



Excmo. AYUNTAMIENTO DE

El Ejido.

DILIGENCIA

GRACIA MARÍA QUERO MARTÍN, SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, (ALMERÍA), hace constar que, el *ESTUDIO DE DETALLE* promovido por la *Sociedad AEDAS HOMES OPCO, S. L. U.* en el ámbito de las parcelas H.2.4 y H.2.5 del sector de suelo urbano OE-3-SM y declaración de edificación singular que tiene por objeto definir la ordenación interior de estas parcelas que conforman una manzana completa, la disposición de volúmenes de edificación, la ocupación de plantas y distribución de zonas comunitarias de jardines y piscinas, sin alterar las determinaciones referentes a número de viviendas ni aprovechamientos urbanísticos del planeamiento vigente, redactado por MARTÍNEZ DE ASPE ARQUITECTOS, S. L. P., ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el AYUNTAMIENTO PLENO en la sesión ordinaria núm. 1 celebrada en fecha 31 de enero de 2025.

En El Ejido, (Almería), fechado y firmado electrónicamente.

LA SECRETARIA GENERAL

MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LAS PARCELAS H2.4 Y H2.5 DEL SECTOR DE SUELO URBANO CONSOLIDADO OE-3-SM DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO (ALMERÍA).



PROMOTOR: AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.



AUTOR: MARTÍNEZ DE ASPE ARQUITECTOS, S.L.P.

SITUACIÓN: ALMERIMAR, EL EJIDO (ALMERÍA)

1.	MEMORIA INFORMATIVA	1
1.	AGENTES	1
2.	ANTECEDENTES DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	1
3.	OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	2
4.	JUSTIFICACIÓN DEL OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	2
5.	DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA.....	3
6.	CONDICIONES URBANÍSTICAS.....	3
7.	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	4
2.	MEMORIA JUSTIFICATIVA	5
1.	CRITERIOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS	5
2.	EXIGENCIAS PARA CONSIDERACIÓN DE EDIFICIO SINGULAR CONFORME AL ART. 3.8.16 DEL PGOU DE EL EJIDO.	5
3.	SOLUCIÓN PROPUESTA.....	6
2.3.1.	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA.....	6
2.3.2.	ALINEACIONES, OCUPACIÓN, VUELOS Y FONDO MÁXIMO	7
2.3.3.	EXIGENCIA A NIVEL DE CALIDAD ESTÉTICA Y ACABADOS	10
2.3.4.	EXIGENCIA A NIVEL DE LOS SISTEMAS DE AHORRO ENERGÉTICOS PASIVOS	10
2.3.5.	OTROS PARÁMETROS URBANÍSTICOS	12
4.	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO, JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 71 DE LA Ley 7/2021 DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.....	13
5.	JUSTIFICACIÓN DE LA LEY 22/1988, DE COSTAS.....	14
6.	JUSTIFICACIÓN DEL REAL DECRETO 876/2014, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO GENERAL DE COSTAS.....	16
7.	JUSTIFICACIÓN DECRETO 293/2009, 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.....	16
3.	RESUMEN EJECUTIVO	17
4.	PLANOS	
1.	SITUACIÓN: PARCELAS Y ZONA DE INFLUENCIA	
2.	ESTADO ACTUAL: PARCELAS ACOTADAS Y SUPERFICIES	
3.1	ORDENACIÓN PROPUESTA: RETRANQUEOS CON ÁREA DE OCUPACIÓN BAJO RASANTE	
3.2	ORDENACIÓN PROPUESTA: RETRANQUEOS CON ÁREA DE OCUPACIÓN SOBRE RASANTE	
4.	ORDENACIÓN PROPUESTA: PLANTA CON ALTURAS	
5.	ORDENACIÓN PROPUESTA: SECCIONES CON NIVELES	
6.	ORDENACIÓN PROPUESTA: VOLUMETRÍA	
7.	ORDENACIÓN PROPUESTA: IMÁGENES ILUSTRATIVAS DE LAS FUTURAS EDIFICACIONES	

ANEJO I. AUTORIZACIÓN DE LA PROPIEDAD Y NOTAS SIMPLES DE LAS PARCELAS H.2.4 Y H.2.5

ANEJO II. FICHAS DE CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 293/2009

En síntesis, la modificación del Estudio de Detalle para las parcelas H2.4 y H2.5 busca responder de manera proactiva a las necesidades futuras de los usuarios, garantizando que el desarrollo no solo cumpla con los requerimientos actuales de espacio y diseño, sino que también se prepare para las demandas futuras sin comprometer la calidad y sostenibilidad del entorno urbano.

Se incorpora a esta memoria informativa la justificación pormenorizada de cada uno de los aspectos que se ven modificados como consecuencia del nuevo requerimiento por parte del promotor, identificándose en negrita y azul aquello que se incorpora.

3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente estudio de detalle es ordenar los volúmenes de las parcelas H2.4 y H2.5 del sector de suelo urbano consolidado OE-3-SM del PGOU de El Ejido con el propósito de definir las características de estos con relación a las determinaciones para “edificios singulares” que el artículo 3.8.16 del PGOU regula, justificando de igual modo su adecuación a la restante normativa que le resulta de aplicación (Ley 7/2021, Ley 22/1988, Real Decreto 876/2014 y Decreto 293/2009).

4. JUSTIFICACIÓN DEL OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se justifica en la necesidad de maximizar el uso y disfrute de los espacios exteriores por parte de los futuros usuarios. Dado que se cuenta con una elevada edificabilidad, se ha diseñado una estrategia que concentra las edificaciones en los límites de la parcela, permitiendo liberar una gran cantidad de suelo en planta baja. Esto no solo mejora la calidad de vida de los residentes al proporcionarles amplios espacios exteriores comunes y privativos, sino que también garantiza una mejor integración urbana y paisajística con el entorno.

