunica las zonas de uso público.				

<input checked="" type="checkbox"/> El edificio, establecimiento o instalación, sea o no de concurrencia pública, necesita salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna planta que no sea de ocupación nula, y para ello dispone de a: (Página 14 de 42) que comunica las	
<input type="checkbox"/> El edificio, establecimiento o instalación, sea o no de concurrencia pública, tiene más de 200 m ² de superficie útil en plantas sin entrada accesible al edificio, excluida la superficie de zonas de ocupación nula, y para ello dispone de ascensor accesible o rampa accesible que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las de entrada accesible al edificio.	

☐ Los cambios de nivel a zonas de uso y concurrencia pública o a elementos accesibles tales como plazas de aparcamientos accesibles, alojamientos reservados, etc., cuentan con un medio accesible, rampa o ascensor, alternativo a las escaleras.

Ficha II -2-

NORMATIVA		DB-SUA	DEC. 293/2009(Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
ESCALERAS (Rgto. Art. 70. DB-SUA 1)					
Directriz		<input type="checkbox"/> Recta(2) <input type="checkbox"/> Curva o mixta (3)	<input type="checkbox"/> Recta(2) <input type="checkbox"/> Curva o mixta (3)		N/P(*)
Altura salvada por el tramo	<input type="checkbox"/> Uso general	≤ 3,20 m	---		N/P(*)
	<input type="checkbox"/> Uso público (1) o sin alternativa de ascensor	≤ 2,25 m	---		N/P(*)
Número mínimo de peldaños por tramo		≥ 3	Según DB-SUA		N/P(*)
Huella		≥ 0,28 m	Según DB-SUA		N/P(*)
Contrahuella (con tabica y sin bocel)	<input type="checkbox"/> Uso general	De 0,13 m a 0,185 m	Según DB-SUA		N/P(*)
	<input type="checkbox"/> Uso público (1) o sin alternativa de ascensor	De 0,13 m a 0,175 m	Según DB-SUA		N/P(*)
Relación huella / contrahuella		0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70 m	Según DB-SUA		N/P(*)
En las escaleras situadas en zonas de uso público se dispondrá en el borde de las huellas un material o tira antideslizante de color contrastado, enrasada en el ángulo del peldaño y firmemente unida a éste.					
Ancho libre	<input type="checkbox"/> Docente con escolarización infantil o enseñanza primaria, pública	Ocupación ≤ 100	≥ 1,00 m	≥ 1,20 m	N/P(*)
		Ocupación > 100	≥ 1,10 m		N/P(*)
	<input type="checkbox"/> Sanitario	Con pacientes internos o externos con recorridos que obligan a giros de 90° o mayores	≥ 1,40 m		N/P(*)
		Otras zonas	≥ 1,20 m		N/P(*)
	<input type="checkbox"/> Resto de casos		≥ 1,00 m		N/P(*)
Ángulo máximo de la tabica con el plano vertical		≤ 15°	≤ 15°		N/P(*)
Mesetas	Ancho		≥ Ancho de escalera	≥ Ancho de escalera	N/P(*)
	Fondo	Mesetas de embarque y desembarque	≥ 1,00 m	≥ 1,20 m	N/P(*)
		Mesetas intermedias (no invadidas por puertas o ventanas)	≥ 1,00 m	Ø ≥ 1,20 m	N/P(*)
		Mesetas en áreas de hospitalización o de tratamientos intensivos, en las que el recorrido obligue a giros de 180°	≥ 1,60 m	---	N/P(*)
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura		= Anchura escalera	= Anchura escalera	N/P(*)
	Longitud		= 0,80 m	≥ 0,20 m	N/P(*)
Distancia de la arista de peldaños a puertas o a pasillos de anchura		≥ 0,40 m	≥ 0,40 m		N/P(*)
Iluminación a nivel del suelo		---	≥ 150 luxes		N/P(*)
Pasamanos	Diámetro		---	---	N/P(*)
	Altura		De 0,90 m a 1,10 m De 0,65 m a 0,75 m	---	N/P(*)
	Separación entre pasamanos y parámetros		≥ 0,04 m	≥ 0,04 m	N/P(*)
	Prolongación de pasamanos en extremos (4)		≥ 0,30 m	---	N/P(*)

En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con pasamanos. La separación entre pasamanos intermedios es de 4,00 m como máximo, en escaleras sometidas a flujos intensos de paso de ocupantes, como es el caso de acceso a auditorios, infraestructuras de transporte, recintos deportivos y otras instalaciones de gran ocupación. En los restantes casos, al menos uno.

Las escaleras que salven una altura ≥ 0,55 m, disponen de barandillas o antepechos coronados por pasamanos.

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 variará más de ±1 cm.

El pasamanos es firme y fácil de asir, separado del paramento al menos 0,04 m y su sistema de sujeción no interfiere el paso continuo de la mano. Se disponen de pasamanos continuos a ambos lados y diferenciados cromáticamente de las superficies del entorno.

(1) Ver definición DB-SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad"

(2) Obligatorio en áreas de hospitalización y tratamientos intensivos, en escuelas infantiles y en centros de enseñanza primaria o secundaria.

(3) En tramos curvos, la huella medirá 28 cm, como mínimo, a una distancia de 50 cm del borde interior y 44 cm, como máximo, en el borde exterior. Además, se cumplirá la relación $0,54 \leq 2C+H \leq 0,70$ m a 50 cm de ambos extremos. La dimensión de toda huella se medirá, en cada peldaño, según la dirección de la marcha.

(4) En zonas de uso público, o que no dispongan de ascensor como alternativa, se prolongará al menos en un lado. En uso sanitario en ambos lados.

RAMPAS DE ITINERARIOS ACCESIBLES (Rgto. Art. 72. DB-SUA 1)

Directriz		Recta o curvatura de $R \geq 30,00$ m	Recta o curvatura de $R \geq 30,00$ m		N/P(*)
Anchura		$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m		N/P(*)
Pendiente longitudinal (proyección horizontal)	Tramos de longitud $< 3,00$ m	10,00 %	10,00 %		N/P(*)
	Tramos de longitud $\geq 3,00$ m y $< 6,00$ m	8,00 %	8,00 %		N/P(*)
	Tramos de longitud $\geq 6,00$ m	6,00 %	6,00 %		N/P(*)
Pendiente transversal		≤ 2 %	≤ 2 %		N/P(*)
Longitud máxima de tramo (proyección horizontal)		$\leq 9,00$ m	$\leq 9,00$ m		N/P(*)
Mesetas	Ancho	\geq Ancho de rampa	\geq Ancho de rampa		N/P(*)
	Fondo	$\geq 1,50$ m	$\geq 1,50$ m		N/P(*)
	Espacio libre de obstáculos	---	$\emptyset \geq 1,20$ m		N/P(*)
	<input type="checkbox"/> Fondo rampa acceso edificio	---	$\geq 1,20$ m		N/P(*)
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta		N/P(*)
	Longitud	---	= 0,60 m		N/P(*)
Distancia desde la arista de la rampa a una puerta o a pasillos de anchura inferior a 1,20 m.		$\geq 1,50$ m	---		N/P(*)
Pasamanos	Dimensión sólido capaz	---	De 4,5 cm a 5 cm		N/P(*)
	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		N/P(*)
	Prolongación en los extremos a ambos lados (tramos ≥ 3 m)	$\geq 0,30$ m	$\geq 0,30$ m		N/P(*)
Altura de zócalo o elemento protector lateral en bordes libres (*)		$\geq 0,10$ m	$\geq 0,10$ m		N/P(*)

En rampas de ancho $\geq 4,00$ m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.

(*) En desniveles $\geq 0,185$ m con pendiente ≥ 6 %, pasamanos a ambos lados y continuo incluyendo mesetas y un zócalo o elemento de protección lateral.

El pasamanos es firme y fácil de asir, separado del menos 0,04 m y su sistema de sujeción no interfiere el paso continuo de la mano. Se disponen de pasamanos continuos a ambos lados y diferenciados cromáticamente de las superficies del entorno.

Las rampas que salven una altura $\geq 0,55$ m., disponen de barandillas o antepechos coronados por pasamanos.

TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 71. Art. 73)

Tapiz rodante	Luz libre	---	$\geq 1,00$ m		N/P
	Pendiente	---	≤ 12 %		N/P
	Prolongación de pasamanos en desembarques	---	0,45 m		N/P
	Altura de los pasamanos	---	$\leq 0,90$ m		N/P
Escareras mecánicas	Luz libre	---	$\geq 1,00$ m		N/P
	Anchura en el embarque y en el desembarque	---	$\geq 1,20$ m		N/P
	Número de peldaños enrasados (entrada y salida)	---	$\geq 2,50$ m		N/P
	Velocidad	---	$\leq 0,50$ m/s		N/P
	Prolongación de pasamanos en desembarques	---	$\geq 0,45$ m		N/P

ASCENSORES ACCESIBLES (art. 74 v DB-SUA Anejo A)

Espacio libre en el ascensor		$\emptyset \geq 1,50$ m	---		N/P(*)
Anchura de paso puertas		UNE EN 8170:2004	$\geq 0,80$ m		N/P(*)
Medidas interiores (Dimensiones mínimas)	Superficie útil en plantas distintas a las de acceso ≤ 1.000 m ²	<input type="checkbox"/> Una o dos puertas enfrentadas	1,00 x 1,25 m	1,00 x 1,25 m	N/P(*)
		<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m		N/P(*)
	Superficie útil en plantas distintas a las de acceso > 1.000 m ²	<input type="checkbox"/> Una o dos puertas	1,00 x 1,40 m		N/P(*)
		<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m		N/P(*)

El modelo de ascensor accesible elegido y su instalación por el instalador autorizado cumplirán las condiciones de diseño establecidas en el Reglamento, entre las que destacan:

Rellano y suelo de la cabina enrasados.

Puertas de altura telescópica.

Situación botoneras H interior $\leq 1,20$ m H exterior $\leq 1,10$ m

Números en altorrelieve y sistema Braille. Precisión de nivelación $\leq 0,02$ m Pasamanos a una altura entre 0,80 - 0,90 m

(Página 16 de 42)

En cada acceso se colocarán: indicadores luminosos y acústicos de la llegada, indicadores luminosos que señalen el número de la planta en braille y arábigo en relieve a una altura $\leq 1,20$ m. Esto último se podrá sustituir por un sintetizador de voz.

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES

PLAZAS Y ESPACIOS RESERVADOS EN SALAS, RECINTOS Y ESPACIOS EXTERIORES O INTERIORES

NORMATIVA	DB-SUA	DEC. 293/2009(Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
ESPACIOS RESERVADOS (Rgto. Art. 76. DB-SUA 9 y Anejo A)				
Dotaciones. En función del uso, actividad y aforo de la edificación deberá cumplimentarse la Tabla justificativa correspondiente, con un mínimo del 1 % o de 2 espacios reservados.				
Espacio entre filas de butacas	---	$\geq 0,50$ m		N/P
Espacio para personas usuarias de silla de ruedas	<input type="checkbox"/> Aproximación frontal	$\geq (0,80 \times 1,20)$ m	$\geq (0,90 \times 1,20)$ m	N/P
	<input type="checkbox"/> Aproximación lateral	$\geq (0,80 \times 1,50)$ m	$\geq (0,90 \times 1,50)$ m	N/P
Plaza para personas con discapacidad auditiva (más de 50 asientos y actividad con componente auditivo). 1 cada 50 plazas o fracción. Disponen de sistema de mejora acústica mediante bucle de inducción magnética u otro dispositivo similar. En escenarios, estrados, etc., la diferencia de cotas entre la sala y la tarima (en su caso) se resuelve con escalera y rampa o ayuda técnica.				

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES

DEPENDENCIAS QUE REQUIERAN CONDICIONES DE INTIMIDAD

NORMATIVA	DB-SUA	DEC. 293/2009(Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
ASEOS DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA (Rgto. Art. 77. DB-SUA 9 y Anejo A)				
Dotación mínima	<input type="checkbox"/> Aseos aislados	1 aseo accesible por cada 10 inodoros o fracción	1 aseo accesible (inodoro y lavabo)	N/P(*)
	<input type="checkbox"/> Núcleos de aseos	1 aseo accesible por cada 10 inodoros o fracción	1 aseo accesible (inodoro y lavabo)	N/P(*)
	<input type="checkbox"/> Núcleos de aseos independientes por cada sexo	---	1 inodoro y 1 lavabo por cada núcleo o 1 aseo aislado	N/P(*)
	<input type="checkbox"/> Aseos aislados y núcleos de aseos	---	1 inodoro y 1 lavabo por cada núcleo o 1 aseo aislado	N/P(*)
En función del uso, actividad y aforo de la edificación, deberá cumplimentarse la Tabla justificativa correspondiente.				
Puertas (1)	<input type="checkbox"/> Correderas <input type="checkbox"/> Abatibles hacia el exterior			
(1) Cuenta con sistema que permite desbloquear cerraduras desde el exterior para casos de emergencia				
Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50$ m	$\varnothing \geq 1,50$ m	N/P(*)
Lavabo (sin pedestal)	Altura cara superior	$\leq 0,85$ m	De 0,70 m a 0,80 m	N/P(*)
	Espacio libre inferior	Altura $\geq 0,70$ m	De 0,70 m a 0,80 m	N/P(*)
		Profundidad $\geq 0,50$ m	---	N/P(*)
Inodoro	Espacio de transferencia lateral (2)	$\geq 0,80$ m		N/P(*)
	Fondo desde el paramento hasta el borde frontal	$\geq 0,75$ m	$\geq 0,70$ m	N/P(*)
	Altura del asiento del aparato	De 0,45 m a 0,50 m	De 0,45 m a 0,50 m	N/P(*)
	Altura del pulsador (gran superficie o palanca)	De 0,70 m a 1,20 m	De 0,70 m a 1,20 m	N/P(*)
(2) En aseos de uso público, espacio de transferencia lateral a ambos lados.				
Barras	Separación entre barras inodoro	De 0,65 m a 0,70 m	---	N/P(*)
	Diámetro sección circular	De 0,03 m a 0,04 m	De 0,03 m a 0,04 m	N/P(*)
	Separación al paramento u otros elementos	De 0,045 m a 0,055 m	$\geq 0,045$ m	N/P(*)

	Altura de las barras	De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,75 m		N/P(*)	
	Longitud de las barras	≥ 0,70 m	---		N/P(*)	
	<input type="checkbox"/> Verticales para apoyo. Distancia medida desde el borde del inodoro hacia delante.	---	= 0,30 m		N/P(*)	
Dispone de dos barras laterales junto al inodoro, siendo abatible la que posibilita la transferencia lateral. En aseos de uso público las dos.						
<input type="checkbox"/> Si existen más de cinco urinarios se dispone uno cuya altura del borde inferior está situada entre 0,30 y 0,40 m.						
Grifería (3)	Alcance horizontal desde el asiento	---	≤ 0,60 m		N/P(*)	
(3) Automática o monomando con palanca alargada tipo gerontológico						
Accesorios	Altura de accesorios y mecanismos	---	De 0,70 m a 1,20 m		N/P(*)	
	Espejo	<input type="checkbox"/> Altura borde inferior <input type="checkbox"/> Orientable ≥ 10°	---	≤ 0,90 m	(Página 17 de 42) N/P(*)	
Nivel de iluminación. No se admite iluminación con temporización						
En el interior debe disponer de avisador luminoso y acústico para casos de emergencia cuando sea obligatoria la instalación de sistema de alarma. El avisador estará conectado con sistema de alarma.						
En zonas de uso público, debe contar con un dispositivo en el interior fácilmente accesible, mediante el cual se pueda transmitir una llamada de asistencia perceptible desde un punto de control que permita a la persona usuaria verificar que su llamada ha sido recibida, o perceptible desde un paso frecuente de personas.						
VESTUARIOS, DUCHAS Y PROBADORES (Rqto. Art. 78. DB-SUA 9 y Anejo A)						
Dotación mínima	Vestuarios	1 de cada 10 o fracción	Al menos uno		N/P(*)	
	Duchas (uso público)	1 de cada 10 o fracción	Al menos uno		N/P(*)	
	Probadores (uso público)	1 de cada 10 o fracción	Al menos uno		N/P(*)	
	En función del uso, actividad y aforo de la edificación deberá cumplimentarse la Tabla justificativa correspondiente.					
<input type="checkbox"/> Vestuario y probador	Espacio libre de obstáculos	Ø ≥ 1,50 m	Ø ≥ 1,50 m		N/P(*)	
	Altura de repisas y perchas	---	De 0,40 m a 1,20 m		N/P(*)	
	Bancos abatibles y con respaldo o adosados a pared	Anchura	= 0,40 m	≥ 0,50 m		N/P(*)
		Altura	De 0,45 m a 0,50 m	≤ 0,45 m		N/P(*)
		Fondo	= 0,40 m	≥ 0,40 m		N/P(*)
		Acceso lateral	≥ 0,80 m	≥ 0,70 m		N/P(*)
<input type="checkbox"/> Duchas	Espacio libre de obstáculos	Ø ≥ 1,50 m	Ø ≥ 1,50 m		N/P(*)	
	Altura de repisas y perchas	---	De 0,40 m a 1,20 m		N/P(*)	
	Largo	≥ 1,20 m	≥ 1,80 m		N/P(*)	
	Ancho	≥ 0,80 m	≥ 1,20 m		N/P(*)	
	Pendiente de evacuación de aguas	---	≤ 2 %		N/P(*)	
	Espacio de transferencia lateral al asiento	≥ 0,80 m	De 0,80 m a 1,20 m		N/P(*)	
	Altura del maneral del rociador si es manipulable.	---	De 0,80 m a 1,20 m		N/P(*)	
	Altura de barras metálicas horizontales	---	0,75 m		N/P(*)	
	Banco abatible	Anchura	---	≥ 0,50 m		N/P(*)
		Altura	---	≤ 0,45 m		N/P(*)
		Fondo	---	≥ 0,40 m		N/P(*)
		Acceso lateral	≥ 0,80 m	≥ 0,70 m		N/P(*)
	En el lado del asiento existirán barras de apoyo horizontales de forma perimetral en, al menos, dos paredes que forman esquina y una barra vertical en la pared a 0,60 metros de la esquina o del respaldo del asiento.					
	Barras	Diámetro de la sección circular	De 0,03 m a 0,04 m	De 0,03 m a 0,04 m		N/P(*)
Separación al paramento		De 0,045 m a 0,055 m	≥ 0,045 m		N/P(*)	
Fuerza soportable		1,00 kN	---		N/P(*)	
Altura de las barras horizontales		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,75 m		N/P(*)	
Longitud de las barras horizontales		≥ 0,70 m	---		N/P(*)	
En el interior debe disponer de avisador luminoso y acústico para casos de emergencia cuando sea obligatoria la instalación de sistema de alarma. El avisador estará conectado con sistema de alarma.						
En zonas de uso público debe contar con un dispositivo en el interior fácilmente accesible, mediante el cual se transmite una llamada de asistencia perceptible desde un punto de control que permita a la persona usuaria verificar que su llamada ha sido recibida, o perceptible desde un paso frecuente de personas.						
DORMITORIOS Y ALOJAMIENTOS ACCESIBLES (Rqto. Art. 79. DB-SUA 9 Anejo A)						
Dotación	Se deberá cumplimentar la Tabla justificativa 1. Edificios, establecimientos o instalaciones de alojamiento.					
Anchura del hueco de paso en puertas (En ángulo máxima apertura reducida por grosor hoja ≥ 0,78 m)		---	≥ 0,80 m		N/P	

Espacios de aproximación y circulación	Espacio aproximación y transferencia a un lado de la cama		---	≥ 0,90 m		N/P
	Espacio de paso a los pies de la cama		---	≥ 0,90 m		N/P
	Frontal a armarios y mobiliario		---	≥ 0,70 m		N/P
	Distancia entre dos obstáculos entre los que se deba circular (elementos constructivos o mobiliario).		---	≥ 0,80 m		N/P
Armarios empotrados	Altura de las baldas, cajones y percheros		---	De 0,40 a 1,20 m		N/P
	Carecen de rodapié en el umbral y su pavimento está al mismo nivel que el de la habitación.					
Carpintería y protecciones exteriores	Sistemas de apertura	Altura	---	≤ 1,20 m		N/P
		Separación con el plano de la puerta	---	≥ 0,04 m		N/P
		Distancia desde el mecanismo de apertura hasta el encuentro en rincón	---	≥ 0,30 m		N/P
	Ventanas	Altura de los antepechos	---	≤ 0,60 m	(Página 18 de 42)	N/P
Mecanismos	Altura interruptores		---	De 0,80 a 1,20 m		N/P
	Altura tomas de corriente o señal		---	De 0,40 a 1,20 m		N/P
Si los alojamientos disponen de aseo, será accesible. Si no disponen de él, existirá un itinerario accesible hasta el aseo accesible exterior al alojamiento.						
Instalaciones complementarias:						
Sistema de alarma que transmite señales visuales visibles desde todo punto interior, incluido el aseo.						
Avisador luminoso de llamada complementario al timbre.						
Dispositivo luminoso y acústico para casos de emergencia (desde fuera)						
Bucle de inducción magnética.						

