

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, ALINEACIONES Y RASANTES

URBANIZACIÓN ALCAIDESA, PARCELA H3, SAN ROQUE [CÁDIZ]

REFERENCIA CATASTRAL: 2638702TF9123N0001OK

PROMOTOR: GRUPO MILLENIUM INVESTMENT PARTNERS S.L.

OCTUBRE 2018



CONTENIDO.

1.	OBJETO.	Pág. 3
2.	PROMOTOR.	Pág. 3
3.	PLANEAMIENTO DE REFERENCIA.	Pág. 4
4.	CARACTERÍSTICAS DE EMPLAZAMIENTO.	Pág. 6
5.	ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y DEFINICIÓN DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES DE LA EDIFICACIÓN.	Pág. 10
6.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL PGOU DE SAN ROQUE PARA LOS ESTUDIOS DE DETALLE.	Pág. 21
7.	CONCLUSIÓN.	Pág. 23
8.	LISTADO DE PLANOS.	Pág. 24
9.	ANEXO 1: RESUMEN EJECUTIVO	Pág. 25
10.	ANEXO 2: CUMPLIMENTACIÓN DEL DECRETO 47/2004 DE 10 DE FEBRERO DE ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS.	Pág. 26
11.	ANEXO 3: FICHA I JUSTIFICATIVA DECRETO 293/2009. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO.	Pág. 27

1. OBJETO.

La finalidad del presente Estudio de Detalle es establecer la ordenación de volúmenes y la definición de las alineaciones y rasantes de las edificaciones que se emplazarán en la parcela H-3 de la urbanización "La Alcaidesa", término municipal de San Roque, Cádiz con **referencia catastral 2638702TF9123N0001OK**.

De acuerdo con lo establecido en la ficha de la parcela H3 en el Plan Parcial de Ordenación de los Sectores 001-AL y 002-AL, Alcaidesa, y atendiendo a que se prevé la división de la finca en 2 nuevos solares para constituir dos unidades de explotación independientes, cuya descripción se relata más adelante. Ello justifica la necesidad de la redacción del presente Estudio de Detalle para la totalidad de la manzana, cuya finalidad primordial es asegurar una ordenación de volúmenes, accesos, viales interiores y rasantes que armonice el conjunto de los edificios resultantes con una visión unitaria.

La división material y jurídica de la finca se realizará posteriormente, una vez aprobado el Estudio de Detalle, mediante el oportuno Proyecto de Parcelación, tras cuya aprobación se procederá a la inscripción de las dos fincas resultantes en el Registro de la Propiedad.

Este Estudio de Detalle constituye en suma el encaje volumétrico previo del desarrollo de la futura edificación en los dos solares resultantes, que, de acuerdo con su calificación de uso terciario, se materializarán conforme a lo regulado por la Ley 47/2004, de Establecimientos Hoteleros de Andalucía y demás disposiciones vigentes de aplicación.

2. PROMOTOR.

Promueve el Estudio de Detalle la entidad mercantil GRUPO MILLENIUM INVESTMENT PARTNERS S.L., con domicilio social en Paseo de la Castellana 102, 2º, Madrid, CP 28046 y cuyo CIF es B73210841. Esta entidad está representada por D. Javier Illán Plaza, con DNI 07495071S.

3. PLANEAMIENTO DE REFERENCIA.

La formulación del Estudio de Detalle se basa en los siguientes instrumentos de planeamiento:

3.1. Planeamiento General:

Es de aplicación el PGOU de San Roque aprobado definitivamente el 25 de julio de 2000, cuyas Normas Urbanísticas establecen en su Capítulo 3, Artículo 8 las condiciones generales que deben cumplir los Estudios de Detalle. Son las siguientes:

- a) Los Estudios de Detalle son figuras complementarias del planeamiento cuya finalidad es establecer, adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el Plan General, en los planes Especiales de Reforma Interior, o Planes Parciales, reordenar los volúmenes determinados en estos y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con las vías interiores precisas para dar acceso a los edificios que el propio Estudio sitúa, o no.

- b) El Estudio de Detalle no puede corregir ni modificar las determinaciones principales del planeamiento que complementa, así como tampoco dar lugar a aumento de volúmenes, alturas o índices de ocupación del suelo, ni incrementar densidades o alterar los usos preestablecidos.

En el caso que nos ocupa, la redacción del Estudio de Detalle resulta especialmente conveniente y oportuna a fin de definir adecuadamente la implantación volumétrica de las edificaciones previstas en la parcela inicial H3, con independencia de su división futura, a la escala arquitectónica requerida, habida cuenta de las características topográficas de la parcela, las visuales, el soleamiento y la magnitud del proyecto previsto.

A partir de esta premisa inicial, el Estudio de Detalle desarrolla las siguientes determinaciones:

- a) Ordenación de volúmenes.
- b) Señalamiento de alineaciones y rasantes de los edificios
- c) Accesos a las parcelas.
- d) Circulaciones peatonales y rodadas.
- e) Espacios libres de parcela.
- f) Separaciones entre edificios.
- g) Permeabilidad visual y justificación de la no obstrucción de vista a las parcelas colindantes.

Se persigue por tanto como objetivo fundamental el ajuste de las determinaciones generales del Plan Parcial para materializar una ordenación de volúmenes lo más eficiente posible en orden a optimizar tanto el espacio libre de parcela, como la permeabilidad visual y peatonal del conjunto previsto.

3.2. Planeamiento Parcial:

Simultáneamente, el presente Estudio de Detalle se redacta dentro del ámbito del Plan Parcial de los Sectores 001-AL y 002-AL, Alcaldesa y de manera específica para la parcela H-3 ordenada en el mismo. Dicha parcela comprende 75.000 m² de superficie de suelo, de acuerdo con los datos del Plan Parcial y Proyecto de Compensación.

De acuerdo con las determinaciones de dicho Plan Parcial la parcela H-3 tiene asignada la calificación Terciario, Hotel Playa III, siendo sus ordenanzas las siguientes:

- 1.- Parcela mínima 5.000 m²s.
- 2.- Edificabilidad: Se asigna una edificabilidad total de 0,41 m²t/m²s,

- que equivale a 30.750,00 m²t,
- 3.- Ocupación 40% de la superficie de parcela, equivalente a 30.000 m²s.
- 4.- Densidad no se fija.
- 5.- Altura Altura media de dos plantas (baja más primera) ó 6,5 m de altura reguladora. En 2ª planta, el 50% de la superficie ocupada por la 1ª.
- 6.- Longitud máxima de fachada recta.. 60 m. l.
- 7.- Separación a linderos..... 5 m a linderos privados
 5 m a linderos públicos
 5 m a viales.
- 8.- Usos. Son los mencionados en el Art.20 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial que establece los siguientes:
- 1.- Uso dominante:Terciario Hotelero.
 - 2.- Usos complementarios: comercial, oficinas, salas de reunión, salas de espectáculos, ocio recreativo, temático.

4. CARACTERÍSTICAS DEL EMPLAZAMIENTO.

4.1. Superficies y linderos.

La parcela H-3 aparece delimitada en el Plan Parcial en la zona Sur del Sector. Comprende una superficie de 75.000 m²s, según la medición asignada en el Plan y limita:

- Al Norte: con vial V3 y con la parcela deportiva privada G.1.3.
- Al Sur: con la parcela deportiva privada G.1.3. , el vial V4 y la parcela residencial RI.7
- Al Este: con la parcela deportiva privada G.1.3.
- Al Oeste: con vial V3.