La estrategia de escalonar los edificios y generar múltiples espacios exteriores responde a la necesidad de evitar una ocupación excesiva del suelo disponible de la parcela. Esta disposición no solo promueve la creación de áreas verdes, jardines, piscinas y zonas de recreo, sino que también contribuye a la mitigación de los efectos de isla térmica urbana. Además, la disposición de elementos acuáticos como piscinas y láminas de agua no solo refresca el ambiente, sino que también ofrece un espacio recreativo y de relajación para los usuarios.

En términos de integración urbana, la concentración de edificaciones hacia los límites de la parcela, especialmente en el frente a la Avenida del Mar, permite definir un perfil más urbano. Los edificios de mayor altura, que presentan una apariencia de cinco plantas gracias al retranqueo del último nivel respecto de la fachada, aseguran una transición armónica entre las nuevas construcciones y el entorno litoral. Esta disposición no solo respeta la normativa urbanística vigente, evitando la formación de pantallas arquitectónicas, sino que también enriquece la estética del área, aportando un carácter singular a la promoción.

El carácter exclusivo de la promoción se evidencia además en la disposición de una marquesina de acceso alineada al vial principal, donde se albergará el control de acceso y otros servicios destinados a los residentes. Este elemento no solo proporciona seguridad y privacidad, sino que también refuerza la identidad y el prestigio de la promoción. En conjunto, estas estrategias garantizan que la nueva edificación no solo cumpla con los requisitos normativos y medioambientales, sino que también ofrezca un espacio de alta calidad estética y funcional para sus futuros usuarios.

Al objeto de liberar espacio en superficie por futuros incrementos en la demanda de aparcamiento se propone incrementar la ocupación bajo rasante para su destino a plazas de aparcamiento.

5. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

Las parcelas H2.4 y H 2.5 del sector de suelo urbano consolidado OE-3-SM del PGOU del El Ejido se sitúan en la zona de Almerimar, limitando al nordeste con la avenida del mar, al sureste y noroeste con sendas zonas de aparcamientos de playa y al suroeste con la playa Poniente de Almerimar.

A nivel topográfico existe un ligero desnivel hacia la Avenida del Mar, aunque la parcela podría considerarse prácticamente plana.

A continuación, se indican las referencias catastrales de sendas parcelas:

Parcela 2.4: [REDACTED]

Parcela 2.5: [REDACTED]

6. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Las parcelas tienen la calificación de suelo urbano consolidado con Ordenación Específica en la Zona Ensenada San Miguel (sector OE-3), con una clasificación de usos globales Residencial Turístico y pormenorizados de apartamentos turísticos, resultando de aplicación las ordenanzas particulares que se especifican en las Fichas de Suelo Urbano con Ordenanza Específicas OE recogidas en el PGOU de El Ejido.

Las condiciones urbanísticas que les son de aplicación quedan recogidas en la *“PROPUESTA DE INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO en las PARCELAS H.2.4., H.2.5.. B.2.1., B.2.2., CH.2.1, S.2.1. y G.3 del SECTOR OE-3-SM en la Avda. del Mar, Calle Rosa de los Vientos, Calle Pleamar, Calle Cabina de Almerimar, El Ejido (Almería)”* y que se encuentra APROBADA DEFINITIVAMENTE por el AYUNTAMIENTO PLENO en la sesión ordinaria número 3 celebrada en fecha 12 de abril de 2024.

Según se recoge en dicho instrumento de ordenación urbanística detallada, La parcela H-2-4. tiene una superficie total de 19.903,00 m², con una edificabilidad máxima asignada de 22.930,00 m²_{techo} (Edificabilidad 3,456 m³/m²_{suelo}) y un número de viviendas máximo a materializar de 208 unidades. Está calificada para Uso de «Apartamentos».

La parcela H-2-5. tiene una superficie total de 13.990,00 m²., con una edificabilidad máxima asignada de 16.102,37 m²_{techo} (Edificabilidad 3,453 m³/m²_{suelo}) y un número de viviendas máximo a materializar de 161 unidades. Está calificada para Uso de «Apartamentos».

Se resume a continuación los parámetros urbanísticos de ambas parcelas

Parcela	H.2.4	H.2.5	H.2.4/H.2.5
Superficie parcela	19.903 m ² suelo	13.990 m ² suelo	33.893 m ² suelo
Parcela mínima	5.000 m ² suelo	5.000 m ² suelo	5.000 m ² suelo
Coficiente Edificabilidad	3,175 m ³ /m ² suelo	3,172 m ³ /m ² suelo	3,173 m ³ /m ² suelo
Edificabilidad máxima	21.062,00 m ² techo	14.790,00 m ² techo	35.852,00 m ² techo
Ocupación máxima	6.966,05 m ² /35%	4.896,50 m ² /35%	11.862,55 m ² /35%
Altura máxima	4 plantas/13 m	4 plantas/13 m	4 plantas/13 m
Retranqueos	Con Paseo Marítimo a 100 m de zona marítimo terrestre; h o ≥8 m	Con Paseo Marítimo a 100 m de zona marítimo terrestre; h o ≥8 m	Con Paseo Marítimo a 100 m de zona marítimo terrestre; h o ≥8 m
Uso	RESIDENCIAL (Apartamentos)	RESIDENCIAL (Apartamentos)	RESIDENCIAL (Apartamentos)
Ordenanza	ZONA III	ZONA III	ZONA III
Número de viviendas máx.	206 viviendas	159 viviendas	365 viviendas
Número Aparcamiento mín.	229 (1 ud./100 m ² techo)	161 (1 ud./100 m ² techo)	390 (1 ud./100 m ² techo)

7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La entidad ALMERIMAR S.A., entidad provista con NIF A28307916 y domicilio en C/ Torre del Puerto, 0 04711 Ensenada San Miguel de El Ejido (Almería) es dueña en pleno dominio de las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle.

