

**MODIFICACION Nº1 DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA  
ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES Y  
ORDENACION DE VOLUMENES DE LA PARCELA Nº4  
DE LA UNIDAD AMPUR-4-SD**

**PROMOTOR: PROMOCIONES URBANISTICAS LA LOMA  
BLANCA S.L.**

**SITUACION: SANTO DOMINGO, EL EJIDO-ALMERIA.**

**ARQUITECTO: JOSE MANUEL GARCIA LIROLA.**

## ÍNDICE

### DOCUMENTO 1.- MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.1. AGENTES INTERVINIENTES
- 1.2. ANTECEDENTES.
- 1.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.4. DESCRIPCION DE LA PARCELA.
  - SITUACION.
  - ESTADO ACTUAL. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y SUPERFICIES.
- 1.5. CONDICIONES URBANISTICAS.
- 1.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

### DOCUMENTO 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 2.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS.
- 2.2. MARCO LEGAL
- 2.3. SOLUCION PROPUESTA.
- 2.4. APROVECHAMIENTO URBANISTICO, JUSTIFICACION DEL ART.15 LEY 7/02, DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA.
- 2.5. OTRAS NORMATIVAS.(JUSTIFICACION DECRETO 293/2009)

### DOCUMENTO 3.- PLANOS.

1. SITUACION.
2. ESTADO ACTUAL.INFRAESTRUCTURA EXISTENTE
3. PARCELACION EXISTENTE. DATOS CATASTRALES.
4. VOLUMENES Y OCUPACION SEGÚN EST. DETALLE 2011.
5. PARCELAS Y APROVECHAMIENTO, SEGÚN EST. DET. 2011
6. ORDENACION Y VOLUMENES PROPUESTO.
7. PARCELAS Y APROVECHAMIENTO, PROPUESTO.
8. PARCELACION FINAL CON AGREGACION DE PARCELAS.

### DOCUMENTO 4.- ANEJOS.

FICHA DE LA UNIDAD  
ACTA DE RECEPCION DE OBRAS DE URBANIZACION.  
NOTAS SIMP,ES REGISTRALES.  
INFORMACION CATASTRAL.  
APROBACION DEFINITIVA ESTUDIO DETALLE 2011

# **DOCUMENTO 1. MEMORIA INFORMATIVA**

## **DOCUMENTO 1.- MEMORIA INFORMATIVA.**

### **1.1. AGENTES INTERVINIENTES.**

**PROMOTOR:** PROMOCIONES URBANISTICAS LA LOMA BLANCA S.L., con domicilio en avenida Oasis nº 224, El Ejido con CIF: B-04150785 y como representante D. Gabriel Martín Cuenca, con CIF: 27.242.136-Q y domicilio en Avd. Oasis, nº 224, El Ejido.

**AUTOR:** D. JOSE MANUEL GARCIA LIROLA, arquitecto perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de Almería, con número de colegiado 61, y domicilio profesional en avenida Nicolás Salmerón nº 36 tercera planta de El Ejido.

### **1.2. ANTECEDENTES**

El desarrollo urbanístico de la unidad AMPUR 4-SD se inició en el año 1993 mediante la tramitación de un proyecto de urbanización. La recepción definitiva de las obras de urbanización se formalizó el día 8 de abril de 2007.

En el año 2011 se inició el trámite para la ordenación de volúmenes en la parcela número 4 de la unidad AMPUR-4-SD, con objeto de generar unos espacios libres en el interior de la parcela. (EXP Nº 3.902). Con aprobación definitiva el día 16 de Mayo de 2014.

En el año 2012 fue tramitada una modificación puntual del PGOU de El Ejido en el ámbito de las unidades AMPUR 4-SD y AMPUR 5-SD (EXP Nº 4.057) con la finalidad de introducir varias modificaciones de carácter no estructural, ajuste de la superficie de las parcelas a la realidad física y redistribución de la edificabilidad entre las distintas parcelas.

En el año 2014 fue tramitado el proyecto de reparcelación de la unidad AMPUR 4-SD ç, con aprobación definitiva de 4 de septiembre de 2014 (EXP Nº346/14).

La parcela nº4 objeto de este estudio de detalle quedó dividida en 12 parcelas según se detalla en el plano nº3 de este documento.

### **1.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

La finalidad del estudio de detalle es reordenar los volúmenes de la manzana, modificando la ordenación del estudio de detalle redactado en 2011.

#### 1.4. DESCRIPCION DE LAS PARCELAS.

La parcela está situada en el AMPUR- 4-SD y forma una manzana delimitada por las calles:

- Sur: C/ Liszt
- Norte: C/ Los Aqueos
- Este: C/ Antonio Torres
- Oeste: C/ Chopín



Actualmente no existe en ella ninguna edificación y cuenta con todas las infraestructuras urbanísticas en buen estado.

El AMPUR 4-SD tiene recepción de obras de urbanización con fecha 8 de abril de 2007. La superficie de la parcela es de 1.903,39m<sup>2</sup>.