Se detalla esta delimitación en el plano n°01.

4.2. Topografía.

Su forma es muy irregular y su topografía accidentada, con una diferencia de nivel máxima de unos 45 m en la dirección Norte-Sur, que da lugar a una pendiente media del terreno del 15%. Este desnivel, descendente desde el vial V-3 la parcela deportiva privada G.I.3 ha determinado el planteamiento y desarrollo de la ordenación de volúmenes, buscándose siempre la adaptación de los edificios y de las zonas comunes a la orografía natural definida por el plano topográfico del Plan Parcial Alcaidesa.

De acuerdo con la normativa del PGOU, el presente Estudio de Detalle adopta la topografía modificada (margen de +/- 1,50 m sobre o bajo el terreno natural) como base para establecer las rasantes de los distintos edificios y consecuentemente fijar su altura y las áreas de movimiento correspondientes.

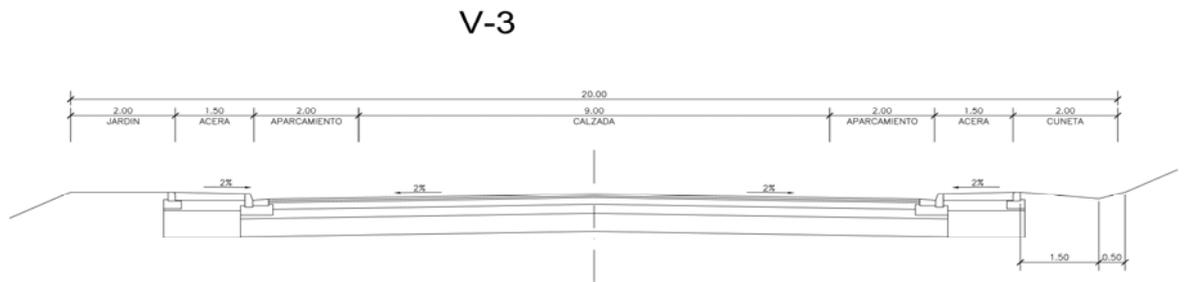
Se ha tomado como base topográfica la del Plan Parcial, por lo que una vez se disponga de levantamiento topográfico existente será necesario un reajuste de la nivelación de edificios siempre teniendo en cuenta los condicionantes de la normativa. Dicho ajuste se realizará en el Proyecto Básico.

4.3. Accesos.

La parcela H-3 dispone de acceso rodado y peatonal a lo largo del vial V-3 situado al noroeste de ella. Las características de dicho vial son:

- Sección de la calzada 9 m
- Sección aceras 1,5 m

- Sección aparcamientos..... 2 m



Las características constructivas son las contenidas en la normativa del Plan Parcial de Alcaldesa:

Red viaria. Explanación y Pavimentación.

Tipo de sección normalizada en el Pliego de Bases de la Instrucción de Carreteras y compuesta por:

Viaro rodado:

Sección:

- 15 cm Zahorra artificial compactada
- 20 cm Zahorra natural compactada
- Riego de imprimación
- 0,7 cm Aglomerado asfáltico tipo G-25
- 0,6 cm Aglomerado asfáltico tipo S-20
- Encintado bordillo tipo A-1

Aceras y zona de acceso:

Sección:

- 25 cm Zahorra natural compactada
- 15 cm Solera Hormigón acabado
- 10 cm Solera Hormigón y 5cm Solería de piedra tipo adoquín

Aparcamientos:

Sección:

- Encintado bordillo tipo A-1

- 20 cm Solera Hormigón acabado en aglomerado asfáltico

Apoyándose en este viario, se plantean varios accesos al conjunto, uno central a la Unidad A destinada a uso de Hotel, y tres accesos a la Unidad B, uno en el extremo suroeste a la zona junto con otros dos accesos en el extremo Norte también para dicha zona. Su concreción, así como la de un acceso de servicio si fuera necesario, se hará en los Proyectos Básicos que desarrollen la edificación en las dos parcelas resultantes.

4.4. Servicios.

La parcela H-3 dispone de todos los servicios de infraestructura necesarios de acuerdo con las determinaciones del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización. Las obras de urbanización están completamente ejecutadas, por lo que la parcela está dotada efectivamente de los servicios necesarios para el fin a que se destina, tales como saneamiento, agua, electricidad y telecomunicaciones. Por ello entendemos que la parcela cuenta con la condición de suelo urbano consolidado, de conformidad con lo establecido por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en su artículo 46.2.A).

En el caso que nos ocupa, el sector Alcaidesa cuenta también con el servicio municipal de recogidas de basuras.

4.5 Servidumbres

La parcela H-3 se encuentra afectada por una servidumbre militar en paralelo al lindero norte tal y como viene grafiada en plano nº01 con línea en trazo verde, corresponde a las servidumbres militares que se establecen en el PPO y supone la prohibición de edificar por encima de la rasante natural del terreno (+0 m) en esa parte del solar. En este caso, actualmente vienen derivadas por la Orden DEF/3099/2003, de 24 de octubre, la cual señala una nueva zona de seguridad en el acuartelamiento "Punta Mala" en San Roque (Cádiz). En esta Orden quedan derogadas las Órdenes 168/1982, de 25 de

noviembre y la 95/1983 de 23 de diciembre, en lo que se refiere a las Baterías de Costa D-16 y D-17 (San Roque). La nueva zona de seguridad aparece en el plano de la Adaptación Parcial del vigente PGOU a la LOUA aprobado definitivamente el 7 de mayo de 2009 y es la única que afecta a la parcela por el Norte y que comprende una franja de 17m en paralelo al lindero en los cuales no se puede edificar por encima de la rasante natural del terreno.

EL Plan Parcial también establece una limitación en altura de +10m y +12,5m, en nuestro caso nunca superadas ya que se plantean edificios de 2 plantas .

5. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y DEFINICIÓN DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES DE LA EDIFICACIÓN.

5.1. Propuesta de ordenación.

En los puntos que siguen se describen de manera pormenorizada las determinaciones del Estudio de Detalle. Como premisas mayores de partida, se establecen:

- La división material de la finca H3 que dará lugar a dos parcelas resultantes A y B, sobre las cuales se desarrollarán Proyectos turísticos sujetos a explotaciones y titularidades distintas.
- En la Unidad A, se prevé un Hotel cuya volumetría se basa en la altura y ocupación máxima permitidas.
- En la Unidad B, se proyecta un complejo de alojamientos turísticos de pequeño volumen, de manera que se adapten a la topografía. A diferencia de la Unidad A, se ha optado por no agotar la altura máxima edificable. Se limita a 2 plantas, con objeto de suavizar el resultado volumétrico global, a costa de una mayor ocupación.

5.2. Generalidades.

- Dada la escala de la actuación prevista, que comprende 75.000 m² de suelo y 30.750 m² edificables sobre rasante, las características

topográficas y visuales, y también la complejidad del uso hotelero, que conlleva unas condiciones de funcionamiento y operación rigurosas, se organiza el Estudio de Detalle considerando dos áreas de actuación en el ámbito total de la parcela, denominadas Unidades de Proyecto A y B, que se establecerán como parcelas resultantes en el oportuno Proyecto de Parcelación.