La empresa promotora AEDAS HOMES OPCO, S.L.U. promueve la realización del presente estudio de detalle en virtud de la autorización que recibe de la titular de las parcelas "ALMERIMAR S.A", adjuntándose como anejo al presente documento (**ANEJO I. AUTORIZACIÓN DE LA PROPIEDAD Y NOTAS SIMPLES DE LAS PARCELAS H.2.4 Y H.2.5**).

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. CRITERIOS Y OBJETIVOS PROPUESTOS

Este estudio de detalle persigue ordenar los volúmenes de edificación en el interior de la manzana, proponiéndose mejorar el confort y la calidad de las futuras viviendas en los siguientes aspectos principalmente:

1. Generación de espacios libres privativos coordinados entre ambas parcelas.
2. Mejora de la ventilación, soleamiento y vistas de las futuras viviendas.
3. Adecuación volumétrica de las edificaciones hacia el litoral marítimo.

Lo que habilita a una serie de estrategias tales como:

1. La concentración de edificaciones en los límites de la parcela.
2. El escalonamiento de edificios.
3. La creación de áreas verdes, jardines, piscinas y zonas de recreo.
4. La definición de un perfil más urbano hacia la Avenida del Mar.
5. El retranqueo del último nivel para una percepción volumétrica de menor altura.
6. La disposición de una marquesina de acceso alineada al vial principal que permita singularizar el acceso a la promoción.
7. El enriquecimiento estético del área.
8. **El incremento de la ocupación bajo rasante para su destino a aparcamiento.**

2. EXIGENCIAS PARA CONSIDERACIÓN DE EDIFICIO SINGULAR CONFORME AL ART. 3.8.16 DEL PGOU DE EL EJIDO.

El artículo 3.8.16 del Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido define los edificios singulares como aquellos que, por su posición en la trama urbana o por su uso, merecen un tratamiento de excepción.

Los criterios para que edificios de uso privado, como es el del caso que nos ocupa, puedan ser considerados como edificios singulares son los que siguen:

- Estarán situados en esquinas de viarios estructurantes, rotondas o plazas, y por posición en la trama constituirán focos o hitos urbanos.
- La parcela mínima será de 2.000 m². No será de aplicación la superficie de parcela mínima en los siguientes supuestos:
 - Cuando se trate de manzana completa.
 - En parcelas situadas en ejes de perspectivas del viario estructurante que El Ayuntamiento estima procedentes, siendo la superficie de parcela mínima en este caso de 500 m².
 - Las parcelas situadas dando fachada a plazas públicas y rotonda, siendo la superficie de parcela mínima en este caso de 500 m².

Consecuentemente, se establecen condiciones particulares para estos edificios singulares, como la excepción del cumplimiento exacto de parámetros de alineaciones, ocupación, vuelos y fondo máximo (art. 3.8.16.3.a). También se regula la altura máxima permitida dependiendo de la ordenanza aplicable (art. 3.8.16.3.b) y se exige un nivel de calidad estética y acabados superior al resto de edificios (art. 3.8.16.3.c), así como la implementación de sistemas de ahorro energético (art. 3.8.16.3.d).

Así mismo, dichos edificios singulares estarán sometidos a la limitación de edificabilidad o aprovechamiento (art. 3.8.16.3.e), no podrán generar medianeras vistas (art. 3.8.16.3.f) y habrán de tramitar convenio urbanístico en donde se establezcan las contraprestaciones al Ayuntamiento si este las requiriese.

Para los edificios singulares de uso privado resultará necesario tramitar un Estudio de Detalle, dándose cumplimiento por medio del presente documento a dicho requisito

Se recogen en el apartado 2.3 un análisis adecuado del entorno y justificación de las decisiones tomadas para la ordenación de volúmenes, considerando su impacto visual, urbanístico y funcional en la trama urbana.

3. SOLUCIÓN PROPUESTA

En este apartado se presenta la solución propuesta para la adecuación de la ordenación de volúmenes edificatorios a las condiciones establecidas en el artículo 3.8.16, correspondiente a edificios singulares de uso privado, según lo detallado en la normativa vigente del PGOU de El Ejido. Conforme a lo estipulado, este Estudio de Detalle tiene en cuenta los criterios específicos que definen a un edificio singular, garantizando así su integración armónica y destacada en la trama urbana.

Los futuros edificios de apartamentos en cuestión se ubicarían en unas parcelas estratégicas como son la H.2.4 y la H.2.5, superando los 500 m² de superficie cada una de ellas (19.903 m² y 13.990 m² respectivamente) y situadas en una posición relevante dentro de la estructura urbana, ya que se encuentra en la esquina de un viario estructurante (Avenida del Mar) y frente a una rotonda. Esta ubicación cumple con los requisitos de singularidad descritos en el apartado b) del artículo 3.8.16, justificándose la necesidad de realizar un Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle que se describe considera las excepciones permitidas en términos de alineaciones, ocupación, vuelos y fondo máximo, asegurando que el diseño respete y enriquezca el entorno inmediato. Además, se han incluido elementos que destacan por su calidad estética y acabados superiores, cumpliendo así con las exigencias de alto nivel establecidas para este tipo de edificaciones.

Asimismo, el diseño incorpora sistemas de ahorro energético y sostenibilidad ambiental, alineándose con las condiciones específicas de los edificios singulares. La solución propuesta no solo pretende satisfacer las necesidades funcionales del uso privado del edificio, sino también contribuir positivamente al paisaje urbano y mejorar la calidad de vida de la comunidad circundante.