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES EQUIPAMIENTOS Y MOBILIARIO

NORMATIVA				DB-SUA	DEC. 293/2009(Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO, COMPLEMENTOS Y ELEMENTOS EN VOLADIZO (Rgto. Art. 80. DB-SUA 9 y Anejo A)							
El mobiliario deberá respetar una distancia mínima entre dos obstáculos entre los que se deba circular de 0,80 m. La altura de los elementos en voladizo será $\geq 2,20$ m.							
PUNTOS DE ATENCIÓN ACCESIBLES Y PUNTOS DE LLAMADA ACCESIBLES (Rgto. Art. 81. DB-SUA Anejo A)							
Puntos de atención accesible	Mostradores de atención al público	Ancho		$\geq 0,80$ m	$\geq 0,80$ m		N/P(*)
		Altura		$\leq 0,85$ m	De 0,70 m a 0,80 m		N/P(*)
		Hueco bajo el mostrador	Alto	$\geq 0,70$ m	$\geq 0,70$ m		N/P(*)
			Ancho	$\geq 0,80$ m	---		N/P(*)
			Fondo	$\geq 0,50$ m	$\geq 0,50$ m		N/P(*)
	Ventanillas de atención al público	Altura de la ventanilla		---	$\leq 1,10$ m		N/P(*)
		Altura plano de trabajo		$\leq 0,85$ m	---		N/P(*)
	Posee un dispositivo de intercomunicación dotado de bucle de inducción u otro sistema adaptado a tal efecto.						
Puntos de llamada accesible	Dispone de un sistema de intercomunicación mediante mecanismos accesible, con rótulo indicativo de su función y permite la comunicación bidireccional con personas con discapacidad auditiva.						
Banda señalizadora visual y táctil de color contrastado con el pavimento y anchura de 0,40 m., que señalice el itinerario accesible desde la vía pública hasta los puntos de atención y de llamada accesible.							
EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO (Rgto. Art. 82)							
Se deberá cumplimentar la Ficha justificativa I. Infraestructuras y urbanismo.							
MECANISMOS DE ACCIONAMIENTO Y CONTROL (Rgto. Art. 83, DB-SUA Anejo A)							
Altura de mecanismos de mando y control				De 0,80 m a 1,20 m	De 0,90 a 1,20 m		N/P(*)
Altura de mecanismos de corriente y señal				De 0,40 m a 1,20 m	---		N/P(*)
Distancia a encuentros en rincón				$\geq 0,35$ m	---		N/P(*)

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES APARCAMIENTOS DE UTILIZACIÓN COLECTIVA EN ESPACIOS EXTERIORES O INTERIORES ADSCRITOS A LOS EDIFICIOS

NORMATIVA		DB-SUA	DEC. 293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
APARCAMIENTOS (Rgto. Art. 90. DB-SUA 9, Anejo A)					
Dotación mínima	En función del uso, actividad y aforo de la edificación se deberá cumplimentar la Tabla justificativa correspondiente.				
Zona de transferencia	Batería	Independiente	Esp. libre lateral $\geq 1,20$ m	---	N/P(*)
		Compartida	---	Esp. libre lateral $\geq 1,40$ m	N/P(*)
	Línea		Esp. libre trasero $\geq 3,00$ m	---	N/P(*)

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES PISCINAS COLECTIVAS

NORMATIVA			DB-SUA	DEC. 293/2009(Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES						
La piscina debe disponer de los siguientes elementos para facilitar el acceso a los vasos a las personas con movilidad reducida:						
- Grúa homologada o elevador hidráulico homologado						
- Escalera accesible						
Escaleras accesibles en piscinas	Huella (antideslizante)		---	≥ 0,30 m		N/P(*)
	Tabica		---	≤ 0,16 m		N/P(*)
	Ancho		---	≥ 1,20 m		N/P(*)
	Pasamanos (a ambos lados)	Altura	---	De 0,95 m a 1,05 m		N/P(*)
		Dimensión mayor sólido capaz	---	De 0,045 m a 0,05 m		N/P(*)
		Separación hasta paramento	---	≥ 0,04 m		N/P(*)
		Separación entre pasamanos intermedios	---	≤ 4,00 m		N/P(*)
<input type="checkbox"/> Rampas accesibles en piscinas de titularidad pública destinadas exclusivamente a uso recreativo						
Rampas accesibles en piscinas	Pendiente (antideslizante)		---	≤ 8 %		N/P(*)
	Anchura		---	≥ 0,90 m		N/P(*)
	Pasamanos (a ambos lados)	Altura (doble altura)	---	De 0,65 m a 0,75 m De 0,95 m a 1,05 m		N/P(*)
		Dimensión mayor sólido capaz	---	De 0,045 m a 0,05 m		N/P(*)
		Separación hasta paramento	---	≥ 0,04 m		N/P(*)
		Separación entre pasamanos intermedios	---	≤ 4,00 m		N/P(*)
	Ancho de borde perimetral de la piscina con cantos redondeados			≥ 1,20 m	---	

CARACTERÍSTICAS SINGULARES CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO

- ☐ Se disponen zonas de descanso para distancias en el mismo nivel $\geq 50,00$ m, o cuando puede darse una situación de espera.
- ☐ Existen puertas de apertura automática con dispositivos sensibles de barrido vertical, provistas de un mecanismo de minoración de velocidad que no supere 0,50 m/s, dispositivos sensibles que abran en caso de atrapamiento y mecanismo manual de parada del sistema de apertura y cierre. Dispone de mecanismo manual de parada de sistema de apertura.
- ☐ El espacio reservado para personas usuarias de silla de ruedas es horizontal y a nivel con los asientos, está integrado con el resto de asientos y señalizado. Las condiciones de los espacios reservados:
- Con asientos en graderío:
- Se situarán próximas a los accesos plazas para personas usuarias de silla de ruedas.
 - Estarán próximas a una comunicación de ancho $\geq 1,20$ m.
 - Las gradas se señalarán mediante diferenciación cromática y de textura en los bordes
 - Las butacas dispondrán de señalización numerológica en altorrelieve.
- ☐ En cines, los espacios reservados se sitúan o en la parte central o en la superior.

OBSERVACIONES

N/P: No procede su aplicación.

N/P(*): No procede justificar su cumplimiento en éste documento (ESTUDIO DE DETALLE) al no ser objeto de definición en el mismo. SE justificará su cumplimiento en el documento que corresponda (PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE EDIFICIOS Y URBANIZACIÓN).

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

☒ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

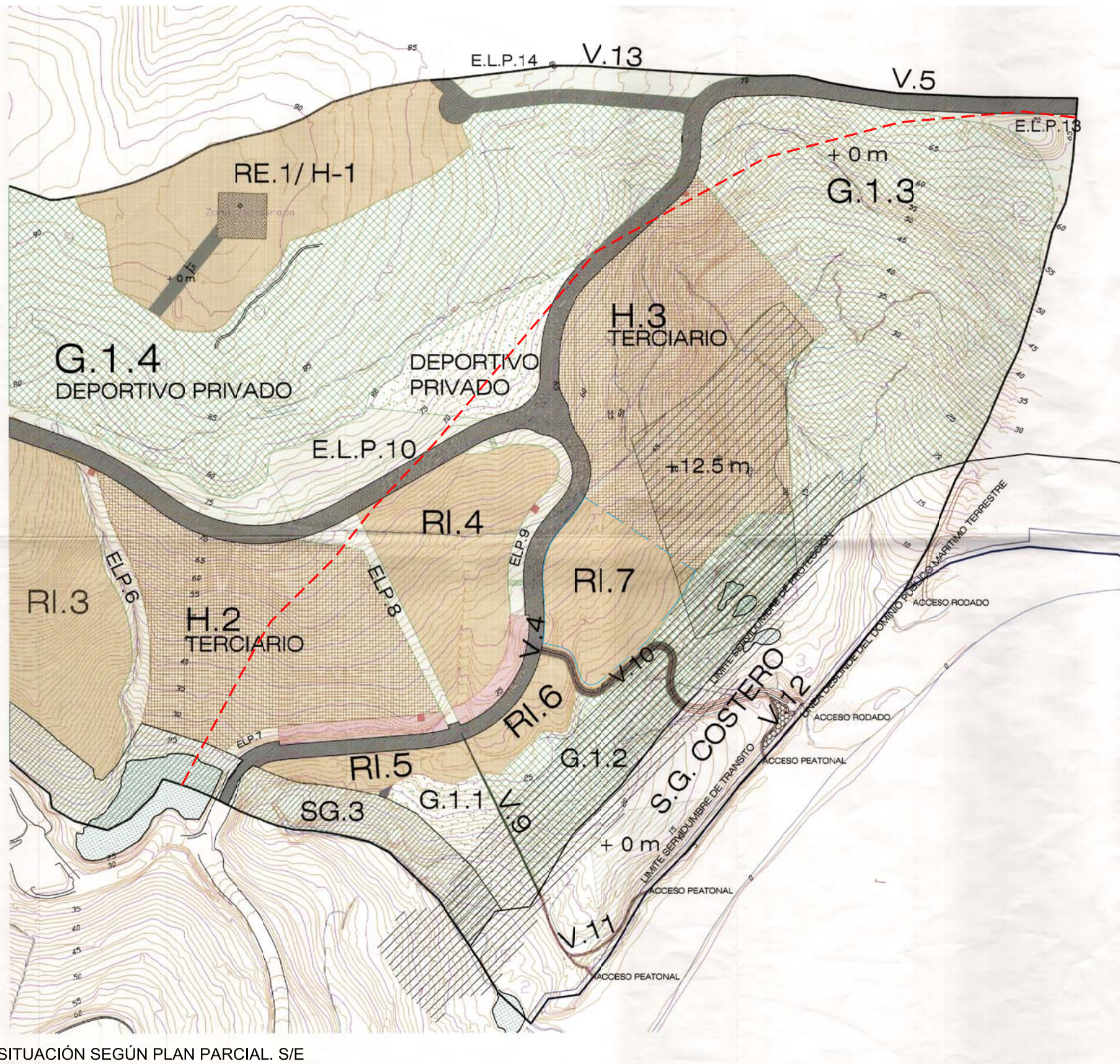
☐ Se trata de una actuación a realizar en un edificio, establecimiento o instalación existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.

☐ En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

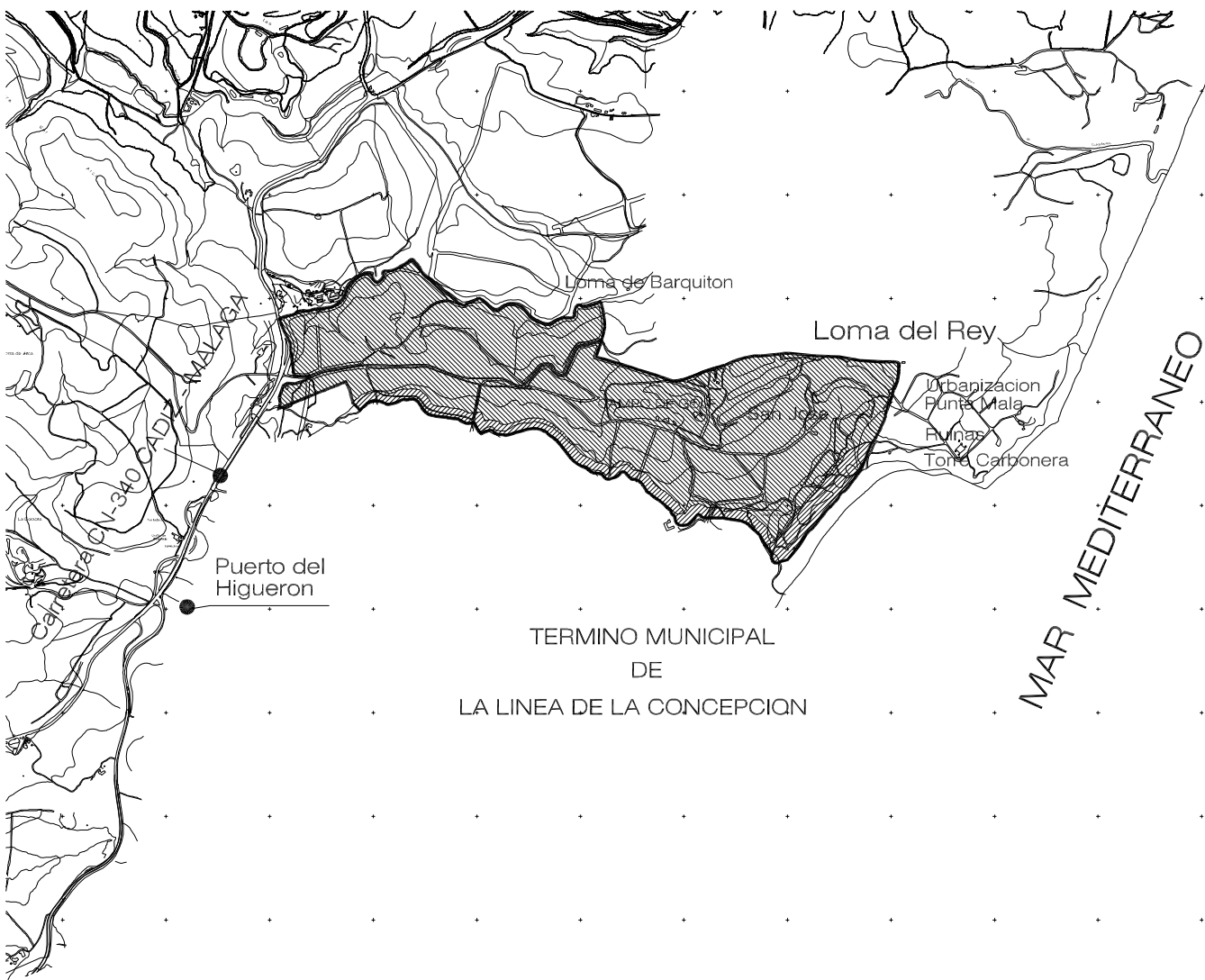
☐ En cualquier caso, aun cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción 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.