- Las Unidades de Proyecto A y B se han definido estableciendo dos zonas de la parcela congruentes por funcionalidad y topografía:

En la Unidad A la pendiente es más suave y se encuentra en la zona más alta de la parcela, de ahí que en ella se sitúen los volúmenes destinados a la futura edificación de un Hotel.

Se organizan dos volúmenes principales a ambos lados de un espacio de acogida que se destinará a plaza de llegada, al cual se accede directamente por el vial V3 y a continuación los volúmenes se fragmentan y escalonan adaptándose a la topografía hacia la zona sureste de la parcela.

La Unidad B ordena los volúmenes de la parcela destinados a alojamientos turísticos u hotel-apartamentos. Dichos volúmenes tienen menos tamaño y se van adaptando a la topografía, al ser esta irregular y con pendientes variables. Se ha optado por generar distintas terrazas que van adaptándose a la topografía actual en cada caso. Se ha dejado una banda paralela al lindero Norte sin edificar, ya que se trata de una servidumbre militar como ya se ha mencionado en el punto 4.5. y en la que se implantará un viario interior. Se organizan tres aterrazamientos más cortos en la zona norte por la que se accede desde el Vial V-3 y cinco escalones más largos de norte a sur de la parcela en la zona este hasta el punto más bajo de la parcela, siguiendo el quiebro de la topografía. El resultado es una ordenación de volúmenes consistente en la implantación de 60 edificios.

- La topografía, orientación y tipología edificatoria son los parámetros

que condicionan la propuesta planteada en el presente Estudio de Detalle. En esencia, y tal como se ha mencionado, se plantea la ordenación de una serie de volúmenes de uso hotelero y de alojamientos turísticos desarrolladas en lo posible paralelamente a las curvas de nivel y cuya fragmentación actúa como un factor de enriquecimiento formal y de interés visual de la arquitectura que los correspondientes Proyectos Básicos formule en el paso posterior.

- Se concentra el hotel en un edificio que se fragmenta para menor impacto visual y en cumplimiento de la normativa y se proyectan 60 edificios que tendrán un uso netamente de hotel-apartamentos y son los denominados edificios 1 a 60. Su volumetría se establece configurando edificios de dos plantas (baja más una).
- Se proyecta la construcción de un gran sótano en la planta situada en la cota más baja del hotel. Además, cada bloque situado en la Unidad B dispondrá de aparcamiento propio. La definición pormenorizada de los mismos se realizará en el Proyecto Básico.

5.3. Objetivos de la ordenación de volúmenes.

A la vista de las consideraciones anteriores se formula la propuesta de implantación reflejada en los planos y que persigue los objetivos siguientes:

a) Fragmentar el volumen edificable total, de forma que la relación visual de todos los edificios con el mar sea la óptima. En ningún caso se supera la longitud máxima de fachada de 60 m establecida tanto en el PGOU para la tipología de edificación de uso Terciario (Tipo T3, edificación aislada), como en la ficha de la parcela H-3 en el Plan Parcial. En todo caso se aseguran tanto la permeabilidad visual como la peatonal, atendiendo a las separaciones entre edificios, que cumplen con lo establecido en la normativa: separación mínima entre fachadas que tengan huecos de habitaciones vivideras: $(H1+H2) / 3$, en nuestro caso al tratarse de edificios de dos plantas sería H1 y H2 igual a 2 plantas, es decir, 6m; por lo que la separación mínima sería de $(6+6) / 3=4m$.

b) Ordenar los volúmenes atendiendo a criterios de funcionalidad del uso turístico a que se destinaran los complejos en ambas parcelas resultantes A y B, que tal y como se ha mencionado en el punto anterior, sitúa el hotel y los espacios comunes en la zona más preeminente en cuanto a visuales y acceso; esto es, en la cota 65 y aproximadamente en el punto medio del vial de acceso V-3. Se potencia así el valor de la entrada como un factor emblemático del Complejo de parcela resultante A, que actúa estableciendo la jerarquía de circulaciones y el escalonamiento de los edificios a lo largo de la ladera.

c) Permitir la mayor permeabilidad visual posible en el interior. El escalonamiento de los edificios se ha realizado de acuerdo con la definición de planta sótano y planta baja establecidos en el PGOU. De este modo se ha realizado la ordenación de forma que desde la planta piso de cualquier edificio pueda verse la línea del horizonte pasando por encima de la cubierta del edificio situado en el escalón inmediato inferior.

d) Liberar en lo posible la parcela de tráfico rodado en su interior, mediante la concentración de los aparcamientos en la planta sótano del hotel. Se proyectan dos tipos de viales destinados a tráfico rodado atendiendo a su pendiente: a) viales en los espacios de retranqueo de la parcela a los linderos donde se van generando rampas con pendientes adecuadas a la circulación de vehículos, que oscilan entre el 12 y el 14 % y b) viales que van acompañando las plataformas establecidas de norte a sur, con pendiente suave ya que siguen en la medida de lo posible la curva de nivel del terreno natural. La anchura de los viales se indica en el cuadro adjunto:

VÍAS PRINCIPALES

CALLE 01_ ANILLO LONGITUDINAL_ 10m

CALLE 02_ PERIMETRAL_10 m

CALLE 03_ PERIMETRAL _10 m

- Circulación rodada pesada
- Conexión entre diferentes usos

VÍAS SECUNDARIAS

CAMINO 01_ 6.50 m

CAMINO 02_ 5 m
CAMINO 03_ 5 m
CAMINO 04_ 5 m
CAMINO 05_ 3.5 m
CAMINO 06_ 5 m
CAMINO 07_ 5 m

- Circulación privada
- Conexión entre alojamientos turísticos
- Conexión con el hotel

En cumplimiento de la Norma CTE-SI 5 sobre Condiciones de Protección contra Incendios, se proyectan los viales de forma que sea posible la circulación de los vehículos de bomberos de pequeño tamaño a lo largo de todo el viario interior del Complejo. En el plano nº9 se justifica como sería dicho recorrido. El Proyecto Básico y de Ejecución justificará en su momento el cumplimiento exhaustivo de la mencionada normativa.

Es importante destacar también que las pendientes de los viales (bandas de rodaduras y aceras), cumplen estrictamente con la normativa vigente en materia de accesibilidad. Se ha buscado suavizarlas lo máximo posible, dentro de las posibilidades de la topografía existente. Todo esto da como consecuencia que, en algún punto específico de la parcela, y de manera excepcional, los movimientos de tierra puedan ser algo superiores a los fijados en las ordenanzas vigentes. En el Proyecto Básico se estudiarán las soluciones constructivas necesarias para minimizar en lo posible los desmontes y, en todo caso, compensarlos con los terraplenes.

Los accesos peatonales a los edificios de la unidad B se producen por planta piso como se indica en las secciones, por la fachada posterior de los bloques.