A continuación, se analizan las determinaciones que se proponen para cada uno de los parámetros urbanísticos que el PGOU permite, justificándose cada uno de ellos.

2.3.1. ALTURA MÁXIMA PERMITIDA

De acuerdo con el artículo 3.8.16, los edificios singulares pueden optar por excepciones en la altura máxima permitida, dependiendo de la normativa específica de la zona. En el caso de la zona OE-3, se permite una altura que se ajusta a los parámetros establecidos por las ordenanzas, siempre y cuando el diseño arquitectónico demuestre una calidad estética superior y contribuya positivamente al paisaje urbano.

La concentración de edificaciones en edificios de mayor altura permite optimizar el uso del suelo disponible, liberando áreas en la planta baja para jardines, piscinas y áreas recreativas, mejorando así la calidad de vida de los residentes al proporcionar espacios verdes y de esparcimiento. Esta estrategia no solo embellece el entorno urbano y ofrece beneficios ambientales, sino que también se

alineación con las políticas urbanísticas modernas que promueven la sostenibilidad y el desarrollo eficiente del suelo, especialmente en zonas litorales donde la preservación de espacios abiertos es crucial para el equilibrio ecológico y el bienestar comunitario.

Las particulares condiciones en las que se enclavan las parcelas habilitan, según se determina en el artículo 3.8.16.3.a, a que este estudio de detalle pueda acogerse a la excepción que en dicho artículo se propone, ya que las calles que circundan a la parcela (Avenida del Mar) y las dos zonas para el estacionamiento de vehículos cuentan con un ancho superior a 30 metros.

Consecuentemente, y a fin de fijar los parámetros de altura, se propone una edificación escalonada de escasa entidad en las inmediaciones del litoral y que llega a consolidar una altura máxima de **Bajo+6** hacia la Avenida del Mar. El último de los niveles se propondrá retranqueado, por lo que la percepción desde el entorno es la de un edificio de Bajo+5 niveles como máximo.

2.3.2. ALINEACIONES, OCUPACIÓN, VUELOS Y FONDO MÁXIMO

Los futuros edificios que se sitúen en las parcelas cumplirán con los requisitos de singularidad descritos en el artículo 3.8.16, apartado b), debido a su ubicación estratégica en la esquina de un viario estructurante y frente a una rotonda. Esta localización permite la aplicación de excepciones en alineaciones, ocupación, vuelos y fondo máximo, con el objetivo de garantizar una integración adecuada y destacada del edificio en el entorno urbano. La justificación de estas excepciones se basa en la necesidad de proporcionar una solución arquitectónica que maximice el aprovechamiento de la parcela y que responda adecuadamente a las condiciones urbanísticas específicas de la zona OE-3, respetando al mismo tiempo los parámetros generales de las ordenanzas vigentes.

De este modo, no se proponen alteraciones en lo que se refiere a los parámetros de ocupación, vuelos y fondo máximo, los cuales se mantienen conforme a las condiciones que se especifican en la ordenanza general y, particularmente, en la ordenanza de la ZONA III.

Alineaciones

Las condiciones de alineaciones y chaflanes quedan determinadas de manera general en el artículo 3.2.5 del PGOU de El Ejido, fijándose como alineación o plano de fachada el límite a partir del cual se puede levantar la edificación, el cual puede ser coincidente con la alineación exterior o interior en función del retranqueo o fondo de edificación impuesto. En dicha alineación no se contabilizan los vuelos ni rasantes permitidos.

Por su parte, para las parcelas H2.4 y H2.5 entre otras, los retranqueos quedan definidos de manera particular en el apartado "d" de la Ordenanza III (Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE, OE-3-SM), indicándose que la distancia mínima desde cualquier punto del edificio, a los límites de la parcela adyacente, a las calles públicas y a los linderos de otras parcelas habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- Retranqueo no inferior a la altura de la edificación principal ni inferior a ocho metros.
- Retranqueo de la edificación a los linderos con el paseo marítimo, cumpliendo con los cien metros (100 m) medidos a partir de la zona marítimo terrestre, exigidas en la vigente Ley de Costas.

Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle limitan con la costa (paseo marítimo), con la Avenida del Mar, entre sí y con dos amplias zonas para el estacionamiento de vehículos. La ordenación de volúmenes propuesta respeta las siguientes alineaciones:

- **Alineación a costas:** las edificaciones no invadirán la línea de deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre, conforme a las determinaciones de la vigente Ley de Costas.
- **Alineación al vial principal (Avenida del Mar): 12 metros** de retranqueo
 - Conforme a lo expuesto en el apartado 2.3.1, la altura de la edificación sería la de Bajo+6
 - El último nivel de la ordenación de volúmenes propuesta se encontraría retranqueado, lo que permitiría una percepción desde la ciudad de un edificio de Bajo+5, con una altura de 19,5 metros.
 - En virtud de la premisa de excepción al exacto cumplimiento de los parámetros de alineación que establece el artículo 3.8.16.a del PGOU, y considerando la no limitación de alturas permitida para edificios situados frente a calles de ancho superior a 30 m (art. 3.8.16.b), como es el caso que nos ocupa, se propone un retranqueo de 12 metros, que es superior a la condición de $h/2$ ($20/2=10m$). La no limitación de alturas expresada en la excepción que resulta de aplicación (art. 3.8.16.b) contradiría el parámetro de retranqueo igual a la altura, ya que cumplir estrictamente con esta condición podría hacer que el edificio se retranquease tanto desde sus alineaciones que no quedase espacio suficiente para desarrollarse en planta, comprometiendo así su funcionalidad y la optimización del uso del suelo.
- **Alineación entre las parcelas adyacentes:** retranqueo igual a altura de la edificación
 - Se propone una separación sobre rasante igual a la altura de la edificación con un mínimo de 19,5 metros.
- **Alineación a las zonas de estacionamiento de vehículos: 8 metros** de retranqueo
 - Al igual que en el vial principal, se cuenta frente a dichas alineaciones con una calle de un ancho superior a 30 metros, aplicándose la excepción del art. 3.8.16.b.