Actualmente la parcela está dividida en 12 fincas registrales definidas en el proyecto de reparcelación, con las superficies siguientes:

| N° PARCELA | SUP. TOTAL                | SUP. ESPACIO LIBRE PRIVADO | SUP. OCUPADA EDIFICACION  | TECHO MAXIMO EDIFICABLE   | EDIFICABILIDAD                        |
|------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| 1          | S: 153.98 m <sup>2</sup>  | S: 50.74 m <sup>2</sup>    | S: 103.24 m <sup>2</sup>  | S: 286.66 m <sup>2</sup>  | 1.8617 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| 2          | S: 159.20 m <sup>2</sup>  | S: 50.80 m <sup>2</sup>    | S: 108.40 m <sup>2</sup>  | S: 296.38 m <sup>2</sup>  | 1.8617 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| 3          | S: 159.81 m <sup>2</sup>  | S: 51.13 m <sup>2</sup>    | S: 108.68 m <sup>2</sup>  | S: 297.52 m <sup>2</sup>  | 1.8617 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| 4          | S: 160.42 m <sup>2</sup>  | S: 51.19 m <sup>2</sup>    | S: 109.23 m <sup>2</sup>  | S: 298.65 m <sup>2</sup>  | 1.8617 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| 5          | S: 161.04 m <sup>2</sup>  | S: 51.53 m <sup>2</sup>    | S: 109.51 m <sup>2</sup>  | S: 299.80 m <sup>2</sup>  | 1.8617 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| 6          | S: 156.53 m <sup>2</sup>  | S: 51.58 m <sup>2</sup>    | S: 104.95 m <sup>2</sup>  | S: 291.41 m <sup>2</sup>  | 1.8617 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| 7          | S: 154.19 m <sup>2</sup>  | S: 50.73 m <sup>2</sup>    | S: 103.46 m <sup>2</sup>  | S: 287.05 m <sup>2</sup>  | 1.8617 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| 8          | S: 159.20 m <sup>2</sup>  | S: 50.80 m <sup>2</sup>    | S: 108.40 m <sup>2</sup>  | S: 296.38 m <sup>2</sup>  | 1.8617 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| 9          | S: 159.81 m <sup>2</sup>  | S: 51.13 m <sup>2</sup>    | S: 108.68 m <sup>2</sup>  | S: 297.52 m <sup>2</sup>  | 1.8617 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| 10         | S: 160.42 m <sup>2</sup>  | S: 51.19 m <sup>2</sup>    | S: 109.23 m <sup>2</sup>  | S: 298.65 m <sup>2</sup>  | 1.8617 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| 11         | S: 161.04 m <sup>2</sup>  | S: 51.53 m <sup>2</sup>    | S: 109.51 m <sup>2</sup>  | S: 299.80 m <sup>2</sup>  | 1.8617 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| 12         | S: 157.75 m <sup>2</sup>  | S: 51.57 m <sup>2</sup>    | S: 106.18 m <sup>2</sup>  | S: 293.68 m <sup>2</sup>  | 1.8617 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| TOTAL      | S: 1903.39 m <sup>2</sup> | S: 613.92 m <sup>2</sup>   | S: 1289.47 m <sup>2</sup> | S: 3543.50 m <sup>2</sup> | 1.8617 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |

### 1.5. CONDICIONES URBANISTICAS.

El terreno afectado está calificado como suelo urbano consolidado proveniente del desarrollo urbanístico de la unidad de ejecución UE-4-SD de las NN.SS., actual AMPUR-4-SD del PGOU.

La ordenanza de aplicación es la de manzana cerrada subzona C<sub>3</sub> (ZC<sub>3</sub>)

Con los siguientes parámetros básicos:

|                              |                                  |
|------------------------------|----------------------------------|
| Parcela mínima.....          | 100 m <sup>2</sup>               |
| Ocupación máxima.....        | 100%                             |
| Fondo máximo edificable..... | 15 m                             |
| Altura máxima.....           | 2 pl y 7m+ático retranqueado 3m. |
| Altura mínima.....           | 1pl.                             |

Con las limitaciones de ocupación y volumen definido en el estudio de detalle en vigor de la parcela.

### 1.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La mercantil PROMOCIONES URBANISTICAS LA LOMA BLANCA S.L. es la titular registral de la totalidad de los terrenos de la parcela n°4 objeto del estudio de detalle.

## **DOCUMENTO 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

## **DOCUMENTO 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

### **2.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS.**

El objetivo del estudio de detalle es ordenar los volúmenes de edificación en el interior de la manzana, con el fin de mejorar la calidad y confort de las futuras viviendas en dos aspectos fundamentales:

- Generar una tipología de edificación semejante a las de las parcelas inmediatas, en concreto la n°3 del AMPUR 4-SD y n°4 y 6 del AMPUR-5-SD, sobre las cuales se han tramitado y aprobado estudios de detalle en los que se propone una franja de espacio libre privado en fachada que rodea toda la manzana. Asimismo se pretende generar parcelas de superficie aproximada de 300m<sup>2</sup>.
- Generación de espacios libres privados en el interior de las parcelas, de forma coordinada en toda la manzana.
- Mejora de calidad ambiental, proporcionando mayor ventilación y soleamiento a las futuras viviendas.

### **2.2. MARCO LEGAL.**

La redacción del presente Estudio de Detalle se ampara en:

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo Y Ordenación Urbana.
- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Real decreto legislativo 2/2008. Texto refundido de la ley del suelo.

La redacción del presente Estudio de detalle se atenderá a lo convenido en el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en sus artículos 65 y 66, referentes a la finalidad y contenido de este instrumento.

#### **Art. 65**

1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:
  - a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General , normas complementarias y subsidiarias de planeamiento o proyecto de delimitación de suelo urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

- b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes parciales.
  - c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.
2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de definida en el Plan o norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquel.
  3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan general, normas complementarias y subsidiarias, Plan parciais o proyecto de delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.
  4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel. Se respetaran en todo caso las demás determinaciones del Plan.
  5. En ningún caso podrá producir perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
  6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias del Plan general, normas complementarias y subsidiarias de planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

#### **Art. 66**

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuara, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el plan, y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre el extremo en el número 3 del artículo anterior.

3. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior existente.

La ordenación del presente Estudio de Detalle se atenderá a lo convenido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 15 referente al objeto de los estudios de detalle.