La implantación y cotas de referencia de edificios se han hecho para dar cumplimiento en todos los puntos de la parcela al DECRETO 293-2009 de 7 de julio por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y el CTE-DB SUA. Se presenta ficha justificativa de Decreto 293-2009 como Anexo 1.

e) Asegurar que los niveles de sótano queden siempre bajo rasante, de forma que la cara inferior de los forjados de techo de los mismos no se sitúe en ningún caso a más de 1,40 m sobre el terreno. Como criterio de diseño, se adopta una alteración del terreno natural de +1,20m, valor inferior al máximo permitido de +/- 1,50m por las Ordenanzas del PGOU. De este modo se nivelan las plantas bajas de los edificios atendiendo a la resultante de estos datos, tal como se refleja en los planos de las secciones de conjunto. Es importante señalar que el criterio de adoptar un terreno modificado incrementando el natural en +1,20m responde a la necesidad de acceder a los edificios minimizando los desmontes. Al mismo tiempo, el terreno modificado se dispondrá para que los semisótanos, en su caso, cumplan la condición mencionada.

f) De acuerdo con la Normativa del Plan Parcial de Alcaidesa se ha dispuesto la ordenación de volúmenes de forma que se asegure la permeabilidad visual desde el vial V3 que limita al Norte del solar H3. Se han dispuesto cinco puntos desde los cuales se facilita la visual hacia el mar, el campo de golf, el peñón de Gibraltar y la costa de Marruecos.

Respecto al golf Alcaidesa situado en la zona norte de la parcela, no hay afección ninguna ya que la cota desde el green situado frente a la zona de acceso es la 80, muy por encima de la 67 prevista para esta zona del proyecto.

En cuanto a las posibles afecciones desde el vial 3 de acceso a las dos unidades planteadas se presenta un estudio de las visuales en el plano nº 8 desde distintos puntos de vista a nivel del observador desde dicho vial público nº3, donde se demuestra que las vistas son plenamente despejadas desde los mismos.

5.3. Descripción de los volúmenes edificables.

Se establecen las dos Unidades de Proyecto que se han descrito y para las mismas se definen los parámetros de ordenación volumétrica que a

continuación se describen. El Proyecto Básico podrá reajustar las superficies edificables asignadas a los edificios, dentro de una misma Unidad de Proyecto, redistribuyéndolas internamente dentro de la Unidad y siempre respetando la edificabilidad total asignada a la misma.

UNIDAD DE PROYECTO A:

- Superficie de suelo:.....21.000 m²
- Superficie edificable sobre rasante: ..8.610 m²t (0,41m²/m²)
- Superficie ocupación8.400m²s (40%)
- Altura: PB + PP + ático (no superior al 50% de la PP)

CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA		según PGOU SAN ROQUE	
	Normativa	UNIDAD A	
SUPERFICIE PARCELA TOTAL		21.000 m ²	
OCUPACION MAXIMA EDIFICACION 40%	ocupación max. 8.400 m ²	8.050 m ² <8.400	
ALTURA MÁXIMA	2 plantas*	2 plantas*	
EDIFICABILIDAD PARCELA 0,41 m ² / m ²	edific. max. 8.610 m ²	8.610 m ² <8.550	
RETRANQUEOS LINDEROS PRIVADOS	3 m	3 m	
RETRANQUEOS LINDEROS PÚBLICOS MILITARES	10 m	*17 m	
RETRANQUEOS LINDEROS PÚBLICOS	5 m	5 m	
RETRANQUEOS LINDEROS CAMPO DE GOLF	5 m	5 m	
USO PPAL PORMENORIZADO	Terciario. Hotelero	Terciario. Hotelero	
APARCAMIENTO	1 PLAZA/100 m ²	87 PLAZAS	
APARCAMIENTO	1 PLAZA/3 habitaciones		
APARCAMIENTO SOBRE ESPACIO LIBRE	40%		

* altura media 2 plantas o 7,50 m de altura reguladora.

* se autoriza una 3º planta con una tolerancia altimétrica del 50% de la 2º p.

UNIDAD DE PROYECTO B:

- Superficie de parcela:.....54.000 m²
- Superficie edificable sobre rasante: 22.140,00m²
(0,41m²/m²)
- Superficie ocupación 21.600 m² (40%)
- Altura : PB + 2PP
- N° edificios proyectados: 60 (del 1 al 60)

CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA		según PGOU SAN ROQUE
	Normativa	UNIDAD B
SUPERFICIE PARCELA TOTAL		54.000 m ²
OCUPACION MAXIMA EDIFICACION 40%	ocupación max. 21.600 m ²	15.870 m ² <21.600
ALTURA MÁXIMA	2 plantas*	2 plantas*
EDIFICABILIDAD PARCELA 0,41 m ² / m ²	edific. max. 22.140 m ²	21.750 m ² <22.140
RETRANQUEOS LINDEROS PRIVADOS	3 m	3 m
RETRANQUEOS LINDEROS PÚBLICOS MILITARES	10 m	*17 m
RETRANQUEOS LINDEROS PÚBLICOS	5 m	5 m
RETRANQUEOS LINDEROS CAMPO DE GOLF	5 m	5 m
USO PPAL PORMENORIZADO	Terciario. Hotelero	Terciario. Hotelero
APARCAMIENTO	1 PLAZA/100 m ²	222 PLAZAS
APARCAMIENTO	1 PLAZA/3 habitaciones	
APARCAMIENTO SOBRE ESPACIO LIBRE	40%	

* altura media 2 plantas o 7,50 m de altura reguladora.
* se autoriza una 3º planta con una tolerancia altimétrica del 50% de la 2º p.

En el siguiente cuadro se determina la edificabilidad asignada para cada edificio de la Unidad B:

CUADRO DE TIPOLOGÍAS Y EDIFICABILIDAD		
30 UNIDADES TIPOLOGÍA 01_30 UNIDADES TIPOLOGÍA 02= TOTAL 60 UNIDADES		
ALOJAMIENTO TURÍSTICO	TIPOLOGÍA	M2 EDIFICABLES
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 01	1	275,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 02	1	275,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 03	1	275,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 04	1	275,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 05	1	275,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 06	1	275,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 07	1	275,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 08	1	275,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 09	1	275,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 10	1	275,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 11	1	275,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 12	1	275,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 13	1	275,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 14	1	275,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 15	1	275,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 16	1	275,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 17	2	450,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 18	2	450,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 19	1	275,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 20	1	275,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 21	1	275,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 22	1	275,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 23	1	275,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 24	2	450,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 25	1	275,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 26	1	275,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 27	2	450,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 28	1	275,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 29	2	450,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 30	2	450,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 31	2	450,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 32	2	450,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 33	2	450,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 34	2	450,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 35	2	450,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 36	1	275,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 37	1	275,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 38	2	450,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 39	2	450,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 40	2	450,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 41	2	450,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 42	2	450,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 43	2	450,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 44	2	450,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 45	1	275,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 46	1	275,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 47	1	275,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 48	2	450,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 49	2	450,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 50	2	450,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 51	2	450,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 52	2	450,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 53	2	450,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 54	1	275,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 55	2	450,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 56	2	450,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 57	2	450,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 58	2	450,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 59	2	450,00 m ²
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 60	2	450,00 m ²
TOTAL EDIFICABILIDAD		21750,00 m²