La separación a linderos de la construcción bajo rasante entre las parcelas, y las zonas de estacionamiento y el vial principal se regirán por el mínimo dispuesto en el apartado “d” de la Ordenanza III (Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE, OE-3-SM), **8 metros**.

De cara a conformar un alzado permeable que permita entender el carácter de edificación singular con que contará la intervención, se propone una marquesina que contendrá edificaciones de escasa entidad que están al servicio de las dotaciones del conjunto de la promoción (garita de control de acceso, espacios para paquetería y oficina). Dicha marquesina se encontrará alineada al vial y las edificaciones auxiliares que bajo la misma se desarrollen se acogen a la excepción del exacto cumplimiento de los parámetros de alineación que se establece en el artículo 3.8.16.a para esta edificación de carácter singular (ver **Ilustración 1**).

La disposición de un edificio continuo entre ambas parcelas resulta posible gracias a la aplicación de las exigencias para retranqueos establecida en el apartado d de la Ordenanza III de las fichas de suelo urbano con ordenanza específica OE, según la cual *“se admite la construcción de edificios adosados y medianeros, formando cadenas o agrupaciones cuando pertenezcan a un mismo promotor o exista documento notarial que acredite el necesario acuerdo con el propietario colindante y se haya presentado y aprobado el correspondiente proyecto de conjunto”*.



Ilustración 1. Alzado de propuesta de edificios conforme a las premisas del presente Estudio de Detalle.

Ocupación

Los parámetros de ocupación quedan recogidos en las fichas de suelo urbano con ordenación específica, estableciéndose para ambas parcelas una ocupación máxima del 35 %.

Según lo establecido en el artículo 3.3.4 del PGOU, relativo a la posición de plantas bajo rasante, las plantas bajo rasante (sótanos) y demás instalaciones de uso privado no podrán sobrepasar los límites de ocupación permitidos para la planta baja, la ocupación bajo rasante se limita inicialmente al 35 %.

No obstante, en previsión de una mayor demanda de aparcamiento por parte de los futuros compradores, se propone un incremento de la ocupación bajo rasante hasta el 45 % según se detalla en el punto 2.3.5 OTROS PARÁMETROS URBANÍSTICOS, en el apartado Dotación de aparcamiento de la presente memoria, y según se refleja en el plano 3.1 ORDENACIÓN PROPUESTA: RETRANQUEOS CON ÁREA DE OCUPACIÓN BAJO RASANTE.

Vuelo máximo

Los vuelos y salientes que este estudio de detalle propone no contravienen lo dispuesto en el artículo 3.8.10, homogeneizándose los mismos a un máximo de **1 metro** respecto de la fachada sobre los retranqueos.

2.3.3. EXIGENCIA A NIVEL DE CALIDAD ESTÉTICA Y ACABADOS

La calidad estética y los acabados del edificio propuesto cumplen con las exigencias establecidas para edificios singulares, tal como se detalla en el artículo 3.8.16. La propuesta arquitectónica incorpora materiales y técnicas constructivas de alta calidad, que no solo mejoran la apariencia del edificio, sino que también aseguran su durabilidad y sostenibilidad. Además, el diseño contempla detalles estéticos que armonizan con el entorno urbano, contribuyendo a la cohesión visual y mejorando la percepción del espacio público circundante.

Se enfatiza el interés por el que las futuras edificaciones cuenten con una coherencia estética a nivel de fachadas, proponiéndose que la nueva edificación incorpore elementos de diseño que permitan significar el conjunto como un hito referencial del entorno. Esto incluye el uso de acabados y detalles arquitectónicos que reflejen una estética uniforme y cuidada, promoviendo así una apariencia cohesiva y visualmente agradable. Los materiales seleccionados no solo deben ser estéticamente agradables sino también ofrecer una resistencia superior a las condiciones climáticas locales, lo que reducirá los costos de mantenimiento a largo plazo y garantizará la sostenibilidad del edificio (**Ilustración 2**).



Ilustración 2. Imagen de las fachadas de conjunto de las futuras edificaciones.

En síntesis, las condiciones estéticas con las que los futuros edificios contarán estarán diseñadas para realzar el valor arquitectónico del área y contribuir al desarrollo de una identidad visual distintiva. La combinación de elementos de diseño contemporáneo con técnicas constructivas tradicionales y el uso de materiales locales permitirá crear una edificación que sea moderna y respetuosa con el contexto histórico-cultural circundante. Este enfoque asegura que el edificio no solo será funcional y estéticamente coherente, sino que también añadirá valor al patrimonio urbano y mejorará la calidad de vida de los residentes, cumpliendo con los objetivos de desarrollo sostenible y valorización del entorno establecidos en la normativa vigente.

2.3.4. EXIGENCIA A NIVEL DE LOS SISTEMAS DE AHORRO ENERGÉTICOS PASIVOS

El diseño de los edificios incluirá sistemas de ahorro energético pasivos, en cumplimiento con las normativas vigentes y las exigencias específicas para edificios singulares, contándose con la califica-

ción A en emisiones y consumo de energía primaria. Se implementarán soluciones como el aislamiento térmico eficiente, la orientación adecuada para maximizar la ganancia solar y la ventilación natural, así como el uso de materiales con baja huella de carbono. Estas medidas no solo reducirán el consumo energético del edificio, sino que también contribuirán a un entorno más sostenible y ecológico, alineándose con las políticas urbanísticas y medioambientales.