## **PGOU DE EL EJIDO**

El artículo 4.13 del P.G.O.U. vigente establece la posibilidad de aplicar los parámetros de la ordenanza Zc<sub>3</sub> para manzanas completas.

El artículo 4.3.3. regula las condiciones de ordenación en manzanas completas, autorizando condiciones excepcionales de ordenación, mediante la tramitación de un estudio de detalle.

### **2.3. SOLUCION PROPUESTA.**

La ordenación se concreta en fijar un retranqueo de la edificación mínimo de tres metros en toda la fachada de la manzana, y se define un tratamiento en los linderos entre parcelas consistente en que en una franja de dos metros desde el lindero entre parcelas solo se permite edificar planta baja.

En el plano n° 7 se incluye definición de las parcelas con ocupación máxima y alturas, y un cuadro donde se especifica la superficie mínima de espacio libre privado, la superficie máxima ocupada por la edificación y el techo máximo de cada parcela.

### **CONDICIONES DE ORDENACION.**

#### **ALINEACIONES:**

Las edificaciones se separaran un mínimo de tres metros del limite de la parcela con los viales.

#### **SEPARACION A LINDEROS LATERALES.**

En plantas primera y segunda la edificación se separará de los linderos con otras parcelas un mínimo de dos metros.

#### **OCUPACION SOBRE RASANTE:**

La ocupación será como máximo la resultante de aplicar a la parcela las condiciones anteriormente indicadas de alineaciones y separación a linderos laterales. La ocupación mínima en planta baja será de cien metros cuadrados, en plantas primera y segunda no se limita.

#### **OCUPACION BAJO RASANTE:**

El sótano deberá retranquearse un mínimo de tres metros de las alineaciones exteriores con viales, pudiendo adosarse a los linderos con otras parcelas.

### EDIFICABILIDAD:

En el siguiente cuadro se especifica la superficie y el techo máximo edificable de cada parcela

| Nº PARCELA | SUP. TOTAL                | SUP. ESPACIO LIBRE PRIVADO | SUP. OCUPADA EDIFICACION  | TECHO MAXIMO EDIFICABLE   |
|------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1          | S: 308.17 m <sup>2</sup>  | S: 129.16 m <sup>2</sup>   | S: 179.01 m <sup>2</sup>  | S: 466.23 m <sup>2</sup>  |
| 2          | S: 318.40 m <sup>2</sup>  | S: 93.89 m <sup>2</sup>    | S: 224.51 m <sup>2</sup>  | S: 516.55 m <sup>2</sup>  |
| 3          | S: 319.62 m <sup>2</sup>  | S: 93.89 m <sup>2</sup>    | S: 225.73 m <sup>2</sup>  | S: 519.09 m <sup>2</sup>  |
| 4          | S: 320.84 m <sup>2</sup>  | S: 93.89 m <sup>2</sup>    | S: 226.95 m <sup>2</sup>  | S: 521.81 m <sup>2</sup>  |
| 5          | S: 322.08 m <sup>2</sup>  | S: 93.89 m <sup>2</sup>    | S: 228.19 m <sup>2</sup>  | S: 524.56 m <sup>2</sup>  |
| 6          | S: 314.28 m <sup>2</sup>  | S: 130.50 m <sup>2</sup>   | S: 183.78 m <sup>2</sup>  | S: 478.61 m <sup>2</sup>  |
| TOTAL      | S: 1903.39 m <sup>2</sup> | S: 635.27 m <sup>2</sup>   | S: 1268.17 m <sup>2</sup> | S: 3026.65 m <sup>2</sup> |

### CONSTRUCCIONES AUXILIARES

En el espacio libre privado destinado a jardín podrán construirse, accesos, rampas, terrazas, piscina y construcciones auxiliares y de recreo, siempre que no sobrepasen la altura de 1 m por encima de la rasante de la acera.

### VADOS PARA ACCESO DE VEHICULOS

Cada parcela contará con un acceso para vehículos con un ancho máximo de cinco metros, y estarán situados en la calle Antonio Torres.

### CONDICIONES PARTICULARES DE ESTETICA

a) En la zona de retranqueos a viales y separación a linderos laterales, se permitirán elementos salientes de carácter constructivo como vierteaguas, aleros y cornisas, con un saliente máximo de 40 centímetros. Dentro del area de movimiento de la edificación, los vuelos son libres.

b) Sobre la altura máxima definida se permiten las construcciones especificadas en el artículo (3.4.16) del PGOU vigente "construcciones permitidas sobre altura máxima".

c) El cerramiento de parcela se ajustará a la alineación del vial con las condiciones establecidas en el artículo 9.8.13-2 (zonas residenciales) del PGOU.

## 2.4 APROVECHAMIENTO URBANISTICO. JUSTIFICACION DEL ARTICULO 15 LEY 7/02 DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA.

- El aprovechamiento de la parcela según la ficha del AMPUR-4-SD del PGOU es:

**Parcela nº 4,**

Superficie:.....1.903, 39 m<sup>2</sup>  
 Techo edificable: .3.543, 50 m<sup>2</sup>