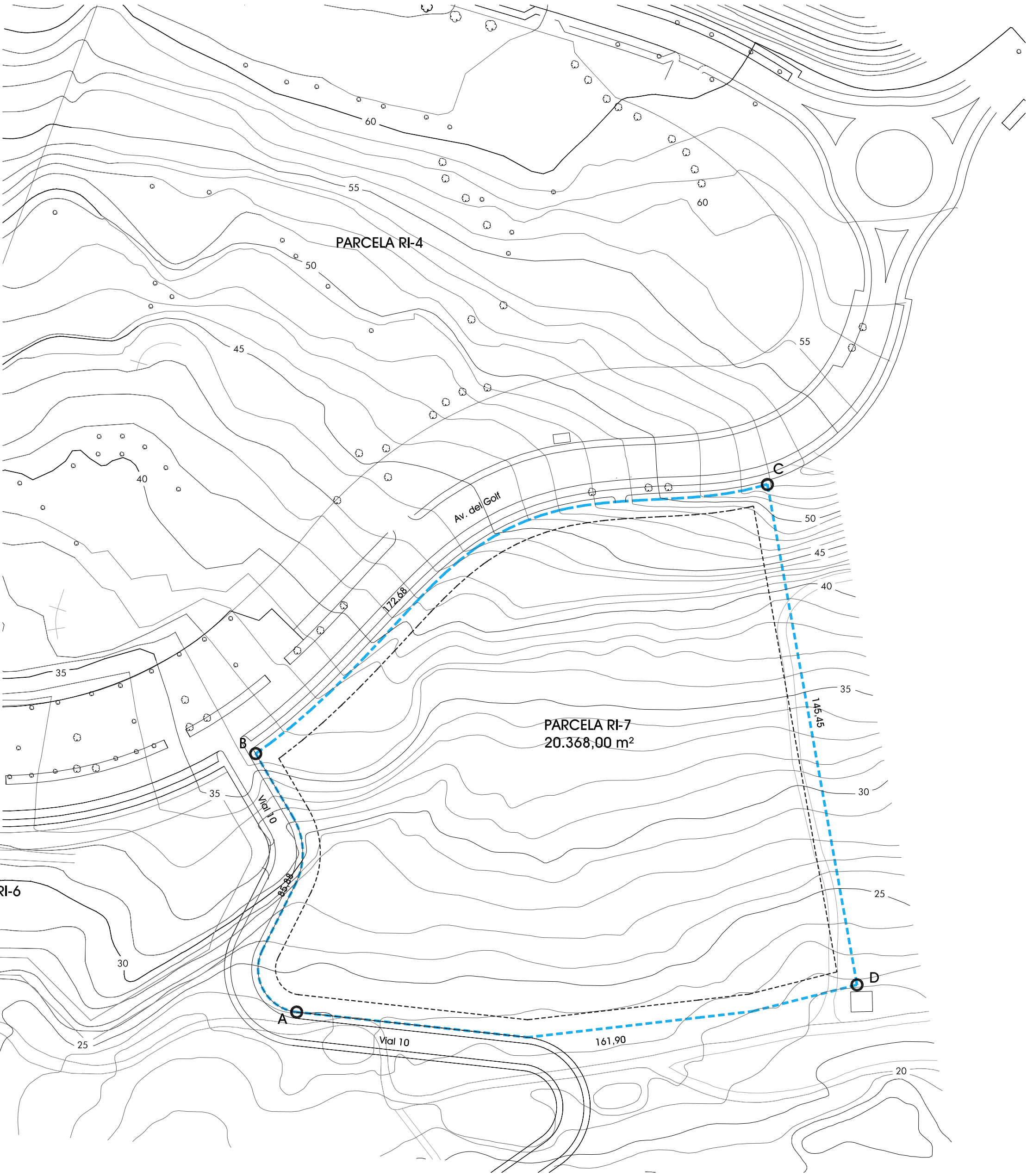
2.- PLANOS



SITUACIÓN SEGÚN PLAN PARCIAL. S/E

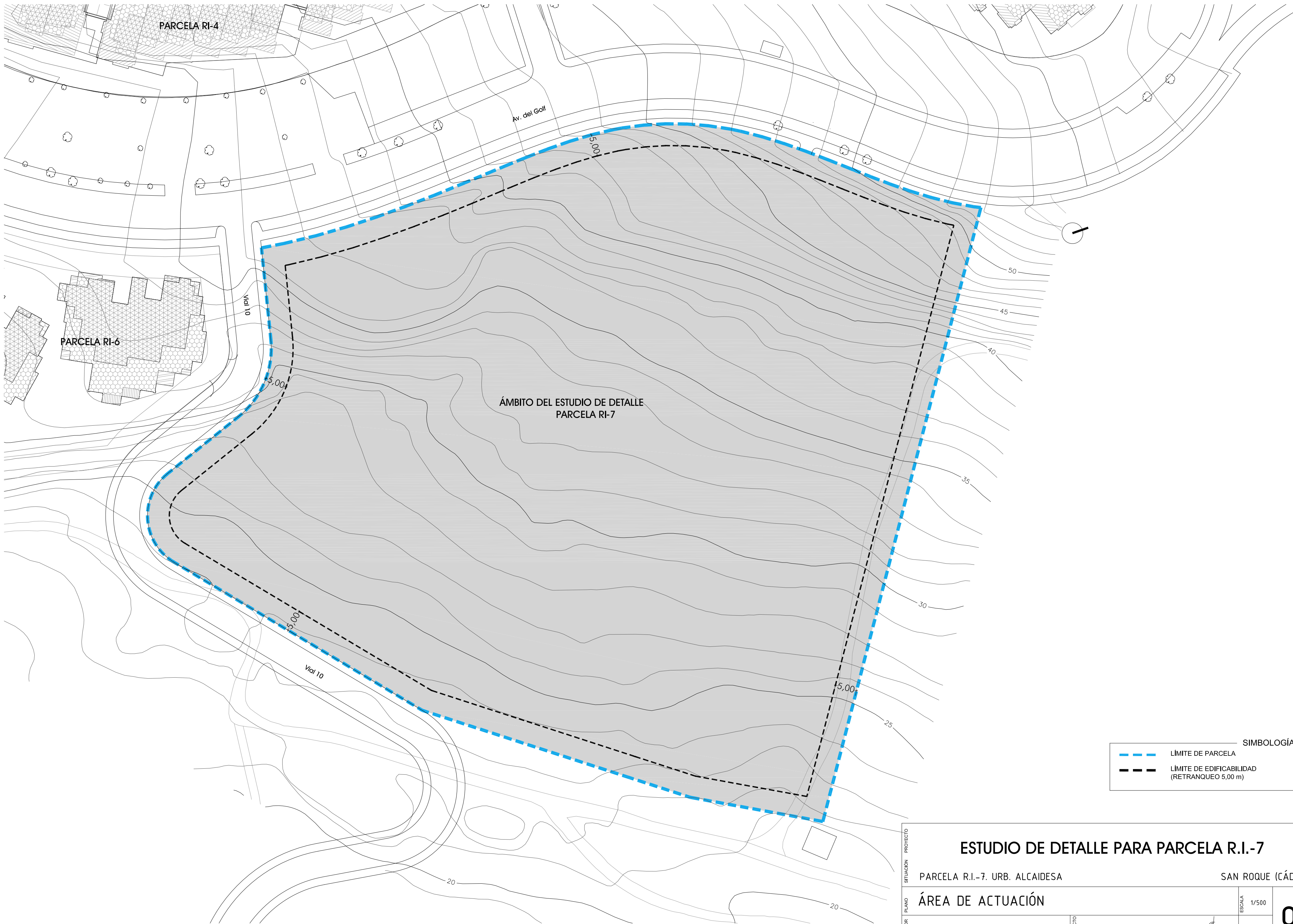


SITUACIÓN SEGÚN P.G.O.U. S/E



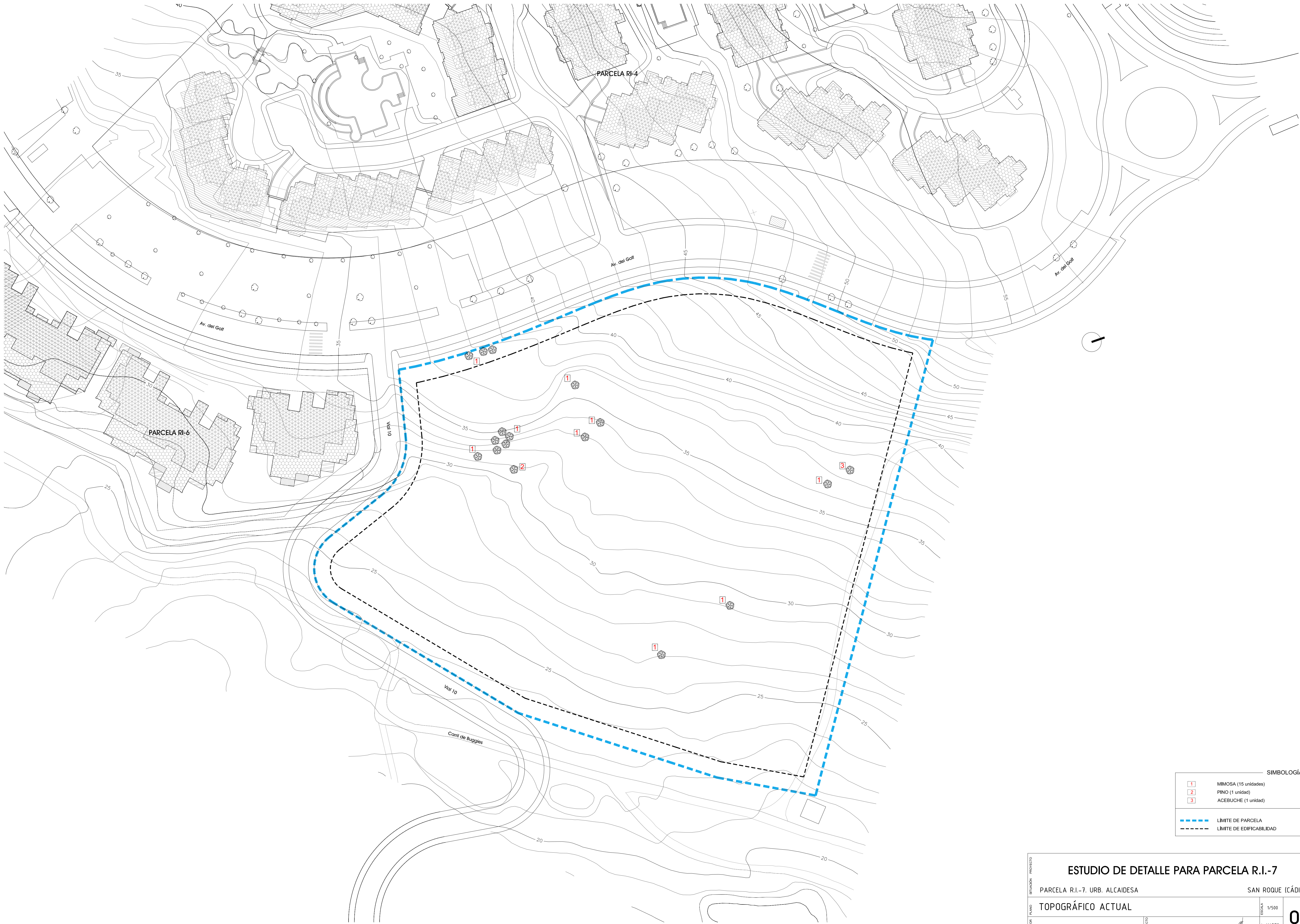
SIMBOLOGÍA	
---	LÍMITE DE PARCELA
---	LÍMITE DE EDIFICABILIDAD (RETRANQUEO 5,00 m)
---	LÍMITE DE LA ZONA DE INFLUENCIA DEL LITORAL (500m DESDE EL DPMT)

SITUACIÓN PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE PARA PARCELA R.I.-7	
	PARCELA R.I.-7. URB. ALCAIDESAS	SAN ROQUE (CÁDIZ)
	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	
	MANDERLEY PROPERTIES S.A.	JUAN CARLOS SÁNCHEZ OLIVER COLEGIADO C.O.A.S. Nº 5236
PLANO	ESCALA	1/1000
PROMOTOR	FECHA	MARZO 2017



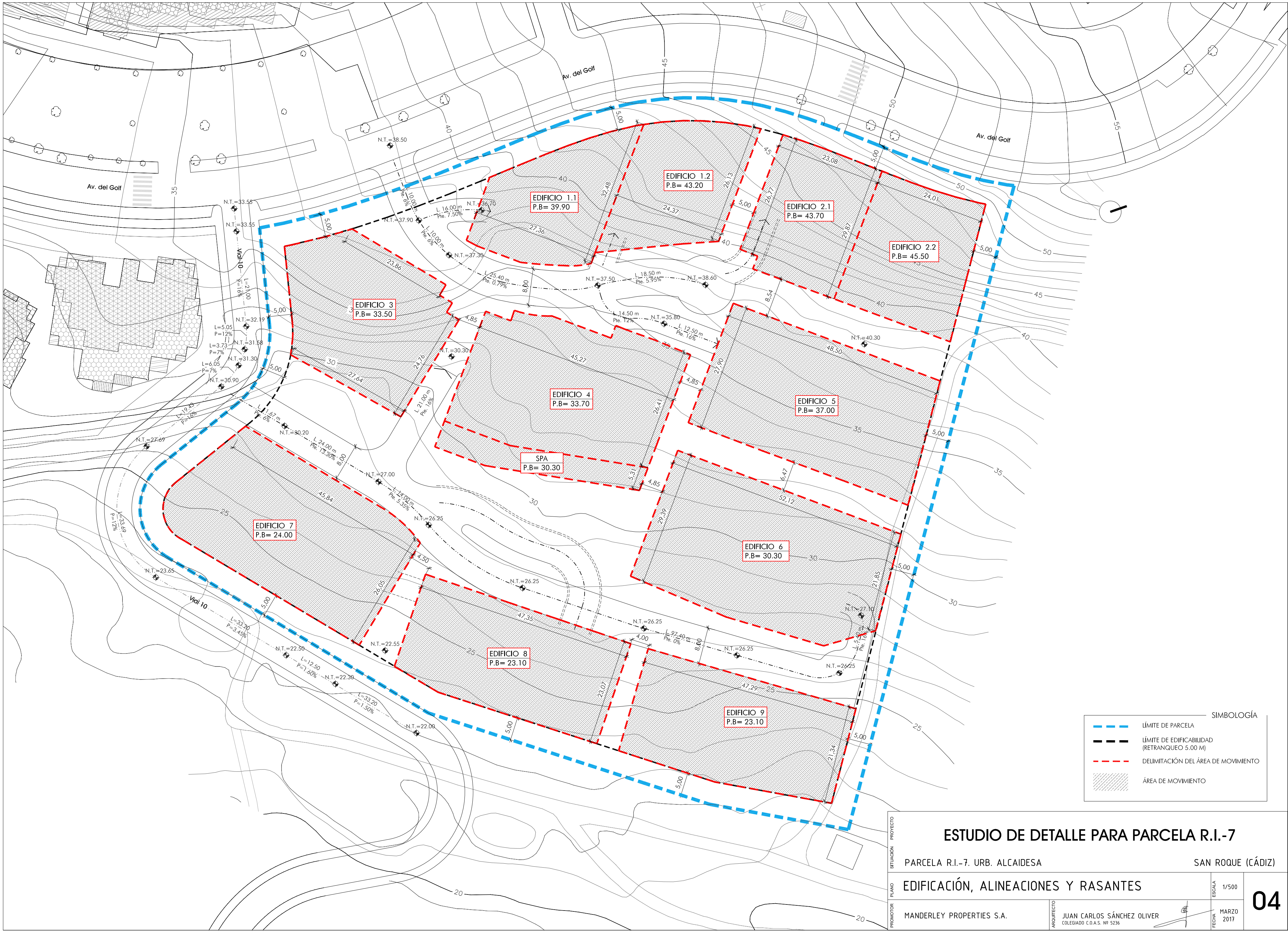
SIMBOLOGÍA	
	LÍMITE DE PARCELA
	LÍMITE DE EDIFICABILIDAD (RETRANQUEO 5,00 m)

SITUACIÓN PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE PARA PARCELA R.I.-7			
	PARCELA R.I.-7. URB. ALCAIDESA		SAN ROQUE (CÁDIZ)	
	ÁREA DE ACTUACIÓN		ESCALA 1/500	02
PROMOTOR	MANDERLEY PROPERTIES S.A.	ARQUITECTO JUAN CARLOS SÁNCHEZ OLIVER COLEGIADO C.O.A.S. Nº 5236	FECHA MARZO 2017	



SIMBOLOGÍA	
1	MIMOSA (15 unidades)
2	PINO (1 unidad)
3	ACEBUCHE (1 unidad)
---	LÍMITE DE PARCELA
---	LÍMITE DE EDIFICABILIDAD

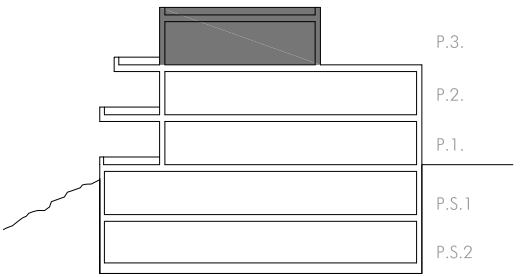
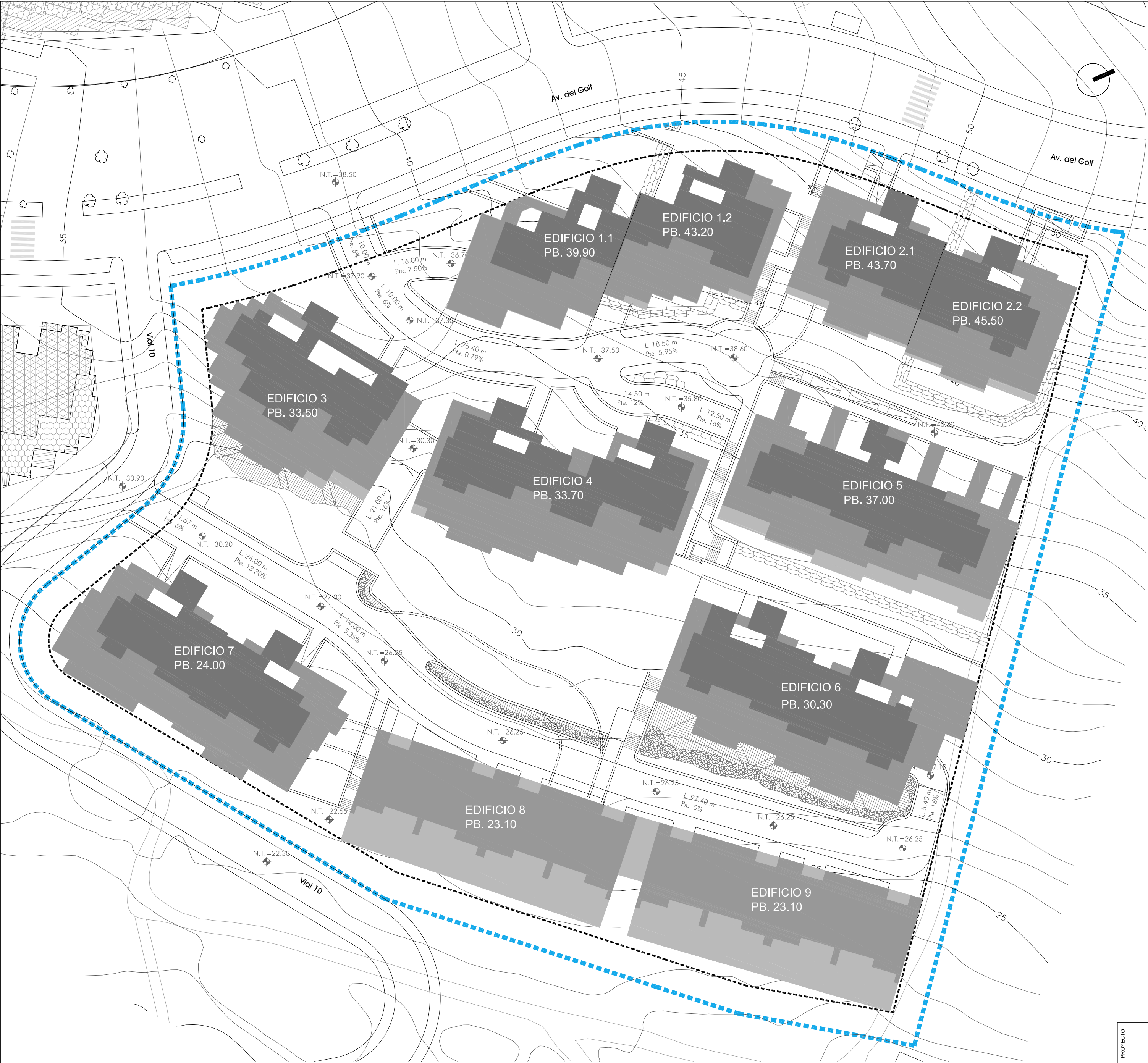
PROYECTO SITUACIÓN PLANO PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE PARA PARCELA R.I.-7	
	PARCELA R.I.-7. URB. ALCAIDESA	SAN ROQUE (CÁDIZ)
	TOPOGRÁFICO ACTUAL	
	MANDERLEY PROPERTIES S.A.	JUAN CARLOS SÁNCHEZ OLIVER COLEGADO C.O.A.S. Nº 928
ESCALA	1/500	FECHA MARZO 2017



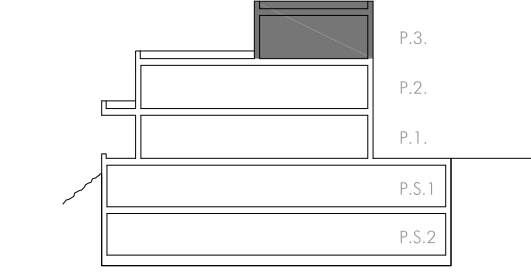
SIMBOLOGÍA

- LÍMITE DE PARCELA
- LÍMITE DE EDIFICABILIDAD (RETRANQUEO 5.00 M)
- DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE MOVIMIENTO
- ÁREA DE MOVIMIENTO

ESTUDIO DE DETALLE PARA PARCELA R.I.-7	
PARCELA R.I.-7. URB. ALCAIDESA	
SAN ROQUE (CÁDIZ)	
EDIFICACIÓN, ALINEACIONES Y RASANTES	
MANDERLEY PROPERTIES S.A.	
JUAN CARLOS SÁNCHEZ OLIVER COLEGIADO C.O.A.S. Nº 5236	
ESCALA 1/500	
FECHA MARZO 2017	



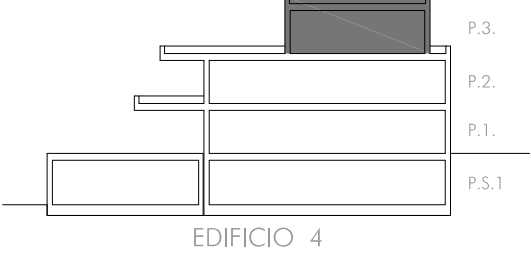
EDIFICIO 1



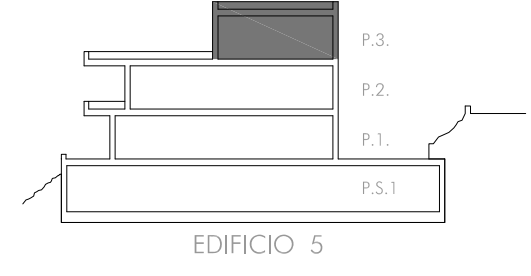
EDIFICIO 2



EDIFICIO 3



EDIFICIO 4



EDIFICIO 5



EDIFICIO 6



EDIFICIO 7

ALTURA EDIFICIOS RI-7

EDIFICIO 1.1	
Planta Cubierta:	49.80 m
Planta Tercera:	46.50 m
Planta Segunda:	43.20 m
Planta Primera:	39.90 m

EDIFICIO 1.2	
Planta Cubierta:	53.10 m
Planta Tercera:	49.80 m
Planta Segunda:	46.50 m
Planta Primera:	43.20 m

EDIFICIO 2.1	
Planta Cubierta:	53.60 m
Planta Tercera:	50.30 m
Planta Segunda:	47.00 m
Planta Primera:	43.70 m

EDIFICIO 2.2	
Planta Cubierta:	55.40 m
Planta Tercera:	52.10 m
Planta Segunda:	48.80 m
Planta Primera:	45.50 m

EDIFICIO 3	
Planta Cubierta:	43.40 m
Planta Tercera:	40.10 m
Planta Segunda:	36.80 m
Planta Primera:	33.50 m

EDIFICIO 4	
Planta Cubierta:	43.60 m
Planta Tercera:	40.30 m
Planta Segunda:	37.00 m
Planta Primera:	33.70 m

EDIFICIO 5	
Planta Cubierta:	46.90 m
Planta Tercera:	43.60 m
Planta Segunda:	40.30 m
Planta Primera:	37.00 m

EDIFICIO 6	
Planta Cubierta:	40.20 m
Planta Tercera:	36.90 m
Planta Segunda:	33.60 m
Planta Primera:	30.30 m

EDIFICIO 7	
Planta Cubierta:	33.90 m
Planta Tercera:	30.60 m
Planta Segunda:	27.30 m
Planta Primera:	24.00 m

EDIFICIO 8	
Planta Cubierta:	29.70 m
Planta Segunda:	26.40 m
Planta Primera:	23.10 m

EDIFICIO 9	
Planta Cubierta:	29.70 m
Planta Segunda:	26.40 m
Planta Primera:	23.10 m

TOLERANCIA ALTIMÉTRICA EN 3ª PLANTA (≤ 50% de la planta segunda)

SIMBOLOGÍA DE ALTURAS

- TOLERANCIA ALTIMÉTRICA EN 3ª PLANTA (≤ 50% de la planta segunda)
- PLANTA SEGUNDA
- PLANTA PRIMERA

ESTUDIO DE DETALLE PARA PARCELA R.I.-7

PARCELA R.I.-7. URB. ALCAIDESA

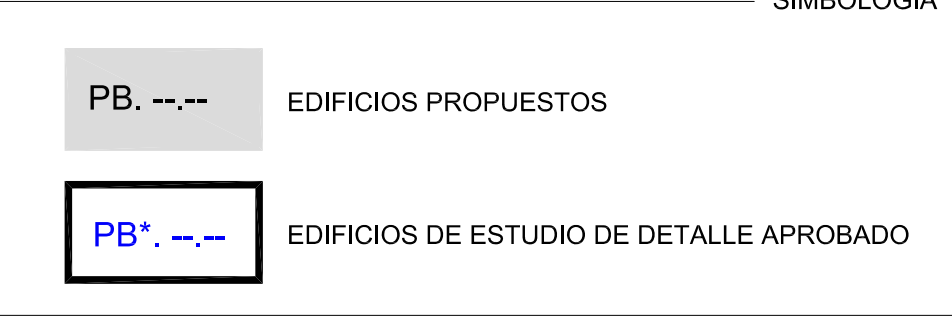
SAN ROQUE (CÁDIZ)