Se propondrá el uso extensivo de vegetación, tanto en espacios abiertos como en cubiertas, para mitigar los efectos de la isla térmica. Las plantas y árboles no solo proporcionarán sombra y reducirán la temperatura ambiente, sino que también mejorarán la calidad del aire y crearán un microclima más agradable para los residentes.

Además, se contempla la implementación de piscinas y láminas de agua refrescantes en el diseño del entorno. Estos elementos acuáticos no solo sirven para el disfrute y recreación de los habitantes, sino que también juegan un papel crucial en la regulación térmica del ambiente circundante. El agua tiene una alta capacidad de absorción de calor, lo que ayuda a reducir las temperaturas en los meses más cálidos, contribuyendo a crear un entorno más fresco y confortable. Esta estrategia es especialmente relevante en climas cálidos, donde la creación de refugios climáticos es fundamental para mejorar la calidad de vida y el bienestar de los residentes (**Ilustración 3**).



Ilustración 3. Imagen de los espacios interiores y su relación con las edificaciones.

El entorno propuesto puede considerarse un refugio climático, diseñado para ofrecer confort térmico y eficiencia energética. Las soluciones bioclimáticas incluyen la orientación adecuada de los edificios para maximizar la ventilación natural y el uso de materiales de construcción que mejoren el aislamiento térmico. La integración de sistemas de energía renovable, como paneles solares y tecnologías de recolección de agua de lluvia, también se plantea como parte de la estrategia de sostenibilidad. Estas medidas no solo reducen la demanda energética y los costos operativos, sino que también minimizan el impacto ambiental del desarrollo, alineándose con los objetivos de desarrollo sostenible y resiliencia climática definidos en la normativa vigente.

2.3.5. OTROS PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Dotación de aparcamiento

El presente estudio de detalle precisa a través de este apartado la dotación mínima de estacionamiento, la cual se expresa a razón de la relación de 1 unidad de estacionamiento cada 100 metros cuadrados de techo construido, según se recoge en las fichas de suelo urbano de ordenanzas específicas OE tras la innovación 25.

Tomando en consideración que la edificabilidad máxima de ambas parcelas sería de 35.852,00 m², obtenemos un total de plazas de **359** plazas a repartir —a razón de la edificabilidad máxima permitida para cada una de las parcelas— en **211** plazas en la parcela H.2.4 y **148** plazas en la parcela H.2.5.

Por otra parte, en el apartado b (aprovechamiento del terreno) de la Ordenanza III (Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE, OE-3-SM) se indica que las zonas no susceptibles de ser edificadas tendrán la calificación de “zonas verdes privadas” de las cuales una parte habría de destinarse a aparcamiento un 20 % del total de las plazas con que cuente el conjunto, lo que para las parcelas objeto del presente estudio de detalle supone respectivamente 42 y 30 plazas respectivamente para las parcelas H.2.4 y H.2.5, lo que suma un total de 72 plazas de aparcamiento que ocuparían entorno a un 5 % de dichas zonas libres (1.080 m²).

Habida cuenta de la importante dotación de estacionamiento en superficie en el entorno de parcela, se considera de mayor interés para el conjunto limitar la presencia de dichas plazas en favor de dotar el conjunto con zonas verdes para el uso y disfrute de los futuros usuarios. Consecuentemente, pese a que el futuro proyecto pueda proponer aparcamientos en superficie, los mismos no serán en la cantidad y extensión que se prefijan en la Ordenanza III por los motivos aquí expuestos.

No obstante, y en previsión de una mayor demanda de aparcamiento por parte de los futuros compradores de la exclusiva promoción a la oferta con que contaría esta y que se ajustaría a la Ordenanza III (Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE, OE-3-SM), se propone un incremento de la ocupación bajo rasante hasta el 45 % de cara a que pueda satisfacerse la misma.

Conforme al artículo 3.8.16.3 del PGOU, que regula las condiciones de los edificios singulares, se justifica el incremento de la ocupación bajo rasante en las parcelas H.2.4 y H.2.5 del sector OE-3-SM. Este artículo permite exceptuar del exacto cumplimiento, entre otros, de los parámetros de ocupación para responder a necesidades particulares de diseño y funcionalidad de edificaciones singulares. En este caso, la mayor ocupación bajo rasante se propone para optimizar el espacio destinado a aparcamientos subterráneo, liberando así áreas en la superficie para el uso y disfrute de los residentes sin comprometer la calidad y funcionalidad de los espacios exteriores.

Así mismo, el artículo 2 de la ficha normativa específica de la zona OE-3 define la ocupación del sector, donde se establece que la ocupación máxima permitida en superficie es del 35%. Sin embargo, para cumplir con las necesidades funcionales y de diseño del futuro proyecto, se propone incrementar la ocupación bajo rasante, según nos permiten los criterios de ocupación de aparcamientos en las ordenanzas del sector OE-3-SM. Esta propuesta se fundamenta en la necesidad de maximizar el uso eficiente del suelo sin afectar las áreas destinadas a espacios verdes y recreativos en la superficie. Al aumentar la ocupación bajo rasante, se permite una mayor capacidad de aparcamiento subterráneo, lo que resulta esencial para satisfacer las demandas actuales y futuras de los usuarios, garantizando así un desarrollo urbanístico equilibrado y sostenible, así como una liberación de aparcamiento público en los viales adyacentes.

Por el contrario, no se modifica la ocupación sobre rasante, motivo por el cual se pasa a distinguir entre los conceptos Ocupación Bajo Rasante y Ocupación Sobre Rasante, dado que según se establece en el artículo 3.3.4 del PGOU las plantas bajo rasante no podrán sobrepasar los límites de ocupación permitidos para la planta baja.

A continuación, se recoge una tabla resumen de los distintos parámetros urbanísticos, identificándose en otro color aquellos que se modifican.