- Aprovechamiento según el estudio de detalle redactado en el año 2011. Cuadro de parcelas y edificabilidad, siendo el total del techo edificable igual que el asignado por el PGOU. Techo edificable máximo 3.543, 50 m<sup>2</sup>

| Nº PARCELA | SUP. TOTAL                | SUP. ESPACIO LIBRE PRIVADO | SUP. OCUPADA EDIFICACION  | TECHO MAXIMO EDIFICABLE   | EDIFICABILIDAD                        |
|------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| 1          | S: 153.98 m <sup>2</sup>  | S: 50.74 m <sup>2</sup>    | S: 103.24 m <sup>2</sup>  | S: 286.66 m <sup>2</sup>  | 1.8617 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| 2          | S: 159.20 m <sup>2</sup>  | S: 50.80 m <sup>2</sup>    | S: 108.40 m <sup>2</sup>  | S: 296.38 m <sup>2</sup>  | 1.8617 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| 3          | S: 159.81 m <sup>2</sup>  | S: 51.13 m <sup>2</sup>    | S: 108.68 m <sup>2</sup>  | S: 297.52 m <sup>2</sup>  | 1.8617 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| 4          | S: 160.42 m <sup>2</sup>  | S: 51.19 m <sup>2</sup>    | S: 109.23 m <sup>2</sup>  | S: 298.65 m <sup>2</sup>  | 1.8617 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| 5          | S: 161.04 m <sup>2</sup>  | S: 51.53 m <sup>2</sup>    | S: 109.51 m <sup>2</sup>  | S: 299.80 m <sup>2</sup>  | 1.8617 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| 6          | S: 156.53 m <sup>2</sup>  | S: 51.58 m <sup>2</sup>    | S: 104.95 m <sup>2</sup>  | S: 291.41 m <sup>2</sup>  | 1.8617 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| 7          | S: 154.19 m <sup>2</sup>  | S: 50.73 m <sup>2</sup>    | S: 103.46 m <sup>2</sup>  | S: 287.05 m <sup>2</sup>  | 1.8617 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| 8          | S: 159.20 m <sup>2</sup>  | S: 50.80 m <sup>2</sup>    | S: 108.40 m <sup>2</sup>  | S: 296.38 m <sup>2</sup>  | 1.8617 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| 9          | S: 159.81 m <sup>2</sup>  | S: 51.13 m <sup>2</sup>    | S: 108.68 m <sup>2</sup>  | S: 297.52 m <sup>2</sup>  | 1.8617 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| 10         | S: 160.42 m <sup>2</sup>  | S: 51.19 m <sup>2</sup>    | S: 109.23 m <sup>2</sup>  | S: 298.65 m <sup>2</sup>  | 1.8617 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| 11         | S: 161.04 m <sup>2</sup>  | S: 51.53 m <sup>2</sup>    | S: 109.51 m <sup>2</sup>  | S: 299.80 m <sup>2</sup>  | 1.8617 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| 12         | S: 157.75 m <sup>2</sup>  | S: 51.57 m <sup>2</sup>    | S: 106.18 m <sup>2</sup>  | S: 293.68 m <sup>2</sup>  | 1.8617 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| TOTAL      | S: 1903.39 m <sup>2</sup> | S: 613.92 m <sup>2</sup>   | S: 1289.47 m <sup>2</sup> | S: 3543.50 m <sup>2</sup> | 1.8617 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |

- Aprovechamiento según el presente estudio de detalle. Cuadro de parcelas y edificabilidad, siendo el total del techo edificable menor que el asignado por el PGOU. Techo edificable máximo 3.026,65 m<sup>2</sup>

### CUADRO DE SUPERFICIES DE PARCELAS Y APROVECHAMIENTO

| N° PARCELA | SUP. TOTAL                | SUP. ESPACIO LIBRE PRIVADO | SUP. OCUPADA EDIFICACION  | TECHO MAXIMO EDIFICABLE   |
|------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1          | S: 308.17 m <sup>2</sup>  | S: 129.16 m <sup>2</sup>   | S: 179.01 m <sup>2</sup>  | S: 466.23 m <sup>2</sup>  |
| 2          | S: 318.40 m <sup>2</sup>  | S: 93.89 m <sup>2</sup>    | S: 224.51 m <sup>2</sup>  | S: 516.35 m <sup>2</sup>  |
| 3          | S: 319.62 m <sup>2</sup>  | S: 93.89 m <sup>2</sup>    | S: 225.73 m <sup>2</sup>  | S: 519.09 m <sup>2</sup>  |
| 4          | S: 320.84 m <sup>2</sup>  | S: 93.89 m <sup>2</sup>    | S: 226.95 m <sup>2</sup>  | S: 521.81 m <sup>2</sup>  |
| 5          | S: 322.08 m <sup>2</sup>  | S: 93.89 m <sup>2</sup>    | S: 228.19 m <sup>2</sup>  | S: 524.56 m <sup>2</sup>  |
| 6          | S: 314.28 m <sup>2</sup>  | S: 130.50 m <sup>2</sup>   | S: 183.78 m <sup>2</sup>  | S: 478.61 m <sup>2</sup>  |
| TOTAL      | S: 1903.39 m <sup>2</sup> | S: 635.22 m <sup>2</sup>   | S: 1268.17 m <sup>2</sup> | S: 3026.65 m <sup>2</sup> |

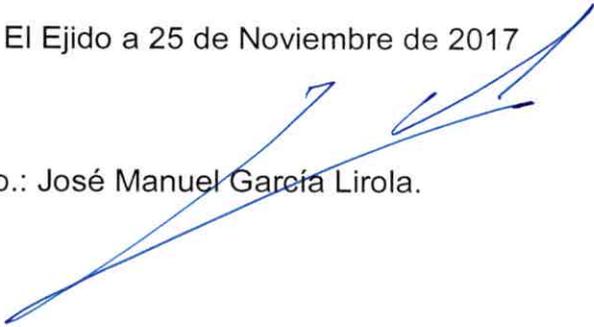
**SE COMPRUEBA QUE SEGÚN EL ESTUDIO DE DETALLE NO SE PUEDE MATERIALIZAR LA TOTALIDAD DEL APROVECHAMIENTO ASIGNADO POR EL PGOU. PRODUCIENDOSE UNA DISMINUCION DEL TECHO MAXIMO EDIFICABLE DE 516,85 m<sup>2</sup>.**

## 2.5. CUMPLIMIENTO DE OTRAS NORMATIVAS.

Se adjuntan fichas justificativas del cumplimiento del decreto de accesibilidad. (293/2009)

En El Ejido a 25 de Noviembre de 2017

Fdo.: José Manuel García Lirola.