Cuadro de nivelación de los edificios de la Unidad B

CUADRO DE COTAS			
ALOJAMIENTO TURÍSTICO	COTA T. MODIF	COTA T. NATURAL	T.M-T.N<±1.20
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 01	[+67.00]	[+66.02]	0.98
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 02	[+67.00]	[+66.01]	0.99
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 03	[+67.00]	[+66.05]	0.95
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 04	[+60.00]	[+60.00]	0.00
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 05	[+60.00]	[+59.68]	0.32
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 06	[+60.00]	[+59.17]	0.83
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 07	[+55.00]	[+53.84]	1.16
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 08	[+55.00]	[+53.81]	1.19
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 09	[+55.00]	[+54.19]	0.81
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 10	[+44.00]	[+43.34]	0.66
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 11	[+44.00]	[+43.33]	0.67
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 12	[+44.00]	[+43.44]	0.56
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 13	[+44.00]	[+43.15]	0.85
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 14	[+44.00]	[+43.16]	0.84
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 15	[+44.00]	[+43.14]	0.86
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 16	[+40.00]	[+38.81]	1.19
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 17	[+41.00]	[+40.29]	0.71
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 18	[+41.65]	[+41.12]	0.53
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 19	[+42.00]	[+41.11]	0.89
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 20	[+42.45]	[+41.30]	1.15
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 21	[+42.90]	[+42.03]	0.87
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 22	[+43.25]	[+42.36]	0.89
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 23	[+43.65]	[+42.63]	1.02
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 24	[+44.65]	[+43.73]	0.92
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 25	[+45.00]	[+44.42]	0.58
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 26	[+42.00]	[+41.29]	0.71
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 27	[+41.50]	[+40.80]	0.70
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 28	[+41.00]	[+39.93]	1.07
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 29	[+40.30]	[+39.52]	0.78
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 30	[+39.70]	[+38.71]	0.99
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 31	[+39.10]	[+37.90]	1.20
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 32	[+38.50]	[+37.54]	0.96
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 33	[+38.00]	[+37.16]	0.84
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 34	[+37.50]	[+36.42]	1.08
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 35	[+37.00]	[+36.04]	0.96
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 36	[+35.00]	[+33.98]	1.02
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 37	[+31.00]	[+30.48]	0.52
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 38	[+33.15]	[+31.96]	1.19
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 39	[+33.80]	[+32.73]	1.07
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 40	[+34.25]	[+33.28]	0.97
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 41	[+34.85]	[+33.79]	1.06
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 42	[+35.40]	[+34.23]	1.17
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 43	[+36.00]	[+35.34]	0.66
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 44	[+36.60]	[+35.57]	1.03
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 45	[+37.00]	[+36.47]	0.53
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 46	[+33.00]	[+32.30]	0.70
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 47	[+32.50]	[+31.57]	0.93
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 48	[+31.85]	[+30.84]	1.01
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 49	[+31.10]	[+30.54]	0.56
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 50	[+30.50]	[+29.99]	0.51
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 51	[+29.50]	[+28.37]	1.13
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 52	[+29.00]	[+27.93]	1.07
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 53	[+25.00]	[+23.94]	1.06
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 54	[+26.00]	[+24.96]	1.04
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 55	[+26.50]	[+25.59]	0.91
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 56	[+27.30]	[+26.58]	0.72
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 57	[+28.00]	[+26.97]	1.03
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 58	[+28.65]	[+27.46]	1.19
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 59	[+30.00]	[+29.76]	0.24
ALOJAMIENTO TURÍSTICO 60	[+31.00]	[+29.81]	1.19

Estas determinaciones se grafian convenientemente en los planos adjuntos y se reflejan además las siguientes variables de posición de los edificios:

- a) Plano de referencia: plano que define la cota de la planta baja para todas las áreas de movimiento asignadas, se refleja en el plano n°04.

- b) Secciones reguladoras: secciones ortogonales que definen la configuración del techo edificable sobre el plano de referencia. Se definen los cortes y las secciones en los planos n°05 y n°06.

- c) Área de movimiento: es el polígono dentro del cual puede situarse la edificabilidad asignada, cumplimentando en cualquier caso el coeficiente de ocupación. Se define en el plano n° 02.

- d) Ocupación en planta: Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre el plano de referencia. La superficie será en cualquier caso igual o inferior a la superficie definida como área de movimiento. Se define en los planos n° 3.1 para la Unidad A y n° 3.2 para la unidad B.

6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL PGOU DE SAN ROQUE PARA LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

La ordenación de volúmenes y de rasantes de la edificación prevista para la parcela H-3 se ajusta a las determinaciones generales y específicas tanto de la Ley del Suelo como del PGOU de San Roque y del Plan Parcial de Alcaldesa a la vista de las consideraciones siguientes:

- a) No se genera más edificabilidad de la asignada a la parcela inicial H3, que son 30.750 m² sobre rasante. Las edificabilidades asignadas a las parcelas resultantes A y B son 8.610 m²t y 22.140 m²t, respectivamente, y se mantiene para ambas la edificabilidad unitaria de 0,41 m²t/m²s.
- b) No se supera la máxima ocupación de suelo que son 30.000 m² (40% de la superficie del solar), dado que la ocupación resultante prevista es de 23.920 m².
- c) Altura máxima: la disposición de la edificación aquí prevista no genera edificios de mayor altura (Planta Baja más un piso (1ª) más una segunda planta que ocupará el 50% de la planta 1ª).
- d) No se aplican retranqueos inferiores a los establecidos por la ordenanza.
"La separación mínima de la edificación tanto a vía pública como a zonas verdes no será menor de 5, 00 metros, de acuerdo con lo dispuesto en las normas urbanísticas."
Se acompañan planos en los que se refleja la separación mínima de 5,00 m a todos los linderos de la parcela.
- e) No se alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni se les ocasiona perjuicios de ninguna clase.
- f) La tipología asignada para todos los edificios previstos en las unidades de Proyecto determinadas en el Estudio de Detalle es la denominada TIPO T3, Edificación Aislada en uso Terciario de acuerdo con lo establecido en el Art. 8,

Título 2º, Capítulo 2º, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

Queda identificada en plano nº4 en los que se indica la ordenación de volúmenes propuesta.

g) Las dimensiones de las plazas de aparcamiento son 5,00 x 2,50 m de acuerdo con lo dispuesto en las normas urbanísticas y en la LOUA, a razón de 1 plaza por cada 100 m² de edificación, incluyendo la proporción obligatoria para plazas de minusválidos de dimensiones 5,00 x 3,60 m en batería o semi-batería y de 6,50 x 3,60 m en línea tal y como dicta el Decreto 293-2009 de 7 de julio .

En el plano nº4 se refleja la disposición de plazas de aparcamiento. El número total de plazas previsto es de 309, cifra superior a aplicar una plaza por cada 100 m² de edificación, que son $30.750 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 308$ plazas, siendo 30.750 m² la edificabilidad total prevista para el uso Hotel-Apartamentos previsto.

- Para la unidad A se prevén 87 , cifra superior a aplicar una plaza por cada 100 m² de edificación, que son $8.610 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 86,1$ plazas.
- Para la unidad B se prevén 222, cifra superior a aplicar una plaza por cada 100 m² de edificación, que son $22.140 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 221,40$ plazas.

En cumplimiento al Decreto 293/2009 de accesibilidad, se reservará una plaza para personas con movilidad reducida por cada cuarenta plazas o fracción, de manera que cualquier fracción menor de cuarenta siempre requerirá como mínimo una plaza. Es decir:

- Para la unidad A se prevén $87/40 = 3$ plazas de aparcamiento
- Para la unidad B se prevén $222/40 = 6$ plazas de aparcamiento

h) Antes de la urbanización de la parcela se realizará un inventario de especies de porte arbustivo y arbóreo existente en la parcela.