Parcela	H.2.4	H.2.5	H.2.4/H.2.5
Superficie parcela	19.903 m ² suelo	13.990 m ² suelo	33.893 m ² suelo
Parcela mínima	5.000 m ² suelo	5.000 m ² suelo	5.000 m ² suelo
Coefficiente Edificabilidad	3,175 m ³ /m ² suelo	3,172 m ³ /m ² suelo	3,173 m ³ /m ² suelo
Edificabilidad máxima	21.062,00 m ² techo	14.790,00 m ² techo	35.852,00 m ² techo
Ocupación máxima SR	6.966,05 m ² /35%	4.896,50 m ² /35%	11.862,55 m ² /35%
Ocupación máxima BR	8.956,35 m²/45 %	6.295,50 m²/45 %	15.251,85 m²/45 %
Altura máxima	PB+6/22,75 m	PB+6/22,75 m	PB+6/22,75 m
Retranqueos	Con Paseo Marítimo a 100 m de zona marítimo terrestre; ≥8 m; ≥12 m hacia Av. del Mar	Con Paseo Marítimo a 100 m de zona marítimo terrestre; ≥8 m; ≥12 m hacia Av. del Mar	Con Paseo Marítimo a 100 m de zona marítimo terrestre; ≥8 m; ≥12 m hacia Av. del Mar
Uso	RESIDENCIAL (Apartamentos)	RESIDENCIAL (Apartamentos)	RESIDENCIAL (Apartamentos)
Ordenanza	ZONA III	ZONA III	ZONA III
Número de viviendas máx.	206 viviendas	159 viviendas	365 viviendas
Número Aparcamiento mín.	211 (1 ud./100 m ² techo)	148 (1 ud./100 m ² techo)	359 (1 ud./100 m ² techo)

La solución propuesta para el edificio singular en la zona OE-3 ha sido desarrollada con una cuidadosa consideración de los parámetros urbanísticos establecidos, garantizando su integración adecuada en la trama urbana y su contribución positiva al entorno. El Estudio de Detalle justifica plenamente las excepciones y especificaciones aplicadas, demostrando un compromiso con la calidad arquitectónica, la sostenibilidad y la mejora del paisaje urbano.

4. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO, JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 71 DE LA Ley 7/2021 DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

Conforme a lo indicado en el artículo 71 de la ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

En base a lo anterior, el Estudio de Detalle propuesto completa y modifica alguna de las determinaciones del planeamiento sin modificar el uso, la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico y sin afectar negativamente a las dotaciones.

En consecuencia, el aprovechamiento de la parcela no se ve modificado por el presente estudio de detalle para la las parcelas H.2.4 y H.2.5 del Sector de Suelo Urbano Consolidado OE-3-SM, siendo:

- Parcela H.2.4.

Superficie:	19.903,00 m ²	suelo
Techo edificable:	21.062,00 m ²	techo
- Parcela H.2.5.

Superficie:	13.990,00 m ²	suelo
Techo edificable:	14.790,00 m ²	techo

5. JUSTIFICACIÓN DE LA LEY 22/1988, DE COSTAS

En cumplimiento con el Artículo 30 de la ley 22/1988 de costas, el presente Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes en las parcelas H.2.4 y H.2.5 del sector de suelo urbano consolidado OE-3-SM, se fundamenta en una planificación que respeta las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre y promueve un desarrollo urbanístico sostenible y coherente.

Adaptación a la Legislación Urbanística y Evitación de Pantallas Arquitectónicas

De acuerdo con el apartado 1.b) del Artículo 30, se asegura que las construcciones que se propongan en estas parcelas se adaptarán estrictamente a lo establecido en la legislación urbanística vigente. Para evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, se ha diseñado una distribución escalonada de los edificios que permite una transición armónica con el entorno y maximiza la integración paisajística. Así mismo, la estrategia general de implantación persigue disponer perpendicularmente al litoral las edificaciones, tal y como se puede verificar en los planos de ordenación propuesta (ORDENACIÓN PROPUESTA: RETRANQUEOS CON ÁREA DE OCUPACIÓN).

Este enfoque no solo mejora la estética urbana, sino que también facilita la ventilación y la entrada de luz natural, minimizando el impacto visual desde el litoral y preservando las vistas abiertas hacia el mar. Todas estas actuaciones permiten además conseguir la máxima permeabilidad posible desde la Avenida del Mar.

Reserva de Suelo para Aparcamientos

En cumplimiento con el apartado 1.a) del Artículo 30, el plan de ordenación incluye reservas de suelo suficientes para aparcamientos de vehículos fuera de la zona de servidumbre de tránsito que ya están ejecutados en el entorno de la parcela. Esto garantiza que el acceso al litoral y las áreas de playa no se vea obstaculizado por el estacionamiento indiscriminado de vehículos, promoviendo un entorno más accesible y seguro para los peatones. La ubicación estratégica de estos aparcamientos también contribuye a la organización ordenada del tráfico rodado, reduciendo la congestión y mejorando la movilidad urbana.

6. JUSTIFICACIÓN DEL REAL DECRETO 876/2014, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO GENERAL DE COSTAS

En cumplimiento con el Artículo 59 del real decreto 876/2014, por el que se aprueba el reglamento general de costas, el presente Estudio de Detalle respeta lo establecido con relación a la zona de influencia, verificándose la línea de deslinde para el Dominio Público Marítimo Terrestre conforme a la información elaborada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar.

Tal y como se ha argumentado en el apartado anterior el presente Estudio de Detalle no prevé vertidos al dominio público marítimo-terrestre. Las actividades urbanísticas serán autónomas en la gestión de residuos y aguas residuales, utilizando sistemas de tratamiento para reutilizar aguas pluviales para riego y vertiendo aguas fecales a la red pública. Se implementarán medidas de control y gestión de residuos sólidos para evitar la contaminación del entorno marino.