**JUSTIFICACION    DECRETO    ACCESIBILIDAD  
(293/2009)**

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE  
VOLUMENES        DE LA PARCELAN°4 DE LA UNIDAD  
AMPUR 4 -SD

**PROMOTOR:    PROMOCIONES URBANISTICAS LA LOMA  
BLANCA SL**

**SITUACION:    SANTO DOMINGO, EL EJIDO.**

**ARQUITECTO: JOSE MANUEL GARCIA LIROLA**

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

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

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

**DATOS GENERALES**  
**FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS\***



\* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

## DATOS GENERALES

### DOCUMENTACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE

### ACTUACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES

### ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

Uso residencial

### DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS

| 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

EL EJIDO

### TITULARIDAD

PROMOCIONES URBANISTICAS LA LOMA BLANCA SL

### PERSONA/S PROMOTORA/S

GABRIEL MARTIN CUENCA

**PROYECTISTA/S**

JOSE MANUEL GARCIA LIROLA

**FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN**

- Ficha I. Infraestructuras y urbanismo
- Ficha II. Edificios, establecimientos o instalaciones
- Ficha III. Edificaciones de viviendas
- Ficha IV. Viviendas reservadas para personas con movilidad reducida
- Tabla 1. Edificios, establecimientos o instalaciones de alojamiento
- Tabla 2. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso comercial
- Tabla 3. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso sanitario
- Tabla 4. Edificios, establecimientos o instalaciones de servicios sociales
- Tabla 5. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades culturales y sociales
- Tabla 6. Edificios, establecimientos o instalaciones de restauración
- Tabla 7. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso administrativo
- Tabla 8. Centros de enseñanza
- Tabla 9. Edificios, establecimientos o instalaciones de transportes
- Tabla 10. Edificios, establecimientos o instalaciones de espectáculos
- Tabla 11. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso religioso
- Tabla 12. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades recreativas
- Tabla 13. Garajes y aparcamientos

**OBSERVACIONES**

**FECHA Y FIRMA**

En.....EL EJIDO....., a .....25.....de.....NOVIEMBRE.....de.....2017.....

Fdo.: JOSE MANUEL GARCIA LIROLA

**JUNTA DE ANDALUCIA**

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

## FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO \*

### CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

#### Descripción de los materiales utilizados

##### Pavimentos de itinerarios accesibles

Material:TERRAZO

Color: GRIS

Resbaladidad:3

##### Pavimentos de rampas

Material:

Color:

Resbaladidad:

##### Pavimentos de escaleras

Material:

Color:

Resbaladidad:

##### Carriles reservados para el tránsito de bicicletas

Material:

Color:

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

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

\* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO  
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES**

| NORMATIVA   |  | O. VIV/561/2010                | DEC. 293/2009                            | ORDENANZA | DOC. TÉCNICA    |
|---|--|--------------------------------|--|-----------|-----------------|
| <b>CONDICIONES GENERALES</b> (Rgto. Art. 15. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)   |  |                                |  |           |                 |
| Ancho mínimo  |  | ≥ 1,80 m (1)                   | ≥ 1,50 m                                 |           | 2,15/2,95/1,35m |
| Pendiente longitudinal  |  | ≤ 6,00 %                       | ---                                      |           | 3,12%           |
| Pendiente transversal   |  | ≤ 2,00 %                       | ≤ 2,00 %                                 |           | 2%              |
| Altura libre  |  | ≥ 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 type="checkbox"/> En itinerarios peatonales | ∅ ≤ 0,01 m                     | ---                                      |           |                 |
|   | <input type="checkbox"/> En calzadas               | ∅ ≤ 0,025 m                    | ---                                      |           |                 |
| Iluminación homogénea   |  | ≥ 20 luxes                     | ---                                      |           | 20              |
| (1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica. |  |                                |  |           |                 |
| <b>VADOS PARA PASO PEATONES</b> (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 20, 45 y 46)   |  |                                |  |           |                 |
| Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar  | <input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0 m          | ≤ 10,00 %                      | ≤ 8,00 %                                 |           | 8%              |
|   | <input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,5 m          | ≤ 8,00 %                       | ≤ 6,00 %                                 |           |                 |
| Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar   |  | ≤ 2,00 %                       | ≤ 2,00 %                                 |           | 1%              |
| Ancho (zona libre enrasada con la calzada)  |  | ≥ 1,80 m                       | ≥ 1,80 m                                 |           | 1,80m           |
| Anchura franja señalizadora pavimento táctil  |  | = 0,60 m                       | = Longitud vado                          |           | 0,80            |
| Rebaje con la calzada   |  | 0,00 cm                        | 0,00 cm                                  |           | 0,00            |
| <b>VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS</b> (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 13, 19, 45 y 46)   |  |                                |  |           |                 |
| Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m   |  | = Itinerario peatonal          | ≤ 8,00 %                                 |           |                 |
| Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m   |  | ---                            | ≤ 6,00 %                                 |           |                 |
| Pendiente transversal   |  | = Itinerario peatonal          | ≤ 2,00 %                                 |           |                 |
| <b>PASOS DE PEATONES</b> (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)  |  |                                |  |           |                 |
| Anchura (zona libre enrasada con la calzada)  |  | ≥ Vado de peatones             | ≥ Vado de peatones                       |           |                 |
| <input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones  |  | ≥ 0,90 m                       | ---                                      |           |                 |
| Señalización en la acera  | Franja señalizadora pavimento táctil direccional   | Anchura                        | = 0,80 m                                 | ---       | 0,80            |
|   |  | Longitud                       | = Hasta línea fachada o 4 m              | ---       | HASTA FACHADA   |
|   | Franja señalizadora pavimento táctil botones       | Anchura                        | = 0,60 m                                 | ---       | 0,80            |
|   |  | Longitud                       | = Encuentro calzada-vado o zona peatonal | ---       | 2,00            |
| <b>ISLETAS</b> (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)  |  |                                |  |           |                 |
| Anchura   |  | ≥ Paso peatones                | ≥ 1,80 m                                 |           |                 |
| Fondo   |  | ≥ 1,50 m                       | ≥ 1,20 m                                 |           |                 |
| Espacio libre   |  | ---                            | ---                                      |           |                 |
| Señalización en la acera  | Nivel calzada (2-4 cm)                             | Fondo dos franjas pav. Botones | = 0,40 m                                 | ---       |                 |
|   |  | Anchura pavimento direccional  | = 0,80 m                                 | ---       |                 |
|   | Nivel acerado                                      | Fondo dos franjas pav. Botones | = 0,60 m                                 | ---       |                 |
|   |  | Anchura pavimento direccional  | = 0,80 m                                 | ---       |                 |
| <b>PUENTES Y PASARELAS</b> (Rgto. Art. 19. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)   |  |                                |  |           |                 |
| En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores   |  |                                |  |           |                 |