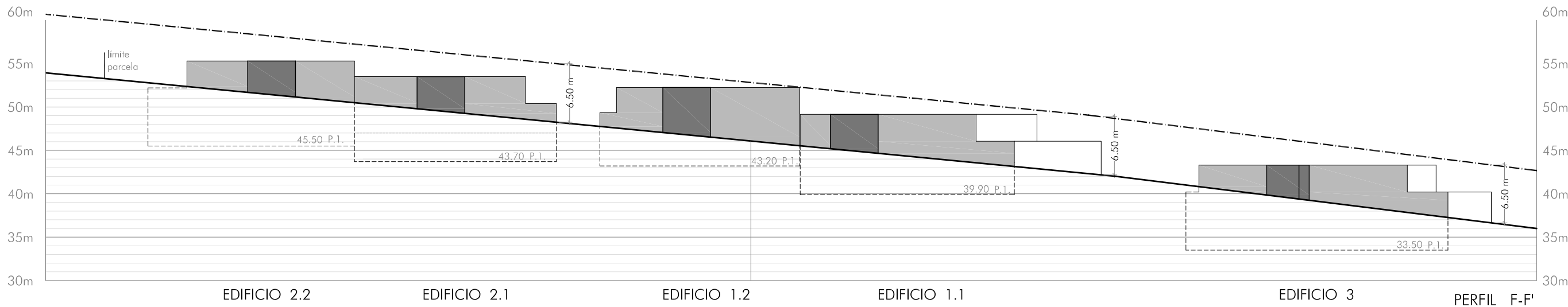
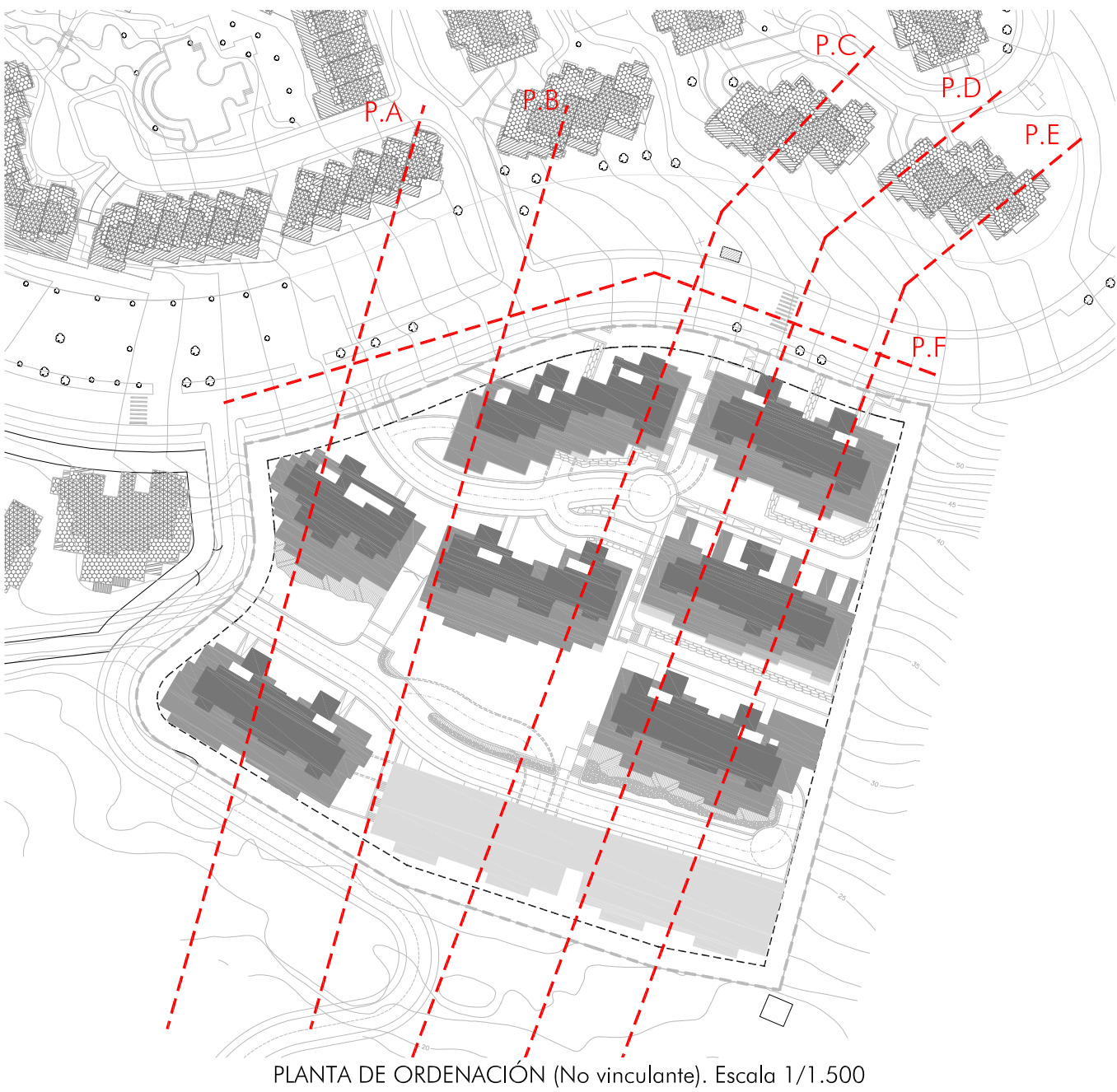
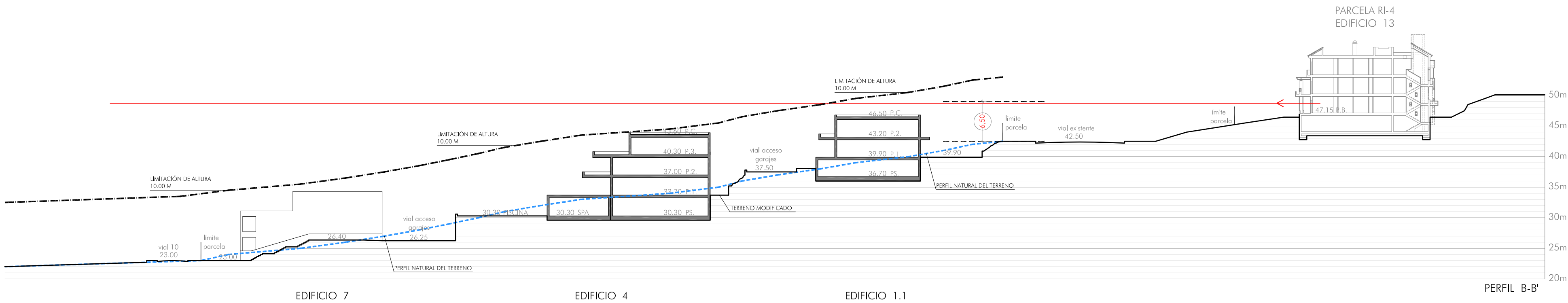
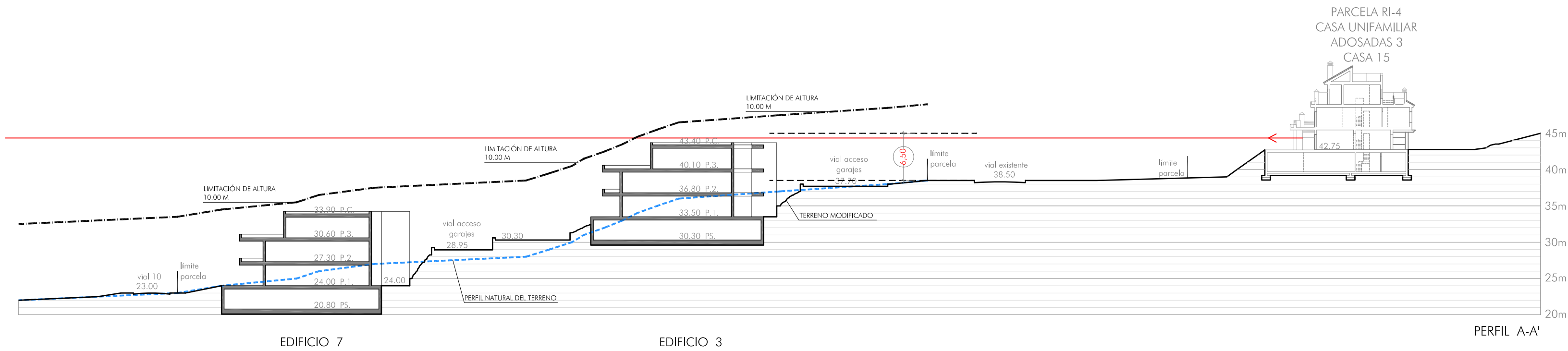
ALTURAS DE EDIFICACIÓN

MANDERLEY PROPERTIES S.A.

JUAN CARLOS SÁNCHEZ OLIVER
COLEGIADO C.O.A.S. Nº 5236

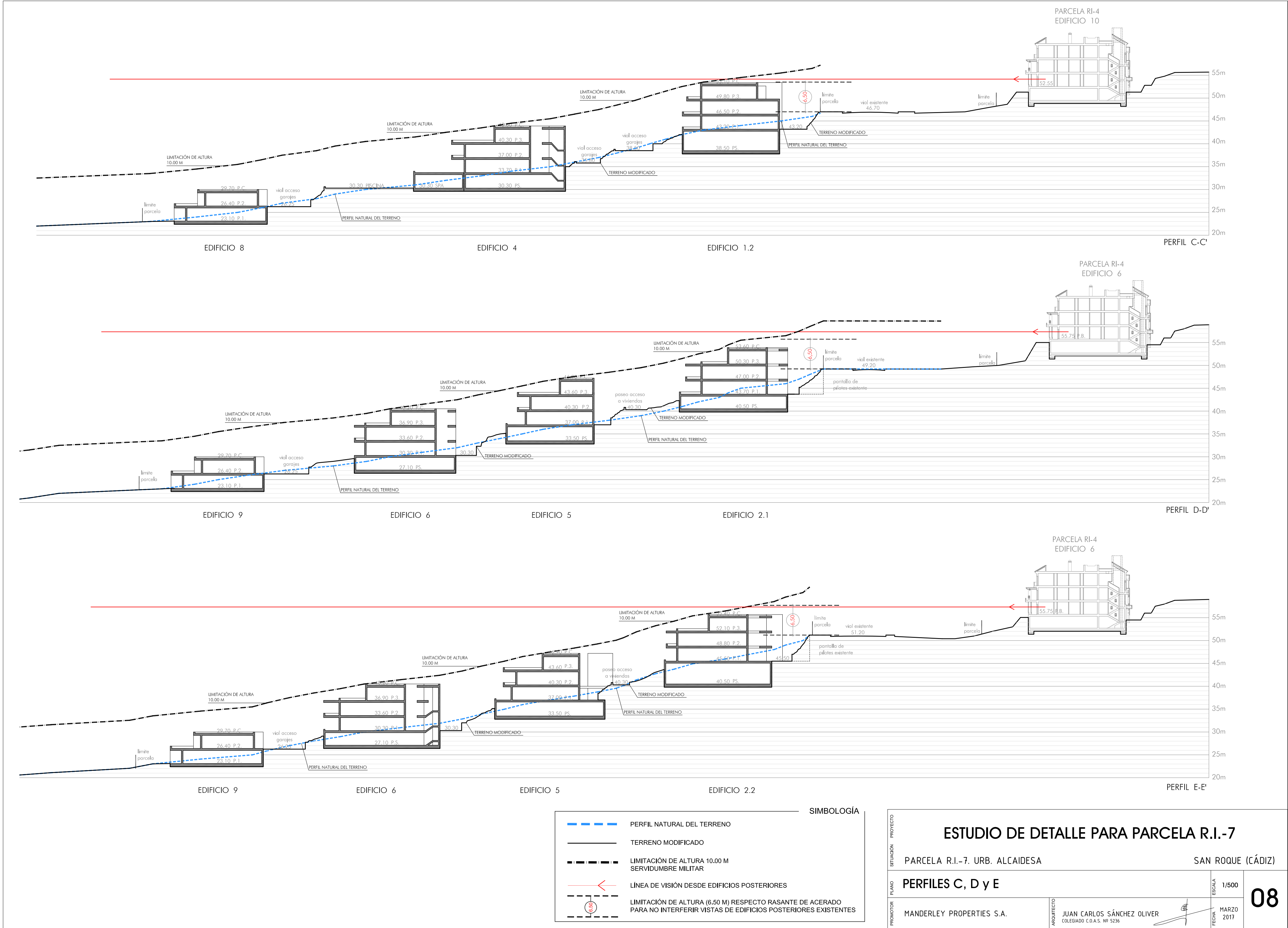
ESCALA
1/500
FECHA
MARZO
2017





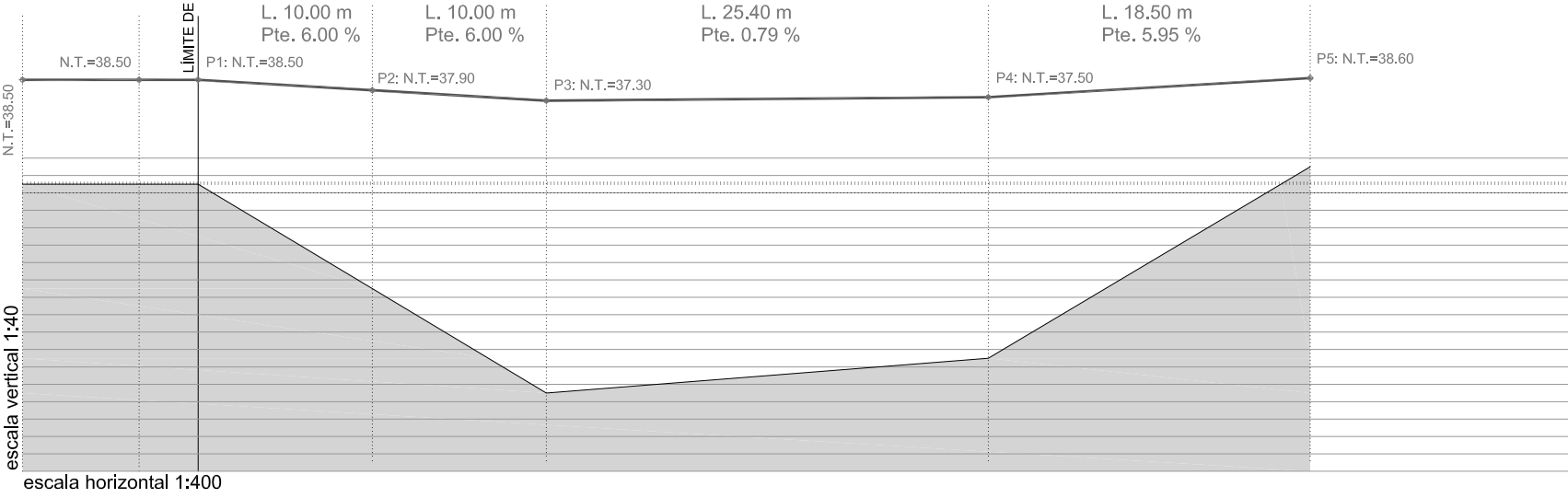
SIMBOLOGÍA	
	PERFIL NATURAL DEL TERRENO
	TERRENO MODIFICADO
	LIMITACIÓN DE ALTURA 10.00 M
	LÍNEA DE VISIÓN DESDE EDIFICIOS POSTERIORES
	LIMITACIÓN DE ALTURA (6.50 M) RESPECTO RASANTE DE ACERADO PARA NO INTERFERIR VISTAS DE EDIFICIOS POSTERIORES EXISTENTES

SITUACIÓN	PROYECTO	
	ESTUDIO DE DETALLE PARA PARCELA R.I.-7	
PLANO	PARCELA R.I.-7. URB. ALCAIDESAS	
	SAN ROQUE (CÁDIZ)	
PROMOTOR	MANDERLEY PROPERTIES S.A.	
	JUAN CARLOS SÁNCHEZ OLIVER	
FECHA	MARZO 2017	
	07	