La parcela está cubierta de manera aproximadamente uniforme con estas especies en un 60% de su superficie, que se relacionarán en el momento de urbanizar la parcela, si bien a la vista de los informes con que contamos son:

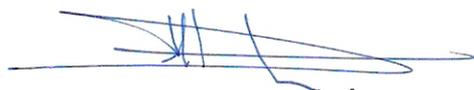
Especies predominantemente arbustivas como el Lentisco, el acebuche, la jara. Se trata de una zona constituida por matorral de elevada cobertura, aunque se observa que pierde esta característica en las zonas próximas a los viales existentes y en la parte más cercana al mar. Las especies predominantes son Ulex sp., Genista sp., Erica sp., Cistus salvifolius y Calicotome villosa. Otras especies son Stauracanthus boivinii y pies dispersos de Quercus suber y Olea europaea sylvestris.

7. CONCLUSIÓN.

A la vista de lo que antecede se da por suficientemente justificado el presente Estudio de Detalle, para su informe por parte de los Servicios Técnicos Municipales de San Roque y previos los trámites oportunos, sea aprobado inicialmente por la Corporación Municipal.

En Madrid, a 29 de octubre de 2018

El Arquitecto,



David González García

8. LISTADO DE PLANOS.

00_ PLANO DE SITUACIÓN [DIN A-1]

- Escala: 1/60.000
- Escala: 1/15.000

01_ PLANO DE NORMATIVA GENERAL [DIN A-1]

- PGOU SAN ROQUE

02_ PLANO DE NORMATIVA APLICADO A LA PARCELA H.3 [DIN A-1]

- 02.1_ PLANO DE NORMATIVA: UNIDAD DE PROYECTO A [DIN A-1]**
- 02.2_ PLANO DE NORMATIVA: UNIDAD DE PROYECTO B [DIN A-1]**

03.1_ PLANO DE IMPLANTACIÓN Y PLATAFORMAS [DIN A-1]

- UNIDAD DE PROYECTO A

03.2_ PLANO DE IMPLANTACIÓN Y PLATAFORMAS [DIN A-1]

- UNIDAD DE PROYECTO B

04_ PLANO DE PLATAFORMAS Y VIALES [DIN A-1]

- Cotas de terreno natural y modificado.

05_ PLANO DE SECCIONES GENERALES 01 [DIN A-1]

06_ PLANO DE SECCIONES GENERALES 02 [DIN A-1]

07_ PLANO DE PLANTA GENERAL [DIN A-1]

- Escala: 1/800

08_ PLANO DE VISTAS [DIN A-1]

- 5 vistas desde puntos clave

09_ PLANO DE SEGURIDAD FRENTE A INCENDIOS [DIN A-1]

- Escala: 1/700

10_ ESTUDIO VOLUMÉTRICO [DIN A-1]

ANEXO 1

RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE HOTEL Y ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS

PARCELA H.3 UR. ALCAIDESA 16, SAN ROQUE [CÁDIZ] Ref catastral

2638702TF9123N0001OK

Promotor: GRUPO MILLENIUM INVESTMENT PARTNERS S.L. CIF es B73210841

La finalidad del presente Estudio de Detalle es establecer la ordenación de volúmenes y la definición de las alineaciones y rasantes de las edificaciones que se emplazarán en la parcela H-3 de acuerdo con lo establecido en la ficha de la parcela H3 en el Plan Parcial de Ordenación de los Sectores 001-AL y 002-AL, Alcaidesa, se prevé la división de la finca en 2 nuevos solares para constituir dos unidades de explotación independientes.

Normativa Plan Parcial parcela H-3 calificación Terciario, Hotel Playa III, siendo sus ordenanzas:

TERCIARIO H 3	Consejería de Obras Públicas y Transportes TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA TOMO I ORDENANZAS DE ORDEN DE PLAN 13 JUL 2004 Y ELABORADO EN SU DIRECCIÓN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA C. P. U. T. U. DE CÁDIZ 12 NOV 2002 AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ	HOTEL PLAYA III
SUPERFICIE		75,000 m ²
EDIFICABILIDAD		0,41 m ² / m ²
TECHO EDIFICABLE		30.750,00 m ²
PARCELA MINIMA		5.000,00 m ²
OCUPACION		40 %
DENSIDAD		-----
ALTURA		altura media 2 plantas ó 7,5 m de altura reguladora En 3ª planta, del 50% de la 2ª
TOLERANCIA ALTIMETRICA		
LONGITUD MAXIMA DE FACHADA RECTA		60 m
SEPARACION A LINDEROS		
LINDEROS PRIVADOS		5 m
LINDEROS PUBLICOS (excepto viales)		5 m
LINDEROS DE VIAL		5 m
USOS	Según Artículo 20 de estas Normas Urbanísticas	
DESARROLLO	<p>Si se proyectaran usos que exigieran la división material de la finca por constituirse unidades de explotación independientes, será precisa la redacción y tramitación de 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>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>	

Topografía Su forma es muy irregular y su topografía accidentada, con una diferencia de nivel máxima de unos 45 m en la dirección Norte-Sur, que da lugar a una pendiente media del terreno del 15%.

Servicios La parcela H-3 dispone de todos los servicios de infraestructura necesarios de acuerdo con las determinaciones del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización

Servidumbres: se encuentra afectada por una servidumbre militar en paralelo al lindero norte tal y como viene grafiada en plano nº01 con línea en trazo verde, la cual se establece en el PPO y supone la prohibición de edificar por encima de la rasante natural del terreno (+0 m) en esa parte del solar

Objetivos de la ordenación de volúmenes

1. Fragmentar el volumen edificable total. Impacto visual mínimo. Integración con entorno.
2. Ordenar los volúmenes atendiendo a criterios de funcionalidad del uso turístico a que se destinaran los complejos en ambas parcelas resultantes A y B.
3. Permitir la mayor permeabilidad visual posible.
4. Liberar en lo posible la parcela de tráfico rodado en su interior.
5. Asegurar que los niveles de sótano queden siempre bajo rasante.
6. Asegurar la no obstrucción de vistas hacia el mar de las parcelas colindantes y desde el vial 3 de acceso.

7. Asegurar el cumplimiento del Decreto 47/2004 de Establecimientos Hoteleros y el Decreto 293/2009 que establece la Normativa de Accesibilidad en lo referente a Instrumentos de Planeamiento.

SOLUCIÓN ADOPTADA:

Condicionantes:

La topografía, orientación y tipología edificatoria son los parámetros que condicionan la propuesta planteada en el presente Estudio de Detalle.

Se organiza el Estudio de Detalle considerando dos áreas de actuación:

- ✓ Unidad A la pendiente es más suave y se encuentra en la zona más alta de la parcela, de ahí que en ella se sitúen los volúmenes destinados a la futura edificación de un Hotel, su volumetría se basa en la altura y ocupación máxima permitidas. Se fragmenta para menor impacto visual.

CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA		según PGOU SAN ROQUE	
	Normativa	UNIDAD A	
SUPERFICIE PARCELA TOTAL		21.000 m ²	
OCUPACION MAXIMA EDIFICACION 40%	ocupación max. 8.400 m ²	8.050 m ² <8.400	
ALTURA MÁXIMA	2 plantas*	2 plantas*	
EDIFICABILIDAD PARCELA 0,41 m ² / m ²	edific. max. 8.610 m ²	8.610 m ² <8.550	
RETRANQUEOS LINDEROS PRIVADOS	3 m	3 m	
RETRANQUEOS LINDEROS PÚBLICOS MILITARES	10 m	*17 m	
RETRANQUEOS LINDEROS PÚBLICOS	5 m	5 m	
RETRANQUEOS LINDEROS CAMPO DE GOLF	5 m	5 m	
USO PPAL PORMENORIZADO	Terciario. Hotelero	Terciario. Hotelero	
APARCAMIENTO	1 PLAZA/100 m ²	87 PLAZAS	
APARCAMIENTO	1 PLAZA/3 habitaciones		
APARCAMIENTO SOBRE ESPACIO LIBRE	40%		

* altura media 2 plantas o 7,50 m de altura reguladora.
* se autoriza una 3ª planta con una tolerancia altimétrica del 50% de la 2ª p.