|  |  |                     |                     |
|--|--|---------------------|---------------------|
| Anchura libre de paso en tramos horizontales   |  | ≥ 1,80 m            | ≥ 1,60 m            |
| Altura libre   |  | ≥ 2,20 m            | ≥ 2,20 m            |
| Pendiente longitudinal del itinerario peatonal                                       |  | ≤ 6,00 %            | ≤ 8,00 %            |
| Pendiente transversal del itinerario peatonal  |  | ≤ 2,00 %            | ≤ 2,00 %            |
| Iluminación permanente y uniforme  |  | ≥ 20 lux            | ---                 |
| Franja señalizadorapav. táctil direccional   | Anchura  | ---                 | = Itin. peatonal    |
|  | Longitud   | ---                 | = 0,60 m            |
| Barandillas inescalables.<br>Coincidirán con inicio y final                          | Altura   | ≥ 0,90 m            | ≥ 0,90 m            |
|  |  | ≥ 1,10 m (1)        | ≥ 1,10 m (1)        |
| (1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m |  |                     |                     |
| Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.                     | Altura   | 0,65 m y 0,75 m     | 0,65 m y 0,75 m     |
|  |  | 0,95 m y 1,05 m     | 0,90 m y 1,10 m     |
| Diámetro del pasamanos   |  | De 0,045 m a 0,05 m | De 0,045 m a 0,05 m |
| Separación entre pasamanos y paramentos  |  | ≥ 0,04 m            | ≥ 0,04 m            |
| Prolongación de pasamanos al final de cada tramo                                     |  | = 0,30 m            | ---                 |
| <b>PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. Art. 20. Orden VIV/561/2010 art. 5)</b>                 |  |                     |                     |
| En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.      |  |                     |                     |
| Anchura libre de paso en tramos horizontales   |  | ≥ 1,80 m            | ≥ 1,60 m            |
| Altura libre en pasos subterráneos   |  | ≥ 2,20 m            | ≥ 2,20 m            |
| Pendiente longitudinal del itinerario peatonal                                       |  | ≤ 6,00 %            | ≤ 8,00 %            |
| Pendiente transversal del itinerario peatonal  |  | ≤ 2,00 %            | ≤ 2,00 %            |
| Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos                              |  | ≥ 20 lux            | ≥ 200 lux           |
| Franja señalizadorapav. táctil direccional   | Anchura  | ---                 | = Itin. peatonal    |
|  | Longitud   | ---                 | = 0,60 m            |
| <b>ESCALERAS (Rgto. Art. 23. Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)</b>               |  |                     |                     |
| Directriz  | <input type="checkbox"/> Trazado recto           |                     |                     |
|  | <input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio | ---                 | R ≥ 50 m            |
| Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio                              |  | 3 ≤ N ≤ 12          | N ≤ 10              |
| Peldaños   | Huella   | ≥ 0,30 m            | ≥ 0,30 m            |
|  | Contrahuella (con tabica y sin bocel)            | ≤ 0,16 m            | ≤ 0,16 m            |
|  | Relación huella / contrahuella                   | 0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70  | ---                 |
|  | Ángulo huella / contrahuella                     | 75° ≤ α ≤ 90°       | ---                 |
|  | Anchura banda señalización a 3 cm. del borde     | = 0,05 m            | ---                 |
| Ancho libre  |  | ≥ 1,20 m            | ≥ 1,20 m            |
| Ancho mesetas  |  | ≥ Ancho escalera    | ≥ Ancho escalera    |
| Fondo mesetas  |  | ≥ 1,20 m            | ≥ 1,20 m            |
| Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera              |  | ---                 | ≥ 1,50 m            |
| Circulo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas          |  | ---                 | ≥ 1,20 m            |
| Franja señalizadora pavimento táctil direccional                                     | Anchura  | = Anchura escalera  | = Anchura escalera  |
|  | Longitud   | = 1,20 m            | = 0,60 m            |
| Barandillas inescalables<br>Coincidirán con inicio y final                           | Altura   | ≥ 0,90 m            | ≥ 0,90 m            |
|  |  | ≥ 1,10 m (1)        | ≥ 1,10 m (1)        |
| (1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m   |  |                     |                     |
| Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.         | Altura   | 0,65 m y 0,75 m     | De 0,90 a 1,10 m    |
|  |  | 0,95 m y 1,05 m     |                     |
| Diámetro del pasamanos   |  | De 0,045 m a 0,05 m | De 0,045 m a 0,05 m |