CALLE A

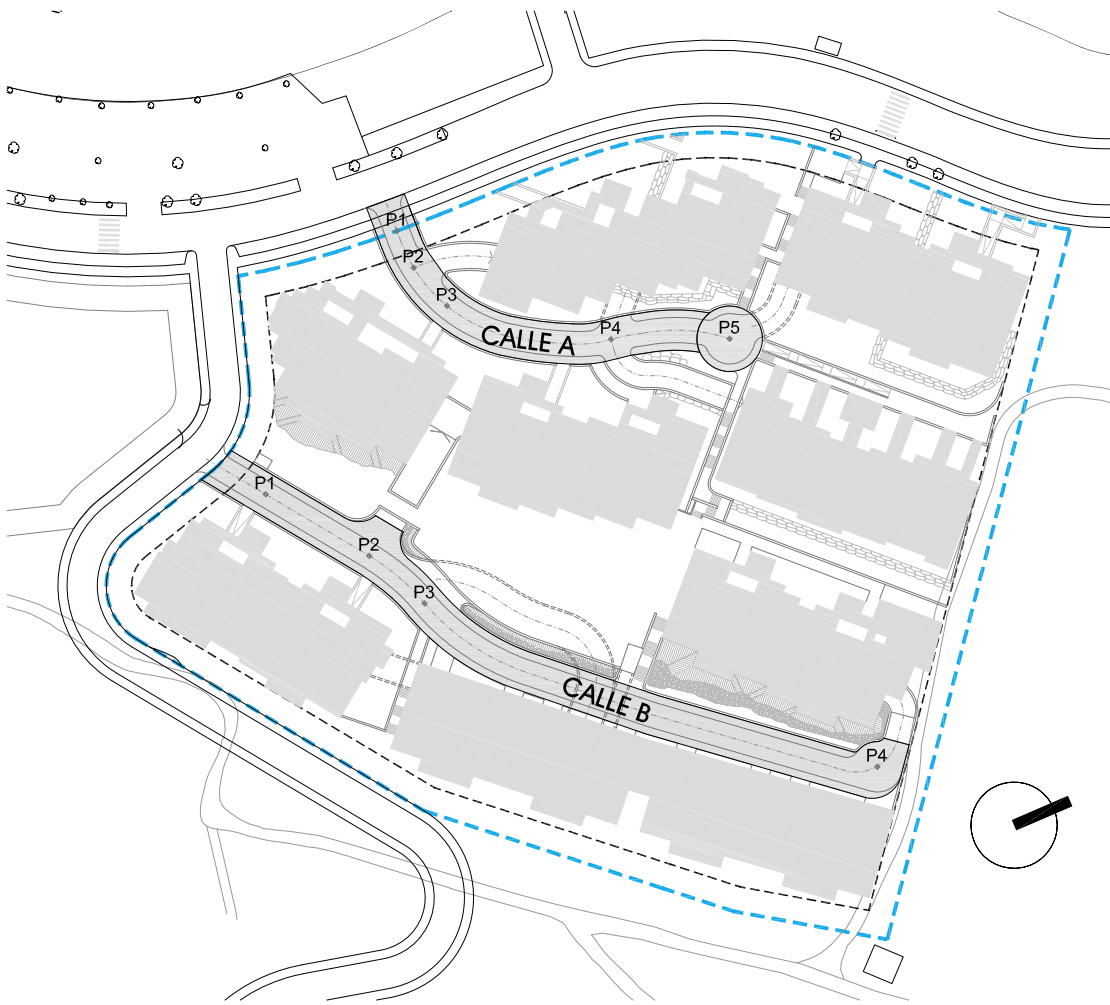
sección longitudinal
h/v : 1/1



ESQUEMA.
señalización

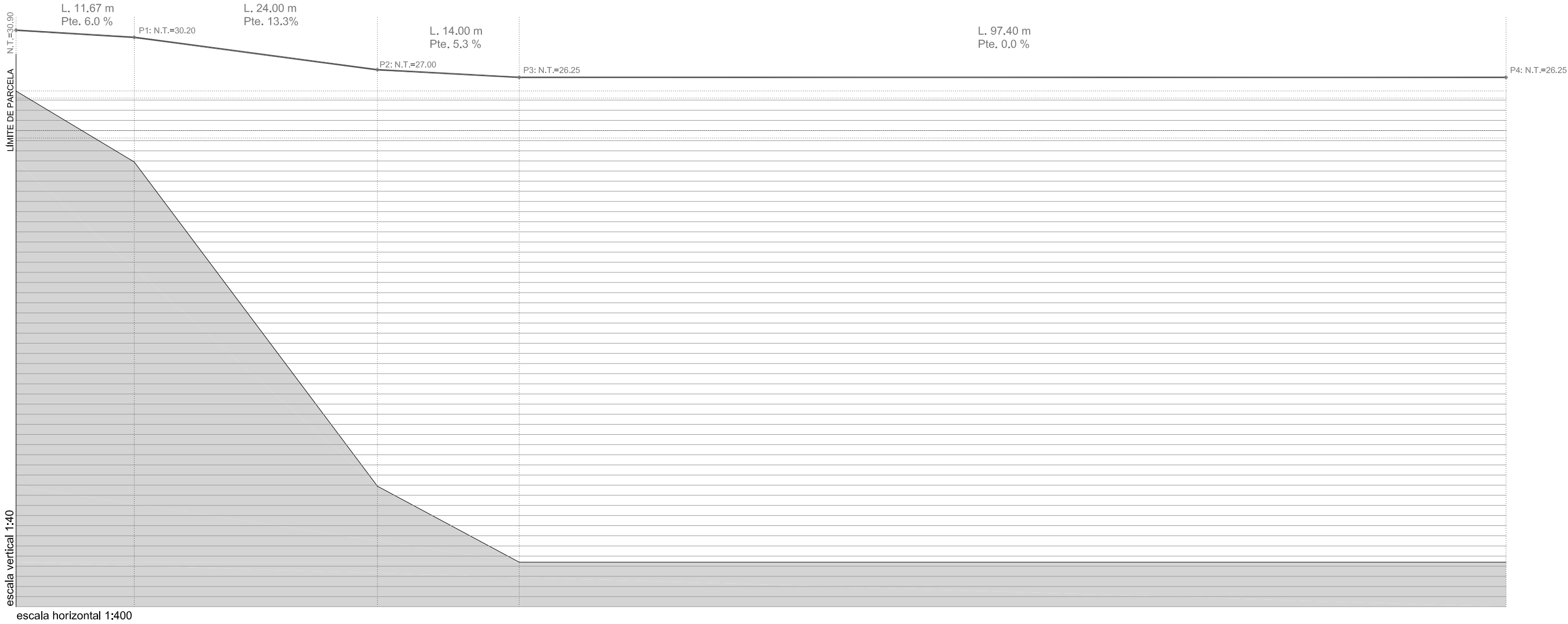


PLANTA. e: 1/1500



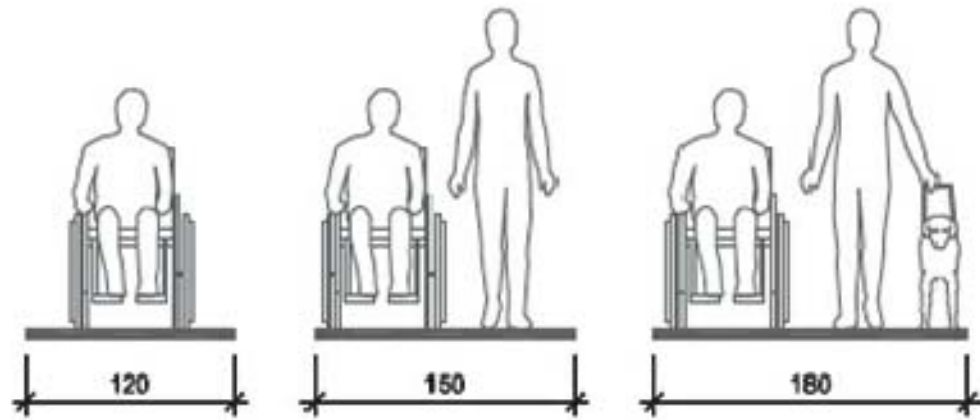
CALLE B

sección longitudinal h/v : 1/1



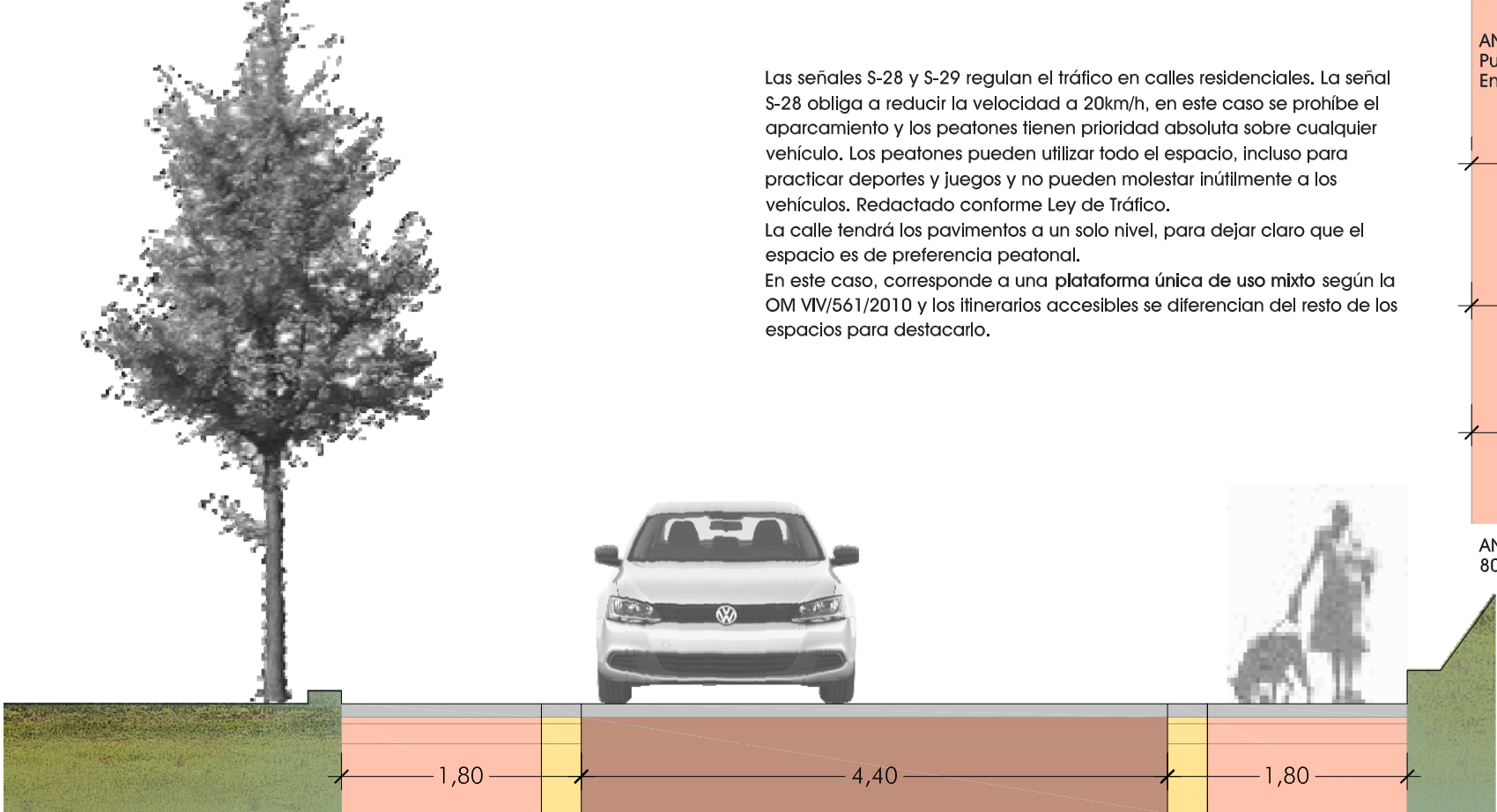
ESQUEMA.

anchos mínimos para itinerario peatonal accesible



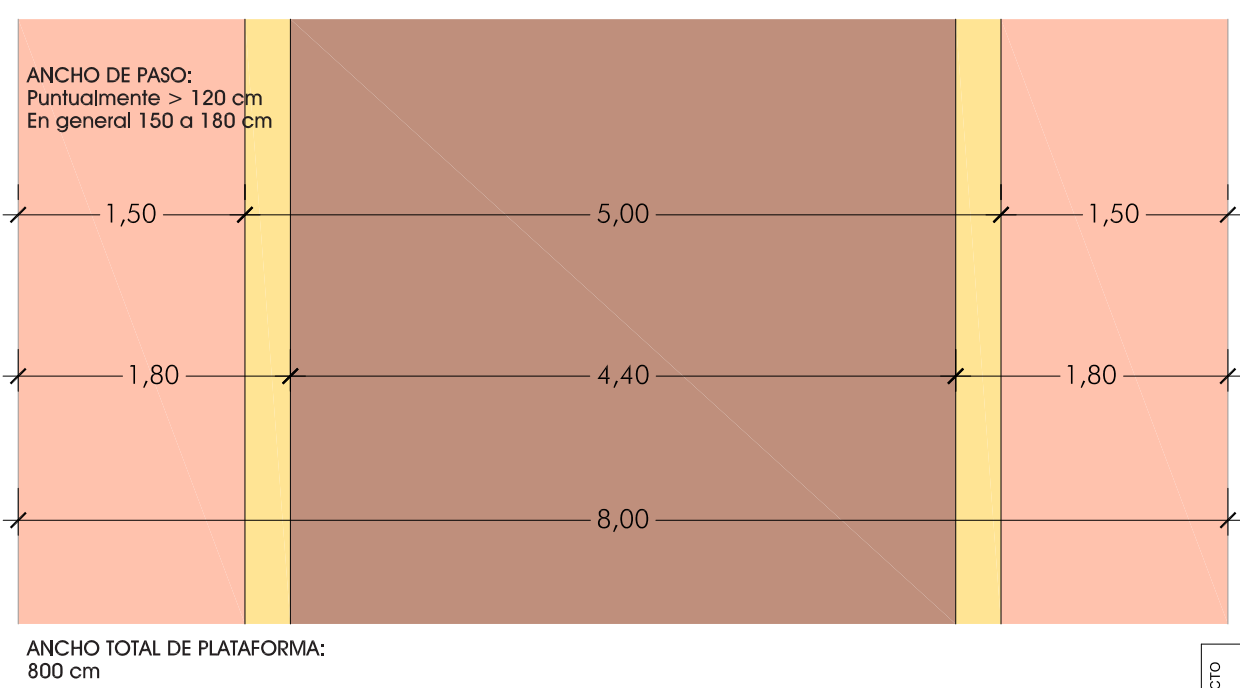
ESQUEMA. e: 1:50

sección transversal tipo de calle residencial interior de parcela (CALLES A y B)



Las señales S-28 y S-29 regulan el tráfico en calles residenciales. La señal S-28 obliga a reducir la velocidad a 20km/h, en este caso se prohíbe el aparcamiento y los peatones tienen prioridad absoluta sobre cualquier vehículo. Los peatones pueden utilizar todo el espacio, incluso para practicar deportes y juegos y no pueden molestar inútilmente a los vehículos. Redactado conforme Ley de Tráfico. La calle tendrá los pavimentos a un solo nivel, para dejar claro que el espacio es de preferencia peatonal. En este caso, corresponde a una plataforma única de uso mixto según la OM VIV/561/2010 y los itinerarios accesibles se diferencian del resto de los espacios para destacarlo.

planta viario (CALLES A Y B)



MODOS DE TRANSPORTE



SE RECOMIENDA PROHIBIR

Es recomendable diferenciar pavimentos para vehículos y peatones y que todo el espacio de circulación esté a la misma altura, sin bordillos

Las bicicletas se ajustan a las mismas reglas que para otros vehículos



ESTUDIO DE DETALLE PARA PARCELA R.I.-7

PARCELA R.I.-7. URB. ALCAIDESAS

SAN ROQUE (CÁDIZ)

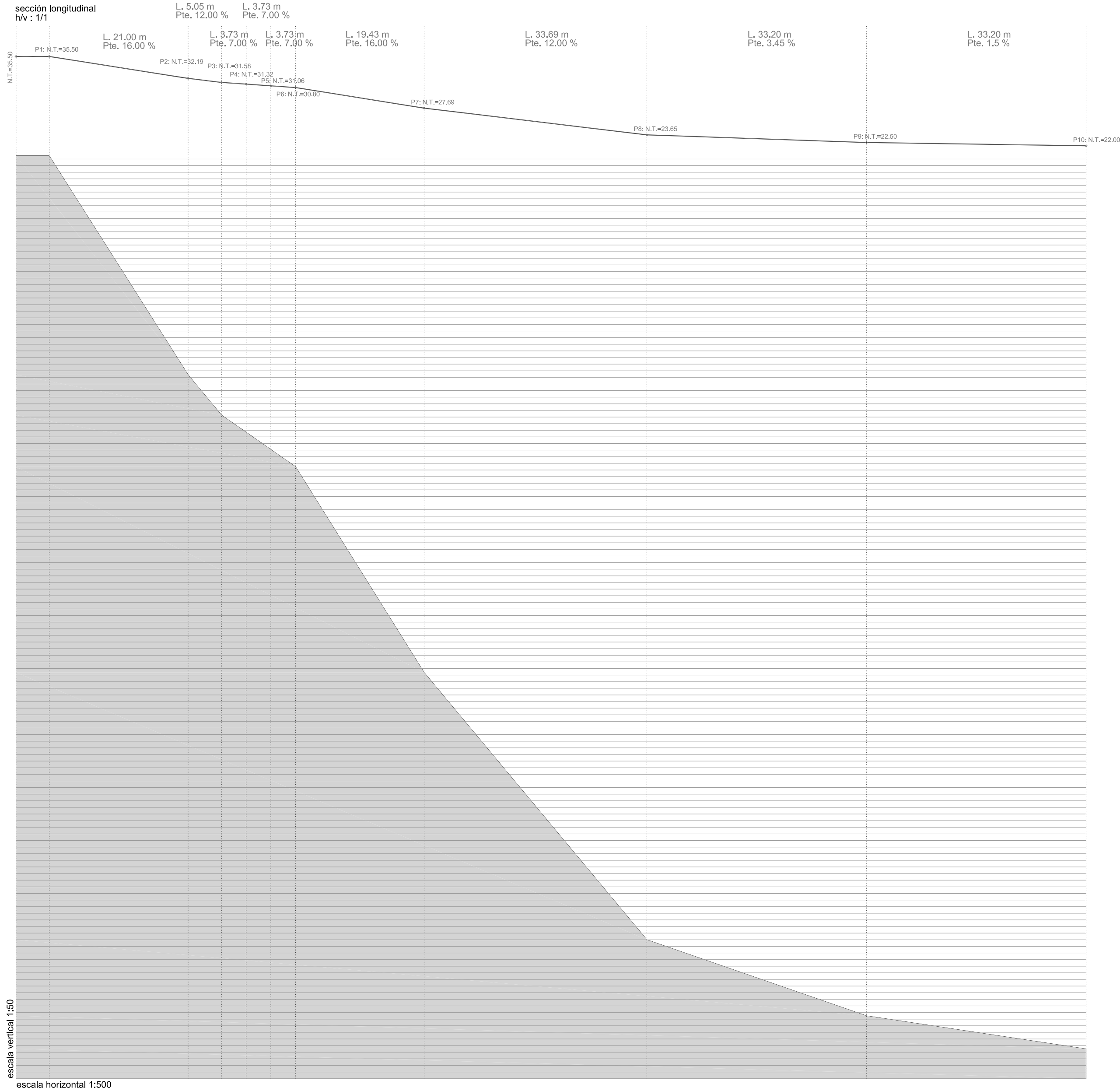
SECCIONES DE VIALES INTERIORES

PROMOTOR MANDERLEY PROPERTIES S.A.