- ✓ Unidad B se proyecta un complejo de alojamientos turísticos de pequeño volumen, de manera que se adapten a la topografía. Se limita la altura a 2 plantas, a fin de suavizar el resultado volumétrico global, a costa de una mayor ocupación.

CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA		según PGOU SAN ROQUE	
	Normativa	UNIDAD B	
SUPERFICIE PARCELA TOTAL		54.000 m ²	
OCUPACION MAXIMA EDIFICACION 40%	ocupación max. 21.600 m ²	15.870 m ² < 21.600	
ALTURA MÁXIMA	2 plantas*	2 plantas*	
EDIFICABILIDAD PARCELA 0,41 m ² / m ²	edific. max. 22.140 m ²	21.750 m ² < 22.140	
RETRANQUEOS LINDEROS PRIVADOS	3 m	3 m	
RETRANQUEOS LINDEROS PÚBLICOS MILITARES	10 m	*17 m	
RETRANQUEOS LINDEROS PÚBLICOS	5 m	5 m	
RETRANQUEOS LINDEROS CAMPO DE GOLF	5 m	5 m	
USO PPAL PORMENORIZADO	Terciario. Hotelero	Terciario. Hotelero	
APARCAMIENTO	1 PLAZA/100 m ²	222 PLAZAS	
APARCAMIENTO	1 PLAZA/3 habitaciones		
APARCAMIENTO SOBRE ESPACIO LIBRE	40%		

* altura media 2 plantas o 7,50 m de altura reguladora.
 * se autoriza una 3ª planta con una tolerancia altimétrica del 50% de la 2ª p.

Promotor: GRUPO MILLENIUM INVESTMENT PARTNERS S.L., CIF es B73210841

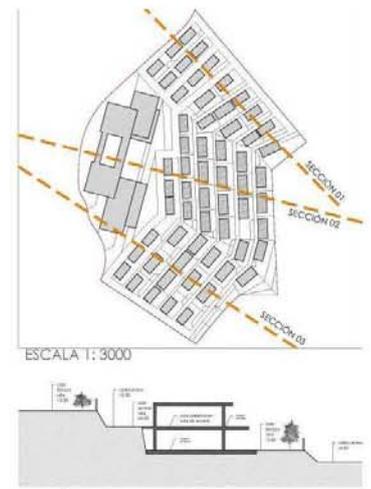
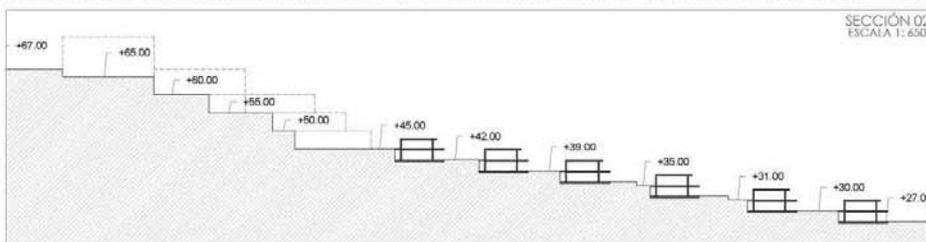
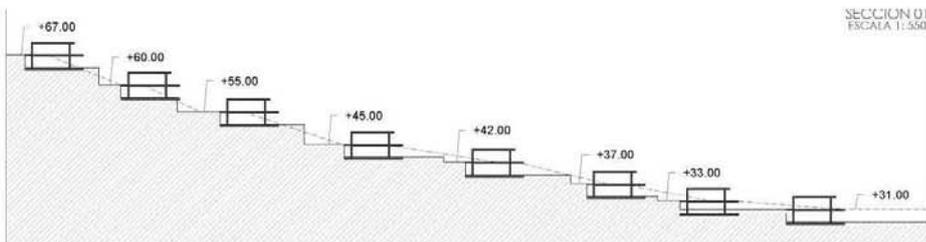
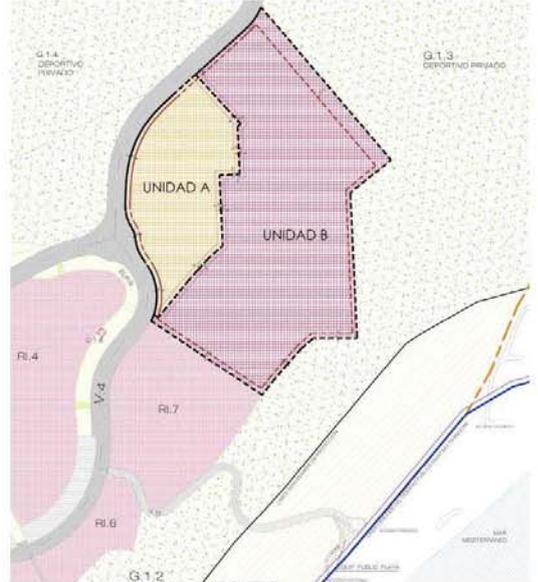
PROPUESTA PARCELA H3



PARCELA H3. ESTADO ACTUAL



PARCELA H3. UNIDADES DE PROYECTO.



ANEXO 2

CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 47/2004 DE 10 DE FEBRERO DE ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS.

Se han planteado dos unidades de proyecto, para ambas y en cumplimiento del Decreto de Establecimientos Hoteleros de Andalucía 47/2004 se establecen las siguientes premisas en cuanto a emplazamiento y accesos:

- El emplazamiento y la construcción de los establecimientos respetará el paisaje y se integrarán armónicamente en el mismo, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 138 b) del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en el artículo 57 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en las determinaciones del planeamiento territorial que les sean de aplicación.
- Ambas unidades de Proyecto tienen acceso por el vial V3, cuyas características ya se han relatado en el punto 4.3. de la presente parcela dando cumplimiento al Art. 43. del Decreto 47/2004
- Las condiciones de parcela y número de plazas hoteleras/turísticas cumplen con lo establecido en el Decreto 47/2004 Art.32 y Art.36 y serán cumplimentados de manera detallada en los correspondientes Proyectos Básicos, toda vez que el presente Estudio de Detalle a la Ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes y no tiene el alcance correspondiente a determinaciones de proyecto.