|   |   |  |                                    |                      |
|---|---|--|------------------------------------|----------------------|
| Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques   |   | ≥ 0,30 m   | ---                                |                      |
| En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.   |   |  |                                    |                      |
| <b>ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 24. Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)</b>               |   |  |                                    |                      |
|   | Espacio colindante libre de obstáculos                      |  | ∅ ≥ 1,50 m                         | ---                  |
|   | Franja pavimento táctil indicador direccional               |  | = Anchura puerta                   | ---                  |
|   |   |  | = 1,20 m                           | ---                  |
|   | Altura de la botonera exterior                              |  | De 0,70 m a 1,20 m                 | ---                  |
|   | Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior |  | ≥ 0,035 m                          | ---                  |
|   | Precisión de nivelación                                     |  | ≥ 0,02 m                           | ---                  |
|   | Puerta. Dimensión del hueco de paso libre                   |  | ≥ 1,00 m                           | ---                  |
|   | Dimensiones mínimas interiores de la cabina                 | <input type="checkbox"/> Una puerta              | 1,10 x 1,40 m                      | ---                  |
|   |   | <input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas | 1,10 x 1,40 m                      | ---                  |
|   |   | <input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo   | 1,40 x 1,40 m                      | ---                  |
| Tapices rodantes  | Franja pavimento táctil indicador direccional               | Anchura  | = Ancho tapiz                      | ---                  |
|   |   | Longitud   | = 1,20 m                           | ---                  |
| Escaleras mecánicas   | Franja pavimento táctil indicador direccional               | Anchura  | = Ancho escaleras                  | ---                  |
|   |   | Longitud   | = 1,20 m                           | ---                  |
| <b>RAMPAS (Rgto. Art. 22. Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)</b>   |   |  |                                    |                      |
| 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                           |                      |
| Anchura libre   |   | ≥ 1,80 m   | ≥ 1,50 m                           |                      |
| Longitud de tramos sin descansillos (1)   |   | ≤ 10,00 m  | ≤ 9,00 m                           |                      |
| Pendiente longitudinal (1)  | Tramos de longitud ≤ 3,00 m                                 |  | ≤ 10,00 %                          | ≤ 10,00 %            |
|   | Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m                      |  | ≤ 8,00 %                           | ≤ 8,00 %             |
|   | Tramos de longitud > 6,00 m                                 |  | ≤ 8,00 %                           | ≤ 6,00 %             |
| (1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal |   |  |                                    |                      |
| Pendiente transversal   |   | ≤ 2,00 %   | ≤ 2,00 %                           |                      |
| Ancho de mesetas  |   | Ancho de rampa                                   | Ancho de rampa                     |                      |
| Fondo de mesetas y zonas de desembarque   | <input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección            | ≥ 1,50 m   | ≥ 1,50 m                           |                      |
|   | <input type="checkbox"/> Con cambio de dirección            | ≥ 1,80 m   | ≥ 1,50 m                           |                      |
| Franja señalizadora pavimento táctil direccional.   | Anchura   | = Anchura rampa                                  | = Anchura meseta                   |                      |
|   | Longitud  | = 1,20 m   | = 0,60 m                           |                      |
| Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.   |   | Altura (1)                                       | ≥ 0,90 m<br>≥ 1,10 m               | ≥ 0,90 m<br>≥ 1,10 m |
| (1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m  |   |  |                                    |                      |
| Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno   |   | Altura   | 0,65 m y 0,75 m<br>0,95 m y 1,05 m | De 0,90 m a 1,10 m   |
| Diámetro del pasamanos  |   |  | De 0,045 m a 0,05 m                | De 0,045 m a 0,05 m  |
| Prolongación de pasamanos en cada tramo   |   | ≥ 0,30 m   | ≥ 0,30 m                           |                      |
| En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.  |   |  |                                    |                      |

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO  
EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO**

Se debe 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 |
|--|---|--|---------------|-----------|--------------|
| <b>OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA</b> (Rgto. Art. 27. Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46) |   |  |               |           |              |
| Vallas   | Separación a la zona a señalizar  | ---  | ≥ 0,50 m      |           |              |
|  | Altura  | ---  | ≥ 0,90 m      |           |              |
| Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores  | Altura del pasamano continuo  | ≥ 0,90 m   | ---           |           |              |
|  | Anchura libre de obstáculos   | ≥ 1,80 m   | ≥ 0,90 m      |           |              |
|  | Altura libre de obstáculos  | ≥ 2,20 m   | ≥ 2,20 m      |           |              |
| Señalización   | <input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho. | = 0,40 m   | ---           |           |              |
|  | Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.  | ≤ 50m  | ---           |           |              |
|  | <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        | ORDENANZA | DOC. TÉCNICA |
|---|--------------------|--------------------------|----------------------|-----------|--------------|
| <b>RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS</b> (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 |           |              |
| Dimensiones   | Batería o diagonal | ≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1) | ---                  |           |              |
|   | Línea              | ≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1) | ---                  |           |              |
| (1) ZT: Zona de transferencia<br>- 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.<br>- Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m<br>Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas. |                    |                          |                      |           |              |