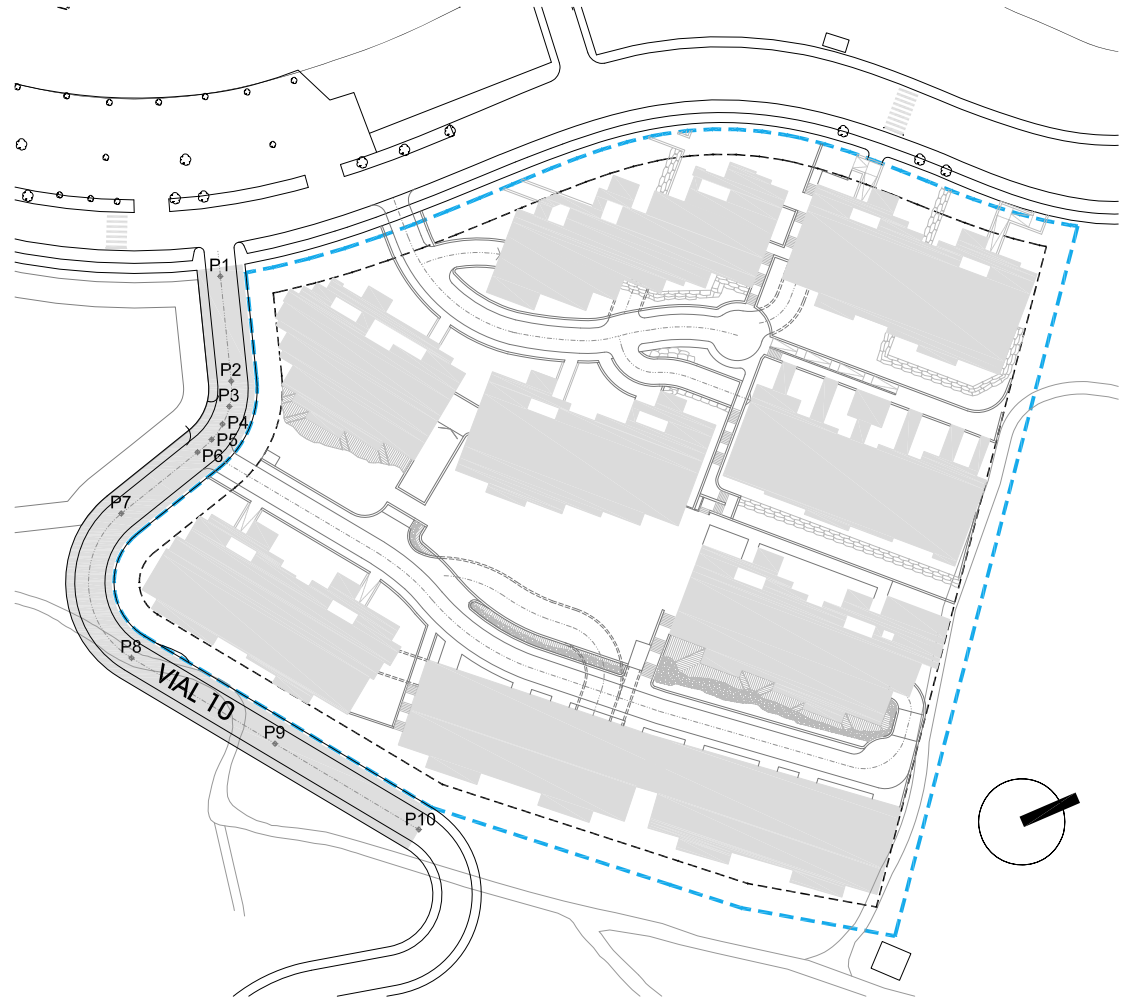
ARQUITECTO JUAN CARLOS SÁNCHEZ OLIVER
COLEGIADO C.O.A.S. Nº 5236

ESCALA 1/400
FECHA MARZO 2017

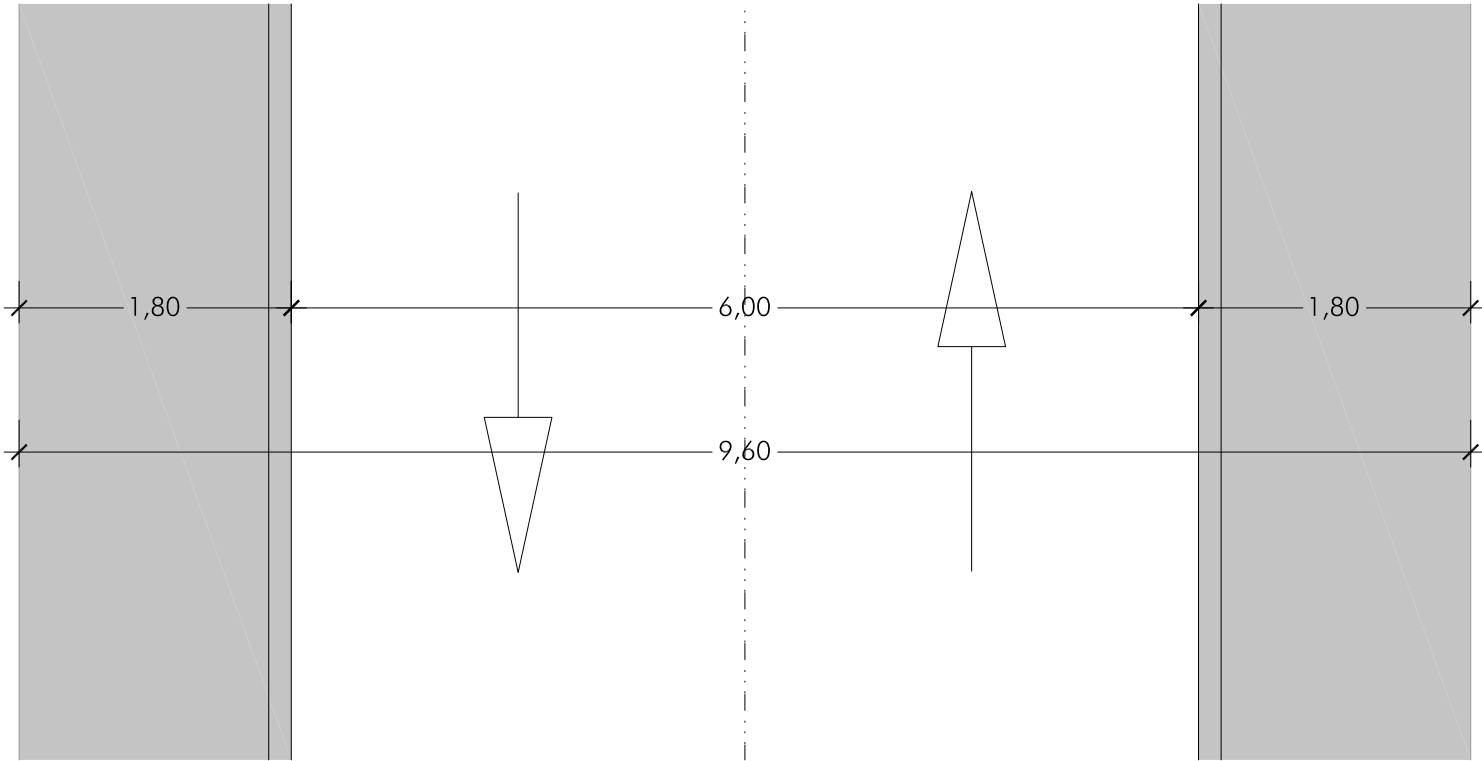
09



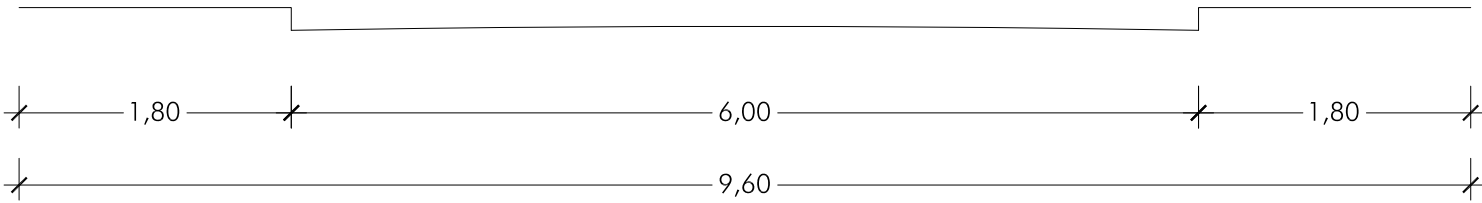
PLANTA. e: 1/1500



planta viario (VIAL 10)



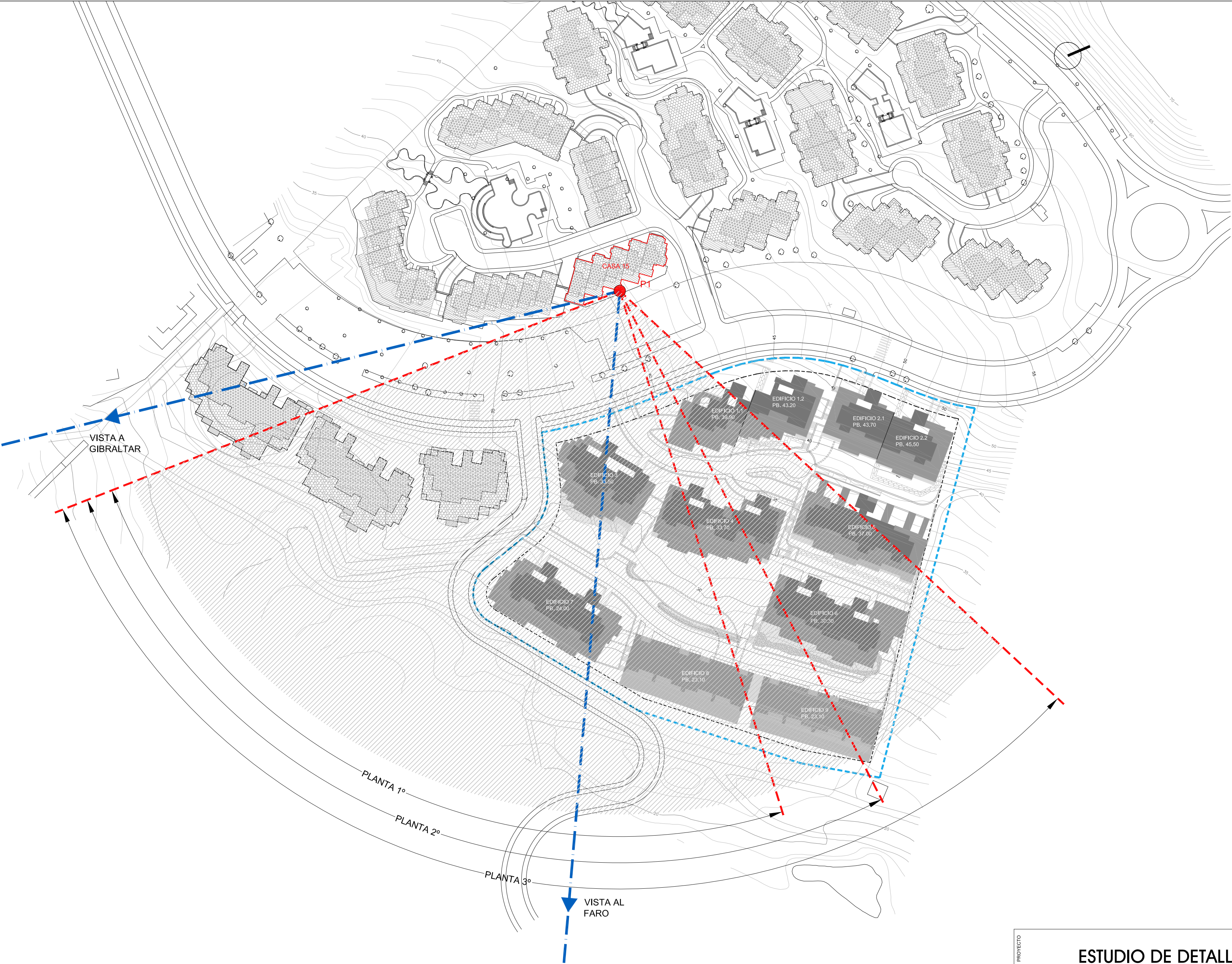
sección viario (VIAL 10)



ANCHO TOTAL DE PLATAFORMA:
960 cm

escala 1/50

PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE PARA PARCELA R.I.-7		
	PARCELA R.I.-7. URB. ALCAIDESAS		
SITUACIÓN	SAN ROQUE (CÁDIZ)		
	SECCIONES DE VIAL 10		
PLANO	MANDERLEY PROPERTIES S.A.		
	JUAN CARLOS SÁNCHEZ OLIVER COLEGIADO C.O.A.S. Nº 5236		
ARQUITECTO	FECHA		
	MARZO 2017		
ESCALA			1/500
10			



ALTURA EDIFICIOS R.I.-4		
EDIFICIO 6	Planta Baja:	55.75 m (Línea de visión "L.V.": 57.25 m)
	Planta Primera:	58,95 m (L.V.: 60,45 m)
	Planta Segunda:	62.15 m (L.V.: 63.65 m)
EDIFICIO 10		
	Planta Baja:	52.55 m (Línea de visión "L.V.": 54,05 m)
	Planta Primera:	55,75 m (L.V.: 57,25 m)
	Planta Segunda:	58,95 m (L.V.: 60,45 m)
EDIFICIO 13		
	Planta Baja:	47.15 m (Línea de visión "L.V.": 48.65 m)
	Planta Primera:	50,35 m (L.V.: 51.85 m)
	Planta Segunda:	53,55 m (L.V.: 55.05 m)
EDIFICIO ADOSADAS 3. CASA 15		
	Planta Baja:	42.75 m (Línea de visión "L.V.": 44.25 m)
	Planta Primera:	45,95 m (L.V.: 47,45 m)
	Planta Segunda:	49,15 m (L.V.: 50,65 m)

ALTURA EDIFICIOS R.I.-7		
EDIFICIO 1.1	Planta Cubierta:	49,80 m
	Planta Segunda:	46,50 m
EDIFICIO 1.2		
	Planta Cubierta:	53,10 m
	Planta Segunda:	49,80 m
EDIFICIO 2.1		
	Planta Cubierta:	53,60 m
	Planta Segunda:	50,30 m
EDIFICIO 2.2		
	Planta Cubierta:	55,40 m
	Planta Segunda:	52,10 m
EDIFICIO 3		
	Planta Cubierta:	43,40 m
	Planta Segunda:	40,10 m
EDIFICIO 4		
	Planta Cubierta:	43,60 m
	Planta Segunda:	40,30 m
EDIFICIO 5		
	Planta Cubierta:	46,90 m
	Planta Segunda:	43,60 m
EDIFICIO 6		
	Planta Cubierta:	40,20 m
	Planta Segunda:	36,90 m
EDIFICIO 7		
	Planta Cubierta:	33,90 m
	Planta Segunda:	30,60 m
EDIFICIO 8		
	Planta Cubierta:	29,70 m
	Planta Primera:	26,40 m
EDIFICIO 9		
	Planta Cubierta:	29,70 m
	Planta Primera:	26,40 m

SIMBOLOGÍA	
	LÍMITE DE PARCELA
	LÍMITE DE EDIFICABILIDAD (RETRANQUEO 5.00 M)
	VISTAS AL MAR

SITUACIÓN

PROYECTO

PARCELA R.I.-7. URB. ALCAIDESA

SAN ROQUE (CÁDIZ)

PLANO

PROYECTO

ESTUDIO DE DETALLE PARA PARCELA R.I.-7

ESTUDIO DE VISTAS. CASA 15 (RI.4) / PARCELA RI.7

PROMOTOR

ARQUITECTO

MANDERLEY PROPERTIES S.A.

JUAN CARLOS SÁNCHEZ OLIVER
COLEGIADO C.O.A.S. Nº 5236

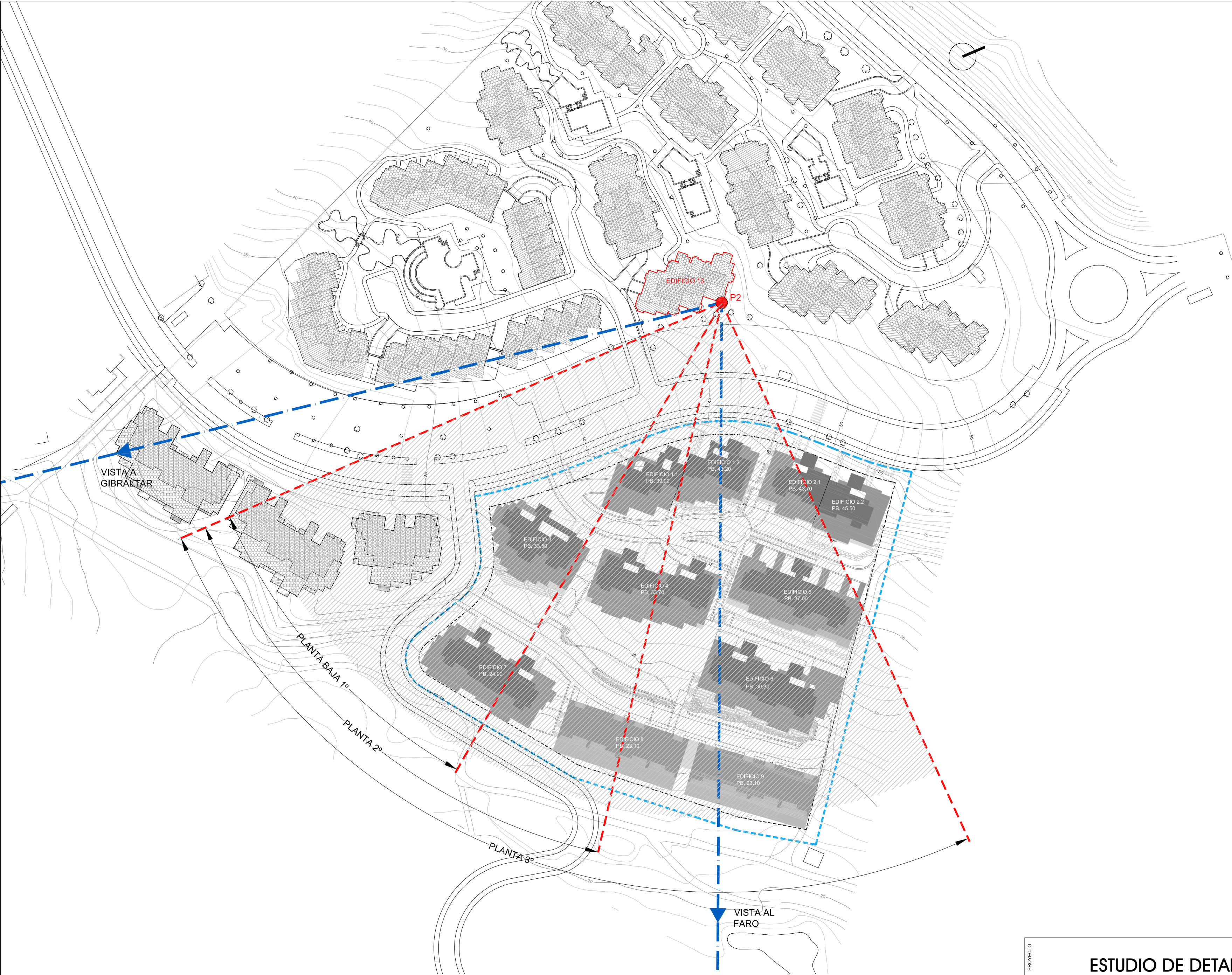
ESCALA

FECHA

1/1000

MARZO 2017

11



ALTURA EDIFICIOS R.I.-4	
EDIFICIO 6	
Planta Baja:	55.75 m (Línea de visión "L.V.": 57.25 m)
Planta Primera:	58.95 m (L.V.: 60.45 m)
Planta Segunda:	62.15 m (L.V.: 63.65 m)
EDIFICIO 10	
Planta Baja:	52.55 m (Línea de visión "L.V.": 54.05 m)
Planta Primera:	55.75 m (L.V.: 57.25 m)
Planta Segunda:	58.95 m (L.V.: 60.45 m)
EDIFICIO 13	
Planta Baja:	47.15 m (Línea de visión "L.V.": 48.65 m)
Planta Primera:	50.35 m (L.V.: 51.85 m)
Planta Segunda:	53.55 m (L.V.: 55.05 m)
EDIFICIO ADOSADAS 3. CASA 15	
Planta Baja:	42.75 m (Línea de visión "L.V.": 44.25 m)
Planta Primera:	45.95 m (L.V.: 47.45 m)
Planta Segunda:	49.15 m (L.V.: 50.65 m)

ALTURA EDIFICIOS R.I.-7	
EDIFICIO 1.1	
Planta Cubierta:	49.80 m
Planta Segunda:	46.50 m
EDIFICIO 1.2	
Planta Cubierta:	53.10 m
Planta Segunda:	49.80 m
EDIFICIO 2.1	
Planta Cubierta:	53.60 m
Planta Segunda:	50.30 m
EDIFICIO 2.2	
Planta Cubierta:	55.40 m
Planta Segunda:	52.10 m
EDIFICIO 3	
Planta Cubierta:	43.40 m
Planta Segunda:	40.10 m
EDIFICIO 4	
Planta Cubierta:	43.60 m
Planta Segunda:	40.30 m
EDIFICIO 5	
Planta Cubierta:	46.90 m
Planta Segunda:	43.60 m
EDIFICIO 6	
Planta Cubierta:	40.20 m
Planta Segunda:	36.90 m
EDIFICIO 7	
Planta Cubierta:	33.90 m
Planta Segunda:	30.60 m
EDIFICIO 8	
Planta Cubierta:	29.70 m
Planta Primera:	26.40 m
EDIFICIO 9	
Planta Cubierta:	29.70 m
Planta Primera:	26.40 m

SIMBOLOGÍA	
	LÍMITE DE PARCELA
	LÍMITE DE EDIFICABILIDAD (RETRANQUEO 5.00 M)
	VISTAS AL MAR

ESTUDIO DE DETALLE PARA PARCELA R.I.-7

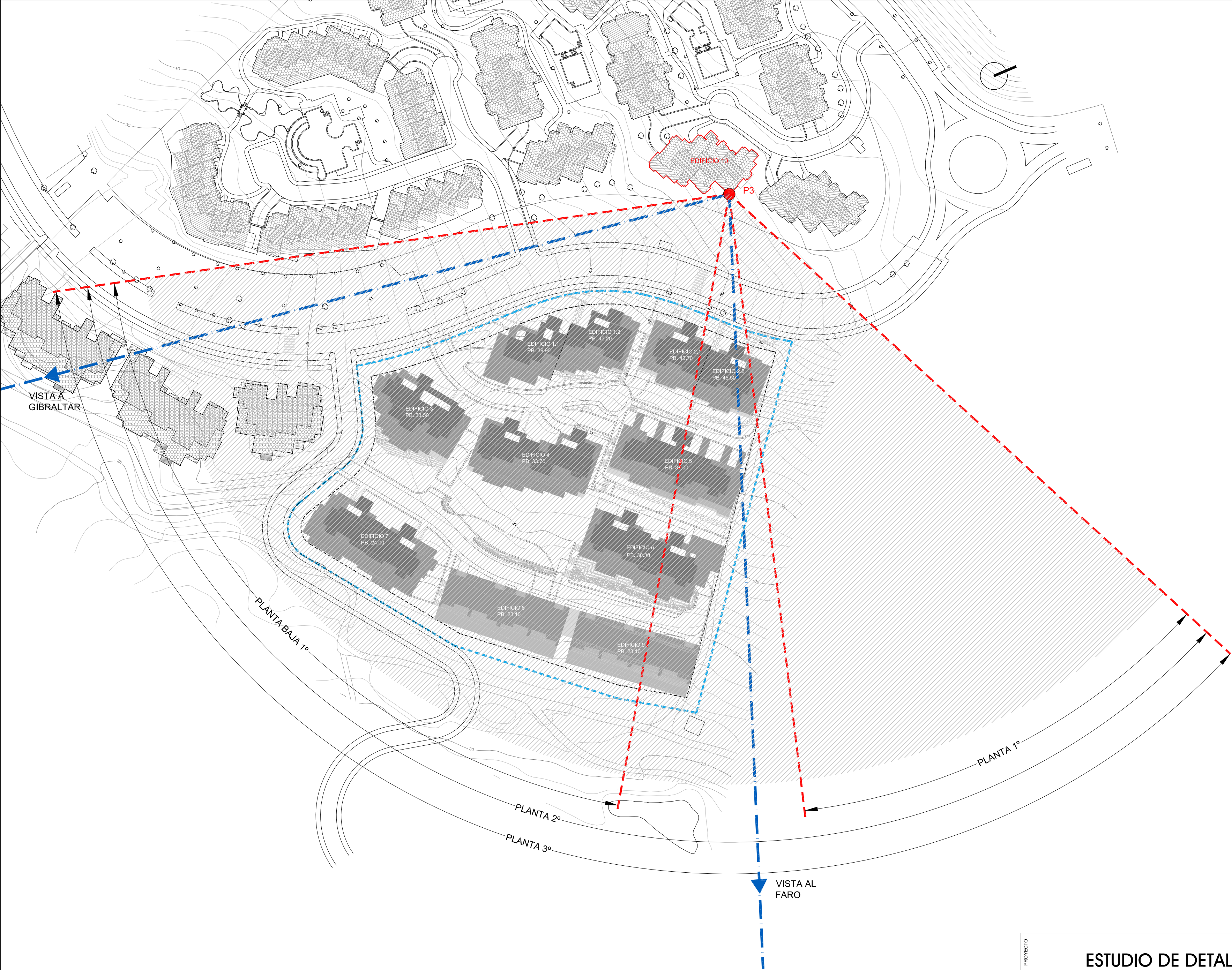
PARCELA R.I.-7. URB. ALCAIDESASAN ROQUE (CÁDIZ)

ESTUDIO DE VISTAS. EDIFICIO 13 (RI.4) / PARCELA RI.7

MANDERLEY PROPERTIES S.A.