ANEXO 3

**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**

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

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

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

**DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS***



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

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA	
ACTUACIÓN	
ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, ALINEACIONES Y RASANTES DE LA PARCELA H3, URBANIZACIÓN ALCAIDESA, SAN ROQUE, CÁDIZ	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
HOTEL Y ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	A determinar en P.Básico
Número de asientos	A determinar en P.Básico
Superficie	A determinar en P.Básico
Accesos	A determinar en P.Básico
Ascensores	A determinar en P.Básico
Rampas	A determinar en P.Básico
Alojamientos	A determinar en P.Básico
Núcleos de aseos	A determinar en P.Básico
Aseos aislados	A determinar en P.Básico
Núcleos de duchas	A determinar en P.Básico
Duchas aisladas	A determinar en P.Básico
Núcleos de vestuarios	A determinar en P.Básico
Vestuarios aislados	A determinar en P.Básico
Probadores	A determinar en P.Básico
Plazas de aparcamientos	A determinar en P.Básico
Plantas	A determinar en P.Básico
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	A determinar en P.Básico
LOCALIZACIÓN	
PARCELA H3, URBANIZACIÓN ALCAIDESA, SAN ROQUE, CÁDIZ. Referencia catastral:2638702TF9123N00010K	
TITULARIDAD	
GRUPO MILLENIUM INVESTMENT PARTNERS S.L.	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
GRUPO MILLENIUM INVESTMENT PARTNERS S.L.	
PROYECTISTA/S	
David González García	

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN
<input checked="" type="checkbox"/> FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
<input type="checkbox"/> FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
<input type="checkbox"/> FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
<input type="checkbox"/> FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
<input type="checkbox"/> TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
<input type="checkbox"/> TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
<input type="checkbox"/> TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
<input type="checkbox"/> TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
<input type="checkbox"/> TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
<input type="checkbox"/> TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
<input type="checkbox"/> TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
<input type="checkbox"/> TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
<input type="checkbox"/> TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
<input type="checkbox"/> TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
<input type="checkbox"/> TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
<input type="checkbox"/> TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
<input type="checkbox"/> TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES
<div style="background-color: #e0e0ff; height: 150px;"></div>

En a de de

Fdo.:

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
Descripción de los materiales utilizados
Pavimentos de itinerarios accesibles
Material: Hormigón impreso
Color: Piedra caliza clara
Resbaladidad: Clase III según CTE-DB-SU
Pavimentos de rampas
Material: Hormigón impreso
Color: Piedra caliza clara
Resbaladidad: Clase III según CTE-DB-SU
Pavimentos de escaleras
Material: Hormigón impreso
Color: Piedra caliza clara
Resbaladidad: Clase III según CTE-DB-SU
Carriles reservados para el tránsito de bicicletas
Material: Hormigón
Color: Gris claro
<input checked="" type="checkbox"/> 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.
<input type="checkbox"/> No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

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

Ficha I -1-

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo	≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m	Cumple PGOU	Cumple. Plano 4	
Pendiente longitudinal	≤ 6,00 %	--	Cumple PGOU	Cumple. Plano 4	
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	Cumple PGOU	Cumple. Plano 4	
Altura libre	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	Cumple PGOU	Cumple. Plano 4	
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).	--	≤ 0,12 m	Cumple PGOU	Cumple. Plano 4	
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	--	Cumple PGOU	Cumple. Plano 4
	<input type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	--	Cumple PGOU	Cumple. Plano 4
Iluminación homogénea	≥ 20 luxes	--	Cumple PGOU	Cumple. Plano 4	
(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 type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,00 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	Cumple PGOU	Cumple. Plano 4
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	Cumple PGOU	Cumple. Plano 4
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	Cumple PGOU	Cumple. Plano 4	
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)	≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	Cumple PGOU	Cumple. Plano 4	
Anchura franja señalizadora pavimento táctil	= 0,60 m	= Longitud de vado	Cumple PGOU	Cumple. Plano 4	
Rebaje con la calzada	0,00 cm	0,00 cm	Cumple PGOU	Cumple. Plano 4	
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 %	Cumple PGOU	Cumple. Plano 4	
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m	--	≤ 6,00 %	Cumple PGOU	Cumple. Plano 4	
Pendiente transversal	= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %	Cumple PGOU	Cumple. Plano 4	
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			
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8% Ampliación paso peatones.	≥ 0,90 m	--	5%	No aplica	
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Ánchura	= 0,80 m	--	No aplica
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--	No aplica
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Ánchura	= 0,60 m	--	No aplica
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--	No aplica
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura	≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		No aplica	
Fondo	≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		No aplica	
Espacio libre	--	--		No aplica	
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	--	No aplica
		Ánchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	No aplica
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	--	No aplica
		Ánchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	No aplica

PUENTES Y PASARELAS (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)				
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	No aplica
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	No aplica
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	No aplica
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	No aplica
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	--	No aplica
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal	No aplica
	Longitud	--	= 0,60 m	No aplica
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	No aplica
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	No aplica
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	No aplica
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m.	≥ 0,04 m.	No aplica
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	--	No aplica
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)				
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	No aplica
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	No aplica
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	No aplica
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	No aplica
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux	No aplica
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal	No aplica
	Longitud	--	= 0,60 m	No aplica
ESCALERAS (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)				
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto			
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	--	R ≥ 50 m	No aplica
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	No aplica
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	No aplica
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	No aplica
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	--	No aplica
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	--	No aplica
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--	No aplica
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	No aplica
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	No aplica
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	No aplica
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		--	≥ 1,50 m	No aplica
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		--	≥ 1,20 m	No aplica
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	No aplica
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	No aplica
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	No aplica
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura.	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		No aplica
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		No aplica
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques			≥ 0,30 m	--		No aplica
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)						
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--		No aplica
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	--		No aplica
		Longitud	= 1,20 m	--		No aplica
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	--		No aplica
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	--		No aplica
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	--		No aplica
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	--		No aplica
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	--		No aplica
<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas		1,10 x 1,40 m	--		No aplica	
<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo		1,40 x 1,40 m	--		No aplica	
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	--		No aplica
		Longitud	= 1,20 m	--		No aplica
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	--		No aplica
		Longitud	= 1,20 m	--		No aplica
RAMPAS (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)						
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m.						
Radio en el caso de rampas de generatriz curva			--	R ≥ 50 m		No aplica
Anchura libre			≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		No aplica
Longitud de tramos sin descansillos (1)			≤ 10,00 m	≤ 9,00 m		No aplica
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %		No aplica
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		No aplica
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		No aplica
(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 %		No aplica
Ancho de mesetas			Ancho de rampa	Ancho de rampa		No aplica
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		No aplica
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		No aplica
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura		= Anchura rampa	= Anchura meseta		No aplica
	Longitud		= 1,20 m	= 0,60 m		No aplica
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura(1)		≥ 0,90 m	≥ 0,90 m		No aplica
			≥ 1,10 m	≥ 1,10 m		No aplica
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura.	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		No aplica
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		No aplica
Prolongación de pasamanos en cada tramo			≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		No aplica
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 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	--	≥ 0,50 m		No aplica
	Altura	--	≥ 0,90 m		No aplica
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	--		No aplica
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		No aplica
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		No aplica
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho	= 0,40 m	--		No aplica
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado	≤ 50 m	--		No aplica
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	--	≥ 0,10 m	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		Cumple
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		Cumple
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		Cumple
	(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 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		No aplica
Altura libre de obstáculos		--	≥ 2,20 m		No aplica
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal		--	De 0,90 a 1,20 m		No aplica

Ficha I -5-

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

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO						
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	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		No aplica
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		No aplica
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %		No aplica
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %		No aplica

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

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

Ficha I-7-

OBSERVACIONES
Se cumplimentan las exigencias de la normativa, atendiendo a que se trata de un Estudio de Detalle y por consiguiente son sólo de aplicación los artículos relativos a accesos, viario interior de parcela, rampas, pasarelas y aparcamientos.

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