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO  
PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS**

| NORMATIVA   |                                    | O. VIV/561/2010      | DEC. 293/2009      | ORDENANZA   | DOC. TÉCNICA |
|---|------------------------------------|----------------------|--------------------|-------------|--------------|
| <b>REQUISITOS GENERALES</b> (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 % Proctormodif.   | 90 % Proctormodif. |             |              |
| Altura libre de obstáculos  |                                    | ---                  | ≥ 2,20 m           |             |              |
| Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.   |                                    | ---                  | De 0,90 a 1,20 m   |             |              |
| Zonas de descanso   | Distancia entre zonas              | ≤ 50,00 m            | ≤ 50,00 m          |             |              |
|   | Dotación                           | Banco                | Obligatorio        | Obligatorio |              |
| Espacio libre   |                                    | ∅ ≥ 1,50 m a un lado | 0,90 m x 1,20 m    |             |              |
| Rejillas  | Resalte máximo                     | ---                  | Enrasadas          |             |              |
|   | Orificios en áreas de uso peatonal | ∅ ≥ 0,01 m           | ---                |             |              |

|  |                              |                            |               |     |  |  |
|--|------------------------------|----------------------------|---------------|-----|--|--|
|  | Orificios en calzadas        | $\varnothing \geq 0,025$ m | ---           |     |  |  |
|  | Distancia a paso de peatones | $\varnothing \geq 0,50$ m  | ---           |     |  |  |
| <b>SECTORES DE JUEGOS</b>  |                              |                            |               |     |  |  |
| 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 | $\geq 0,80$ m              | ---           |     |  |  |
|  | Altura                       | $\leq 0,85$ m              | ---           |     |  |  |
|  | Espacio libre inferior       | Alto                       | $\geq 0,70$ m | --- |  |  |
|  |                              | Ancho                      | $\geq 0,80$ m | --- |  |  |
| Fondo  |                              | $\geq 0,50$ m              | ---           |     |  |  |
| Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)  |                              | $\varnothing \geq 1,50$ m  | ---           |     |  |  |

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

|   |   |                           |                           |                     |  |
|---|---|---------------------------|---------------------------|---------------------|--|
| <b>NORMATIVA</b>  | <b>O. VIV/561/2010</b>                        | <b>DEC. 293/2009</b>      | <b>ORDENANZA</b>          | <b>DOC. TÉCNICA</b> |  |
| <b>PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL</b>                              |   |                           |                           |                     |  |
| Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa                           |   |                           |                           |                     |  |
| Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla | Superficie horizontal al final del itinerario | $\geq 1,80 \times 2,50$ m | $\geq 1,50 \times 2,30$ m |                     |  |
|   | Anchura libre de itinerario                   | $\geq 1,80$ m             | $\geq 1,50$ m             |                     |  |
|   | Pendiente                                     | Longitudinal              | $\leq 6,00$ %             | $\leq 6,00$ %       |  |
|   |   | Transversal               | $\leq 2,00$ %             | $\leq 1,00$ %       |  |

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

|  |   |                                      |                           |                     |
|--|---|--------------------------------------|---------------------------|---------------------|
| <b>NORMATIVA</b>   | <b>O. VIV/561/2010</b>                          | <b>DEC. 293/2009</b>                 | <b>ORDENANZA</b>          | <b>DOC. TÉCNICA</b> |
| <b>MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN</b>   |   |                                      |                           |                     |
| Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación,...)                      |   | $\geq 2,20$ m                        | $\geq 2,20$ m             |                     |
| Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano                 |   | $\leq 0,15$ m                        | ---                       |                     |
| Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)                             |   | ---                                  | $\geq 1,60$ m             |                     |
| Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada                                      |   | $\geq 0,40$ m                        | ---                       |                     |
| 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        |                     |
|  | longitud de tramo de mostrador adaptado         | $\geq 0,80$ m                        | $\geq 0,80$ m             |                     |
|  | Altura de elementos salientes (toldos...)       | $\geq 2,20$ m                        | $\geq 2,20$ m             |                     |
|  | Altura información básica                       | ---                                  | De 1,45 m a 1,75 m        |                     |
| Semáforos  | Pulsador  | Altura                               | De 0,90 m a 1,20 m        | De 0,90 m a 1,20 m  |
|  |   | Distancia al límite de paso peatones | $\leq 1,50$ m             | ---                 |
|  |   | Diámetro pulsador                    | $\geq 0,04$ m             | ---                 |
| Máquinas expendedoras informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos. | Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal |                                      | $\varnothing \geq 1,50$ m | ---                 |
|  | Altura dispositivos manipulables                |                                      | De 0,70 m a 1,20 m        | $\leq 1,20$ m       |
|  | Altura pantalla                                 |                                      | De 1,00 m a 1,40 m        | ---                 |
|  | Inclinación pantalla                            |                                      | Entre 15 y 30°            | ---                 |
|  | Repisa en teléfonos públicos. Altura            |                                      | ---                       | $\leq 0,80$ m       |

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

#### OBSERVACIONES

El objeto del estudio de detalle es la ordenación de volúmenes en el interior de la parcela, no afectando a los viales públicos, ni a la calzada y aceras existentes.

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

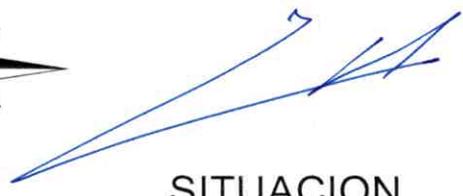
Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

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.



SITUACION

MODIFICACION N° 1 DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA ESTABLECIMIENTO DE  
 ALINEACIONES Y ORDENACION DE VOLUMENES EN PARCELA N° 4 DEL AMPUR-4-SD  
 PROMOTOR: PROMOCIONES URBANISTICAS LA LOMA BLANCA S.L. SITUACION: SANTO DOMINGO -EL EJIDO-  
 ARQUITECTO: JOSE MANUEL GARCIA LIROLA AVDA. NICOLAS SALMERON N° 36 3ª PLANTA. TL. 950 48 36 02 ARQASOCIADOS111@GMAIL.COM

2017 - 01

01

E=1/2000