JUAN CARLOS SÁNCHEZ OLIVER
COLEGIADO C.O.A.S. Nº 5236

ESCALA
1/1000
FECHA
MARZO
2017



ALTURA EDIFICIOS R.I.-4	
EDIFICIO 6	
Planta Baja:	55.75 m (Línea de visión "L.V.": 57.25 m)
Planta Primera:	58.95 m (L.V.: 60.45 m)
Planta Segunda:	62.15 m (L.V.: 63.65 m)
EDIFICIO 10	
Planta Baja:	52.55 m (Línea de visión "L.V.": 54.05 m)
Planta Primera:	55.75 m (L.V.: 57.25 m)
Planta Segunda:	58.95 m (L.V.: 60.45 m)
EDIFICIO 13	
Planta Baja:	47.15 m (Línea de visión "L.V.": 48.65 m)
Planta Primera:	50.35 m (L.V.: 51.85 m)
Planta Segunda:	53.55 m (L.V.: 55.05 m)
EDIFICIO ADOSADAS 3. CASA 15	
Planta Baja:	42.75 m (Línea de visión "L.V.": 44.25 m)
Planta Primera:	45.95 m (L.V.: 47.45 m)
Planta Segunda:	49.15 m (L.V.: 50.65 m)

ALTURA EDIFICIOS R.I.-7	
EDIFICIO 1.1	
Planta Cubierta:	49.80 m
Planta Segunda:	46.50 m
EDIFICIO 1.2	
Planta Cubierta:	53.10 m
Planta Segunda:	49.80 m
EDIFICIO 2.1	
Planta Cubierta:	53.60 m
Planta Segunda:	50.30 m
EDIFICIO 2.2	
Planta Cubierta:	55.40 m
Planta Segunda:	52.10 m
EDIFICIO 3	
Planta Cubierta:	43.40 m
Planta Segunda:	40.10 m
EDIFICIO 4	
Planta Cubierta:	43.60 m
Planta Segunda:	40.30 m
EDIFICIO 5	
Planta Cubierta:	46.90 m
Planta Segunda:	43.60 m
EDIFICIO 6	
Planta Cubierta:	40.20 m
Planta Segunda:	36.90 m
EDIFICIO 7	
Planta Cubierta:	33.90 m
Planta Segunda:	30.60 m
EDIFICIO 8	
Planta Cubierta:	29.70 m
Planta Primera:	26.40 m
EDIFICIO 9	
Planta Cubierta:	29.70 m
Planta Primera:	26.40 m

SIMBOLOGÍA	
	LÍMITE DE PARCELA
	LÍMITE DE EDIFICABILIDAD (RETRANQUEO 5.00 M)
	VISTAS AL MAR

PROMOTOR

MANDERLEY PROPERTIES S.A.

ARQUITECTO

JUAN CARLOS SÁNCHEZ OLIVER
COLEGIADO C.O.A.S. Nº 5236

FECHA

MARZO 2017

SITUACIÓN

PARCELA R.I.-7. URB. ALCAIDESAS

PROYECTO

ESTUDIO DE DETALLE PARA PARCELA R.I.-7

ESCALA

1/1000

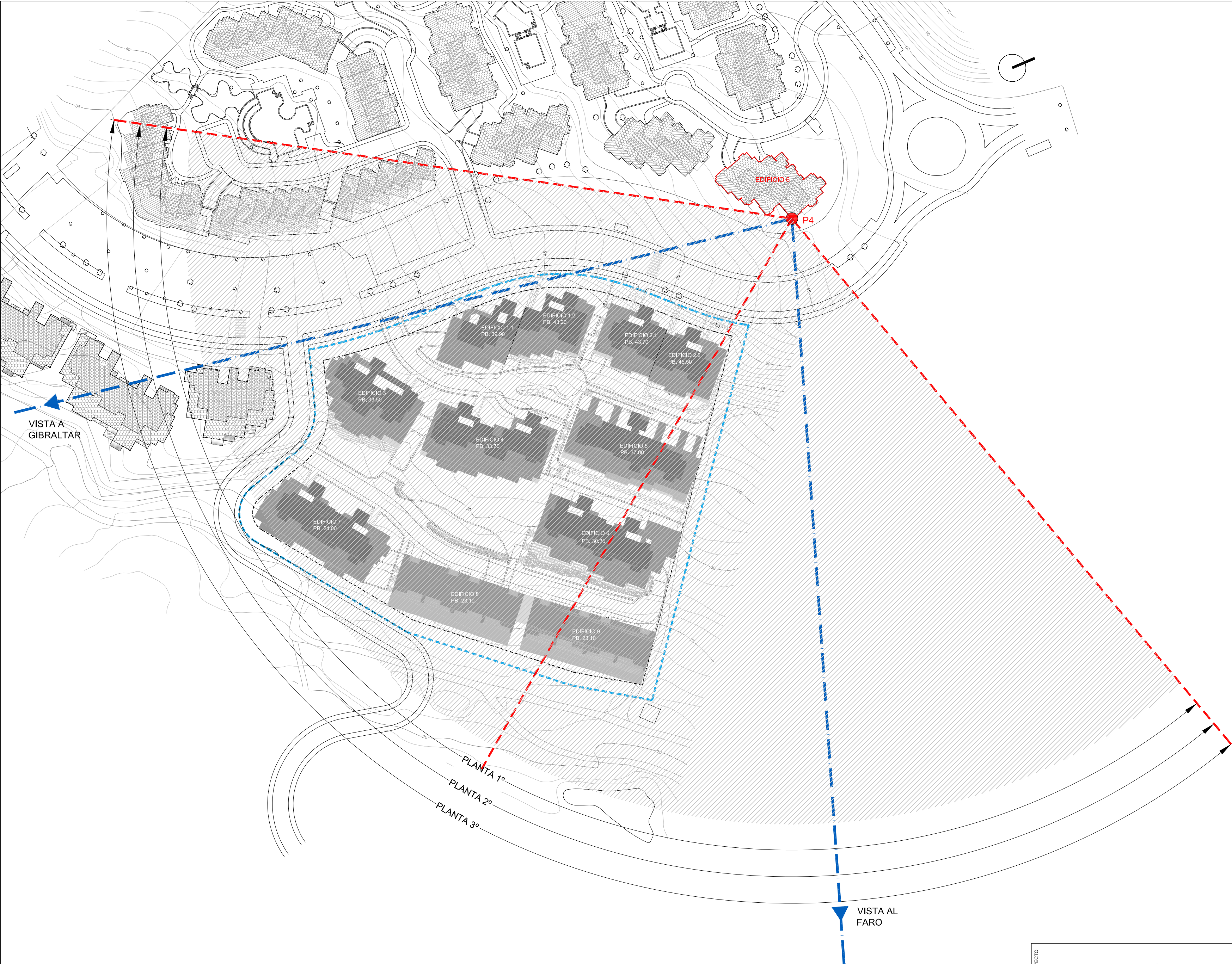
PLANO

ESTUDIO DE VISTAS. EDIFICIO 10 (RI.4) / PARCELA RI.7

FECHA

MARZO 2017

13



ALTURA EDIFICIOS R.I.-4	
EDIFICIO 6	
Planta Baja:	55.75 m (Línea de visión "L.V.": 57.25 m)
Planta Primera:	58.95 m (L.V.: 60.45 m)
Planta Segunda:	62.15 m (L.V.: 63.65 m)
EDIFICIO 10	
Planta Baja:	52.55 m (Línea de visión "L.V.": 54.05 m)
Planta Primera:	55.75 m (L.V.: 57.25 m)
Planta Segunda:	58.95 m (L.V.: 60.45 m)
EDIFICIO 13	
Planta Baja:	47.15 m (Línea de visión "L.V.": 48.65 m)
Planta Primera:	50.35 m (L.V.: 51.85 m)
Planta Segunda:	53.55 m (L.V.: 55.05 m)
EDIFICIO ADOSADAS 3. CASA 15	
Planta Baja:	42.75 m (Línea de visión "L.V.": 44.25 m)
Planta Primera:	45.95 m (L.V.: 47.45 m)
Planta Segunda:	49.15 m (L.V.: 50.65 m)

ALTURA EDIFICIOS R.I.-7	
EDIFICIO 1.1	
Planta Cubierta:	49.80 m
Planta Segunda:	46.50 m
EDIFICIO 1.2	
Planta Cubierta:	53.10 m
Planta Segunda:	49.80 m
EDIFICIO 2.1	
Planta Cubierta:	53.60 m
Planta Segunda:	50.30 m
EDIFICIO 2.2	
Planta Cubierta:	55.40 m
Planta Segunda:	52.10 m
EDIFICIO 3	
Planta Cubierta:	43.40 m
Planta Segunda:	40.10 m
EDIFICIO 4	
Planta Cubierta:	43.60 m
Planta Segunda:	40.30 m
EDIFICIO 5	
Planta Cubierta:	46.90 m
Planta Segunda:	43.60 m
EDIFICIO 6	
Planta Cubierta:	40.20 m
Planta Segunda:	36.90 m
EDIFICIO 7	
Planta Cubierta:	33.90 m
Planta Segunda:	30.60 m
EDIFICIO 8	
Planta Cubierta:	29.70 m
Planta Primera:	26.40 m
EDIFICIO 9	
Planta Cubierta:	29.70 m
Planta Primera:	26.40 m

SIMBOLOGÍA	
	LÍMITE DE PARCELA
	LÍMITE DE EDIFICABILIDAD (RETRANQUEO 5.00 M)
	VISTAS AL MAR

ESTUDIO DE DETALLE PARA PARCELA R.I.-7

PARCELA R.I.-7. URB. ALCAIDES A

SAN ROQUE (CÁDIZ)

ESTUDIO DE VISTAS. EDIFICIO 6 (RI.4) / PARCELA RI.7

PROMOTOR MANDERLEY PROPERTIES S.A.

ARQUITECTO JUAN CARLOS SÁNCHEZ OLIVER
COLEGIADO C.O.A.S. Nº 5236

ESCALA 1/1000

FECHA MARZO 2017

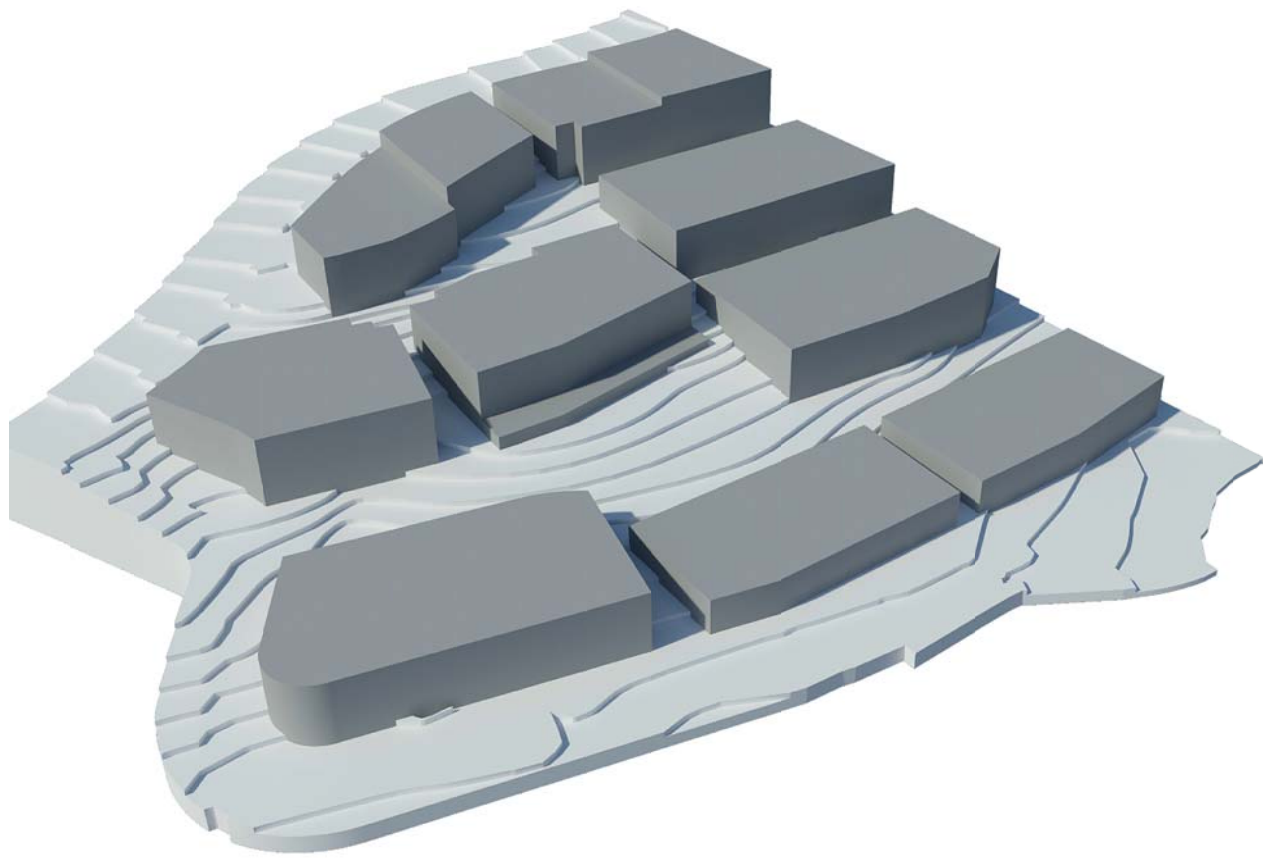


IMAGEN 01: Vista general del área de movimiento

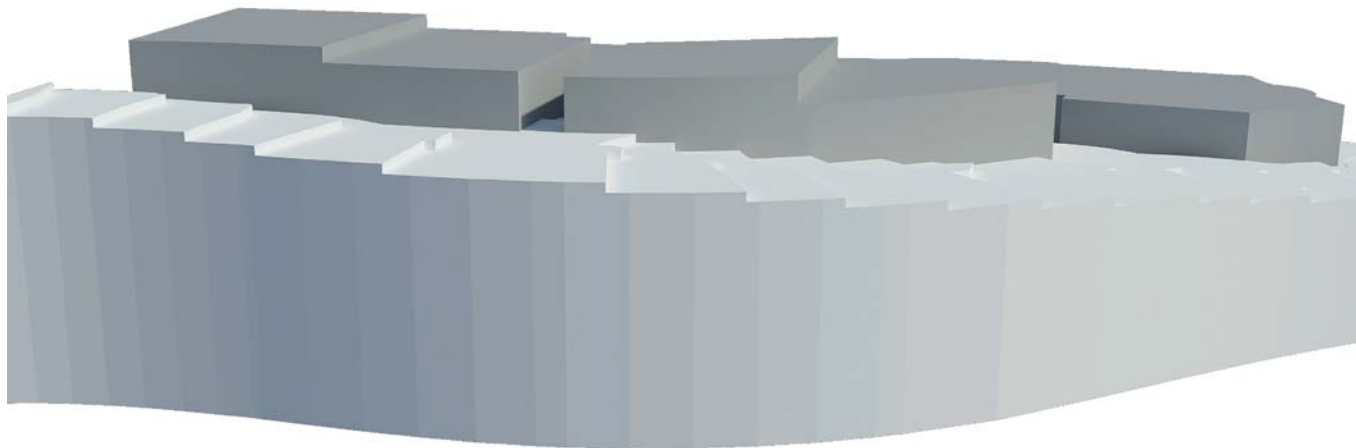


IMAGEN 02: Vista de la parcela RI-7 hacia la Av. del Golf

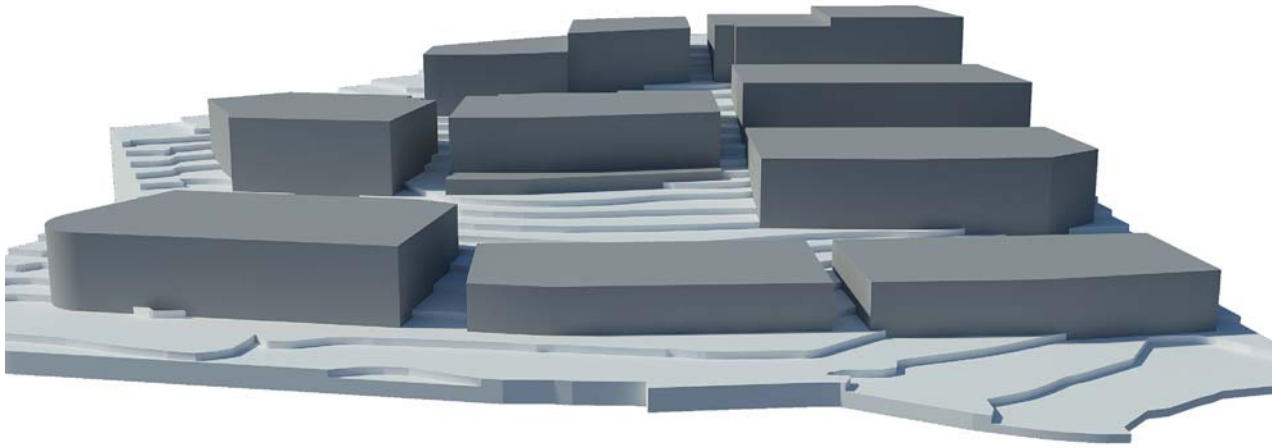
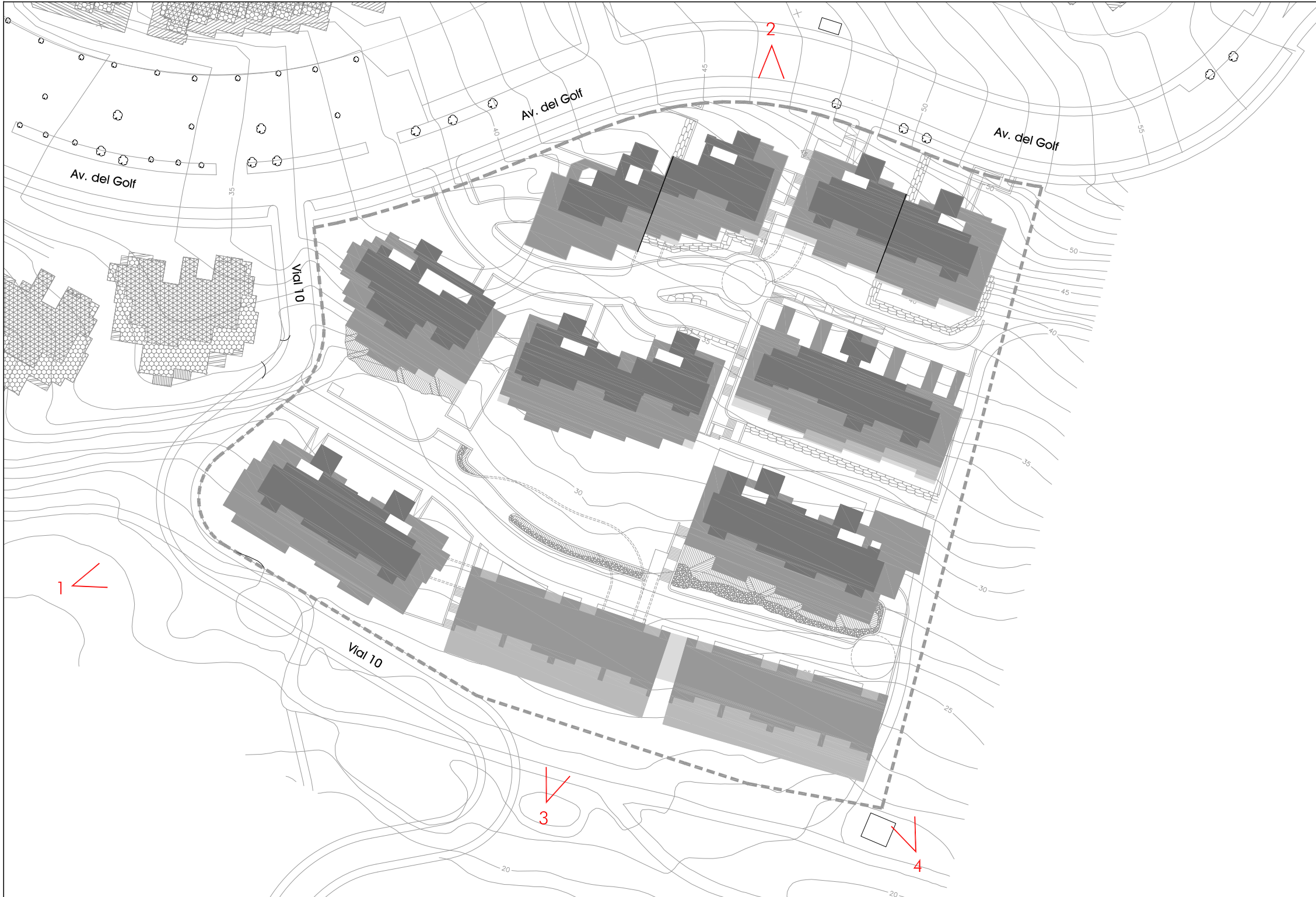


IMAGEN 03: Vista de la parcela RI-7 desde el campo de Golf



PLANTA DE ORDENACIÓN (No vinculante). Escala 1/1.000

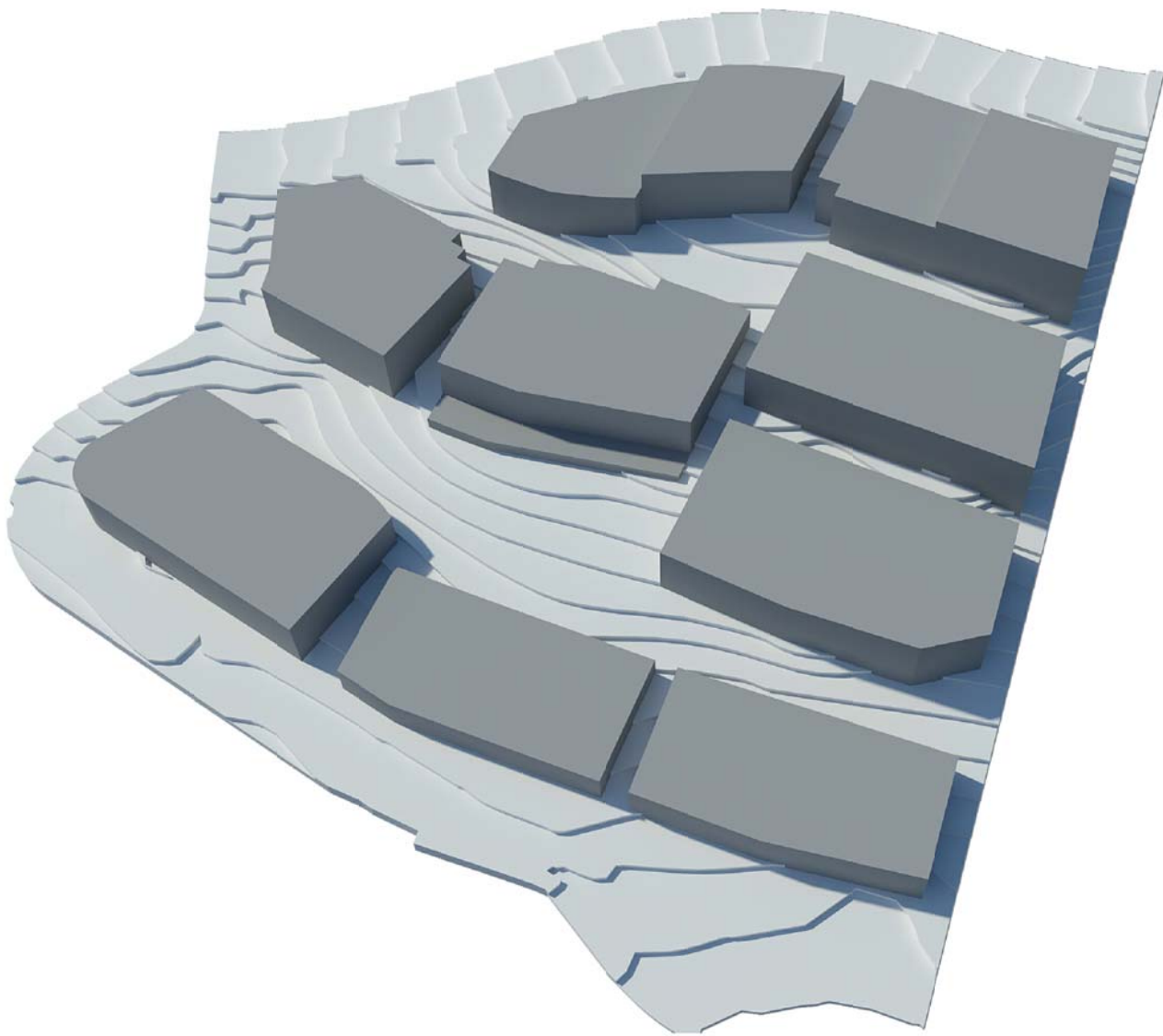
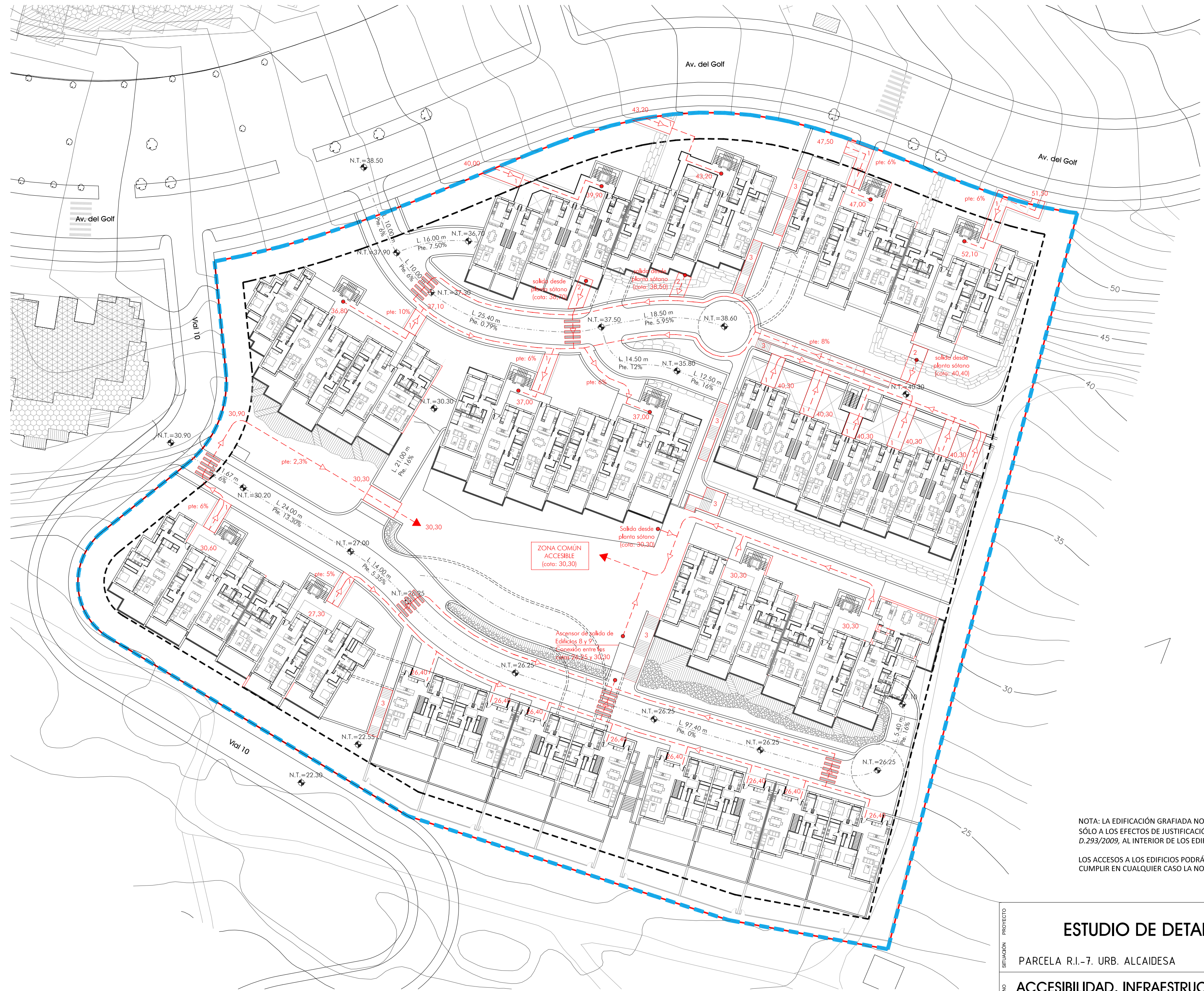


IMAGEN 04: Vista aérea del área de movimiento de la parcela RI-7

SITUACIÓN	ESTUDIO DE DETALLE PARA PARCELA R.I.-7		
	PARCELA R.I.-7. URB. ALCAIDESA		SAN ROQUE (CÁDIZ)
	ESTUDIO DE VOLÚMENES		
	MANDERLEY PROPERTIES S.A.		
PROMOTOR	JUAN CARLOS SÁNCHEZ OLIVER COLEGIADO C.O.A.S. Nº 5236		15
ARQUITECTO	FECHA		15
MARZO 2017		15	



SIMBOLOGÍA	
	LÍMITE DE PARCELA
	LÍMITE DE EDIFICABILIDAD (RETRANQUEO 5.00 M)
	ORÍGEN Y SALIDA de Itinerario accesible Uso de Ascensor accesible para salvar desnivel entre distintas plantas
TÍTULO I. INFRAESTRUCTURA Y URBANISMO	
	ITINERARIO PEATONAL ACCESIBLE Ancho mínimo 1,80 m Pendiente longitudinal máx. 6% Pendiente transversal máx. 2% Altura libre mínima 2,20 m
	PASO DE PEATONES. Itinerario peatonal accesible
	PUENTES Y PASARELAS Ancho mínimo 1,80 m Pendiente longitudinal máx. 10% Pendiente transversal máx. 2% Altura libre mínima 2,20 m
	PASOS SUBTERRANEOS Ancho mínimo 1,80 m Pendiente longitudinal máx. 6% Pendiente transversal máx. 2% Altura libre mínima 2,20 m
	ESCALERAS Número de peldaños/tramo 3 -10 Huella mínima 0,30 m Contrahuella máxima 0,16 m Anchura libre mínima 1,20 m Ancho mesetas =Ancho escalera Fondo meseta mínimo 1,20 m
	RAMPAS Anchura libre mínima 1,80 m Longitud tramo máxima 9,00 m Pendiente longitudinal máxima Tramo hasta 3 m Pte.máx. 10% Tramo 3 a 6 m Pte.máx. 8% Tramo 6 a 9 m Pte.máx. 6% Pendiente transversal máxima 2% Ancho meseta mínimo =Ancho rampa

NOTA: LA EDIFICACIÓN GRAFIADA NO ES VINCULANTE. LA PROPUESTA AQUÍ RECOGIDA, SE REPRESENTA SÓLO A LOS EFECTOS DE JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN VIV/ 561/2010, CTE/DB-SUA Y D.293/2009, AL INTERIOR DE LOS EDIFICIOS.

LOS ACCESOS A LOS EDIFICIOS PODRÁN SUFRIR MODIFICACIONES EN EL PROYECTO BÁSICO, DEBIENDO CUMPLIR EN CUALQUIER CASO LA NORMATIVA VIGENTE DE ACCESIBILIDAD A LOS MISMOS.

SITUACIÓN

PROYECTO

PARCELA R.I.-7. URB. ALCAIDESA

SAN ROQUE (CÁDIZ)

PLANO

ACCESIBILIDAD. INFRAESTRUCTURA Y URBANISMO

PROMOTOR

MANDERLEY PROPERTIES S.A.

ARQUITECTO

JUAN CARLOS SÁNCHEZ OLIVER
COLEGIADO C.O.A.S. Nº 5236

ESCALA

1/500

FECHA

MARZO 2017

16

ANEXO I.- RESUMEN EJECUTIVO

ANEXO I.- RESUMEN EJECUTIVO

A. INTRODUCCIÓN, PROPIETARIO Y REDACTOR.

Según art. 19.3 de la LOUA (incorporado por la Ley 2/12 de 30 de enero de Modificación de la LOUA) "Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los **objetivos y finalidades** de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, **que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación** de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1.

Se redacta el presente Estudio de Detalle de la Parcela R.I.-7, suelo urbano definido en el Plan Parcial de Ordenación de los sectores 001-AL y 002-AL del P.G.O.U. del municipio de San Roque (Cádiz), por encargo de la sociedad MANDERLEY PROPERTIES S.A., propietario único de la Parcela R.I.-7.

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL PROPIETARIO:

MANDERLEY PROPERTIES S.A.	CIF. A-86.872.496
Avenida de la Victoria nº 21	
28023 Madrid	

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL TÉCNICO REDACTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE:

JUAN CARLOS SÁNCHEZ OLIVER	NIF. 27.312.874-Y
Colegiado COAS nº 5236	
C/ Gonzalo Bilbao nº 23-25. Planta 4, Oficina 5	
41003 Sevilla	

B. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

En primer lugar, debemos indicar que **la parcela R.I.-7 (junto con la R.I.-6) ya cuenta con un Estudio de Detalle aprobado definitivamente con fecha 6 de octubre de 2005** por el Ilustre Ayuntamiento de San Roque.

La parcela R.I.-6 ya se ha desarrollado en base a dicho Estudio de Detalle vigente, sin embargo el largo tiempo transcurrido (unos 10 años desde la redacción y aprobación inicial del mismo) han motivado que las circunstancias hayan variado notablemente, así como la normativa específica que le es de aplicación, por lo que para el desarrollo de la R.I.-7, es conveniente la redacción y aprobación de un nuevo Estudio de Detalle que pueda dar respuesta a las actuales normativas así como a las nuevas necesidades de las personas que ocuparán las futuras viviendas.

El **objeto** del presente documento (Estudio de Detalle) será **organizar alineaciones, rasantes y volúmenes, en la Parcela denominada R.I.-7**, suelo urbano definido en el Plan Parcial de Ordenación de los sectores 001-AL y 002-AL del P.G.O.U. del municipio de San Roque (Cádiz), así como garantizar las vistas de las parcelas próximas.

Se presenta este Estudio de Detalle con objeto de poder realizar el Proyecto Básico y de Ejecución, y la posterior construcción del conjunto residencial, con las alineaciones, ordenación de volúmenes y características del mismo que le correspondan.

C. FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.

En el presente Estudio de Detalle se ha tenido en cuenta fundamentalmente, la situación de la Parcela en el interesante ambiente de la urbanización y su ubicación preferencial respecto a las vistas al mar, el Peñón de Gibraltar, la Playa y la envidiable presencia del Campo de Golf, todo ello en primera línea. Es por lo tanto una responsabilidad, conseguir un conjunto que disfrute al máximo de todas éstas características y respete agradablemente el entorno, con una arquitectura simple, discreta, sin estridencias, con armonía de líneas, con el movimiento de sus volúmenes, sus zonas abiertas, ajardinadas y la tranquilidad del color natural de sus materiales, así como también conseguir calles privadas, prácticamente semi-ocultas por los desniveles y la jardinería y sus pequeñas ondulaciones que signifiquen más bien un paseo que una calle formal y fría.

En el difícil momento que vive el mercado inmobiliario, esta parcela tiene gran parte de su potencialidad en la ubicación junto al mar y en las magníficas vistas con que cuenta. Dada su gran superficie e importante desnivel, una de las claves del proyecto es la búsqueda de magníficas vistas desde la mayoría de las futuras de viviendas. Con ello, entroncamos además con una de las premisas del Plan Parcial de Alcaidesa que consiste en garantizar y priorizar las vistas.

Todo lo anterior, respetando todas las ordenanzas de obligado cumplimiento, como es el uso residencial, la ocupación, edificabilidad, la densidad y la organización de los espacios residuales, con viales, pendientes y rasantes, así como también la normativa de supresión de barreras arquitectónicas tanto estatal (CTE) como autonómica (Decreto 293/2009).

Teniendo en cuenta la pendiente existente en la parcela, que baja hacia el campo de golf, y hacia la playa, se han dispuesto calles transversales para situar edificios de tres plantas en cuatro plataformas, en niveles que bajan desde el más alto (junto al vial de la urbanización) al más bajo (junto al campo de golf), y que permiten disfrutar de las vistas a la totalidad de viviendas. Los edificios son pequeños grupos de apartamentos que permiten aberturas entre ellos para disfrutar constantemente de jardines, piscina y vistas. La arquitectura también contribuirá a la armonía del paseante, habiéndose evitado los muros planos, jugando con entrantes, salientes, balcones, diferentes alturas, techos y materiales que por su variedad sean más bien una distracción.

En la plataforma más baja, ubicada a nivel de campo de golf, se ha ubicado la edificación con menor altura para conseguir una transición visual entre la zona de playa y campo de golf, y el área edificada. En planta sótano de cada edificación (bajo rasante), se ubicarán los aparcamientos, trasteros e instalaciones.

El programa a desarrollar consta de 122 viviendas plurifamiliares distribuidas en 7 bloques de dos plantas más ático y 2 bloques de dos plantas.

La mayoría de los edificios se desarrollan en PB+2 sobre rasante y sótano de aparcamiento bajo rasante. Existen dos bloques de viviendas en la parte más baja de la parcela que cuentan únicamente con PB+1. La edificación bajo rasante no computará a efectos de edificabilidad, y su uso será de trastero y aparcamiento.

El conjunto consta además de zonas comunes con piscina al aire libre, zona de SPA ubicado en la planta semi-sótano del Bloque 4, caseta de vigilancia ubicada en el acceso de una de las calles interiores de la parcela. Su uso será exclusivamente para labores de control de acceso y vigilancia. En la plataforma de la piscina se ubica un núcleo exterior de comunicaciones para conectar de forma accesible ésta con el vial interior "B".

Se respeta un control paisajístico y de impacto visual desde el punto de vista urbanístico según las indicaciones de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En lo que respecta a la adecuación topográfica, la parcela cuenta con una fuerte pendiente con dirección noroeste-sureste e importantes desniveles.

Se busca una implantación con edificios cuyo lado menor coincida con la línea de máxima pendiente, y así se minimizan los impactos de la edificación sobre el terreno. Aun así, esa pendiente provoca que, en algunos casos, el acceso a los edificios se efectúe por plantas primeras o incluso segunda.

Asimismo, se evita, en la medida de lo posible, la construcción de grandes muros de contención para poder contener las plataformas en las que se asientan los edificios. Se ha buscado una solución mixta de pequeños muros combinados con pequeñas escolleras o taludes vegetales que permitan una imagen menos agresiva de la colonización de la parcela.

En todo momento se ha tenido en cuenta la limitación del planeamiento de San Roque en cuanto a que el nivel de forjado en techo de sótano no puede superar, en su cara inferior, una diferencia de cota de 1,40 metros de la rasante o del terreno.

D. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

CUADRO RESUMEN DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD SOBRE PROPUESTA NO VINCULANTE			
BLOQUE	OCUPACIÓN (m2)	Nº VIV.	SUP. CONSTRUIDA (m2)
1	1018,41	14	1.909,87
2	973,51	16	1.868,44
3	790,58	12	1.440,72
4	963,64	15	1.791,66
5	995,09	15	1.808,72
6	1.062,21	18	2.032,90
7	990,21	16	1.895,86
8	963,57	8	993,95
9	963,57	8	993,95
TOTAL WDAS	8.720,79	122	14.736,07

OTROS	OCUPACIÓN (m2)	Nº	SUP. CONSTRUIDA (m2)
GARITA	15,00	1	15,00
BAR / CLUB SOCIAL	100,00	1	100,00
SPA / GIMNASIO	180,00	1	400,00

TOTALES (m2)	9.015,79		15.251,07
SUPERFICIE PARCELA (m2)	20.368,00		
OCUPACIÓN TOTAL (%)	44,26 %	< 60,00 %	
EDIFICABILIDAD TOTAL (m2s/m2t)		< 0,75	0,748

En San Roque, marzo de 2017
El arquitecto



Juan Carlos Sánchez Oliver
Colegiado COAS Nº 5236