Así mismo, se contempla la interpretación del artículo 25.2 del Reglamento General de Costas, el cual permite la construcción de instalaciones deportivas descubiertas dentro de la zona de influencia del dominio público marítimo-terrestre. Según este artículo, "con carácter ordinario, solo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación [...] así como las instalaciones deportivas descubiertas".

Dentro de este marco normativo, se interpreta que la construcción de piscinas, consideradas como instalaciones deportivas descubiertas, es permisible. La naturaleza de las piscinas como espacios destinados a la práctica deportiva (natación, entrenamiento, etc.) justifica su inclusión en esta categoría.

7. JUSTIFICACIÓN DECRETO 293/2009, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO QUE REGULA LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA

Se aportan como **ANEJO II** las fichas de cumplimiento de accesibilidad en el urbanismo y la edificación a las que habrán de someterse los edificios que se desarrollen bajo este Estudio de Detalle.

en Madrid a 23 de agosto de 2024

Fernando Martínez de Aspe
MARTÍNEZ DE ASPE ARQUITECTOS S.L.P.

3. RESUMEN EJECUTIVO

El presente **Modificado** de Estudio de Detalle ha sido promovido por **AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.** y redactado por **Martínez de Aspe Arquitectos, S.L.P.** Su objetivo es ordenar los volúmenes de las parcelas H.2.4 y H.2.5 situadas en Almerimar, El Ejido (Almería), conforme a las determinaciones del PGOU y la normativa vigente aplicable.

Objeto y justificación del Estudio de Detalle

El estudio tiene como finalidad definir las características de los volúmenes edificatorios en las parcelas mencionadas, enmarcándose dentro de las regulaciones para "edificios singulares" del PGOU de El Ejido y cumpliendo con la normativa de la Ley de Costas, el Reglamento General de Costas, y las normas de accesibilidad en Andalucía.

El Estudio de Detalle busca maximizar el uso y disfrute de los espacios exteriores mediante la concentración de edificaciones en los límites de la parcela, liberando suelo en planta baja. Esta estrategia mejora la calidad de vida de los residentes y la integración urbana y paisajística, evitando la ocupación excesiva del suelo y promoviendo la creación de áreas verdes, piscinas y zonas de recreo. Los edificios, escalonados hacia la Avenida de Mar, se integran armónicamente con el entorno, presentando una apariencia de cinco plantas y respetando la normativa urbanística. La inclusión de una marquesina de acceso refuerza la exclusividad y seguridad de la promoción, asegurando un entorno estético y funcional de alta calidad para los usuarios.

El 1 de julio de 2024, se presenta ante el Ayuntamiento de El Ejido el "ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LAS PARCELAS H2.4 Y H2.5 DEL SECTOR DE SUELO URBANO CONSO-LIDADO OE-3-SM DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO (ALMERÍA)", con número de registro de entrada 62163/2024. Este estudio inicial propuso una distribución de volúmenes que buscaba maximizar el uso y disfrute de los espacios exteriores por parte de los futuros usuarios, optimizando la ocupación en planta baja y permitiendo la integración urbana y paisajística adecuada.

Con posterioridad a esta presentación, surgen nuevas necesidades por parte del promotor, relacionadas con la optimización del uso bajo rasante de la parcela. Se identifica la necesidad de liberar más espacio sobre rasante para uso y disfrute de los residentes y, al mismo tiempo, aumentar la capacidad de aparcamiento subterráneo para anticiparse a futuras demandas de los usuarios de la promoción, evitando con ello que se sobresature la red pública de aparcamiento en las inmediaciones de la parcela. Este requerimiento busca por tanto adaptar el proyecto sin que el incremento en el número de plazas de aparcamiento interfiera con las áreas libres destinadas al esparcimiento de los vecinos, por lo que las mismas habrían necesariamente de situarse bajo rasante.

Justificación Conforme al Artículo 3.8.16.3 para Edificios Singulares

El artículo 3.8.16.3 del P.G.O.U. de El Ejido establece que los edificios singulares pueden beneficiarse de condiciones especiales que permiten la adaptación de las normas urbanísticas para responder a necesidades específicas de diseño arquitectónico o funcionalidad. En este contexto, la modificación propuesta justifica el incremento de la ocupación bajo rasante al considerar el carácter singular de la promoción. Esto permite una mejor utilización del espacio subterráneo para aparcamientos, mientras se preservan las zonas verdes y áreas comunes en superficie, en línea con las directrices urbanísticas que promueven una alta calidad de vida y sostenibilidad ambiental.

Además, el ajuste propuesto está alineado con las normas generales de planificación urbana que buscan equilibrar la densidad de construcción con la disponibilidad de espacios abiertos y servicios públicos. Al

incrementar la ocupación bajo rasante, se minimiza el impacto visual de las edificaciones y se maximiza el espacio disponible para áreas recreativas y paisajísticas. Esto refuerza la visión del P.G.O.U. de crear entornos urbanos que faciliten una vida comunitaria activa y saludable, al tiempo que se adaptan a las crecientes necesidades de aparcamiento y accesibilidad.

En síntesis, la modificación del Estudio de Detalle para las parcelas H2.4 y H2.5 busca responder de manera proactiva a las necesidades futuras de los usuarios, garantizando que el desarrollo no solo cumpla con los requerimientos actuales de espacio y diseño, sino que también se prepare para las demandas futuras sin comprometer la calidad y sostenibilidad del entorno urbano.

Se incorpora a este resumen ejecutivo las conclusiones del modificado del estudio de detalle, identificándose en **negrita y azul** aquello que se incorpora.

Descripción de las Parcelas

Ubicación: Las parcelas se localizan en la zona de Almerimar, colindando con la Avenida del Mar y la playa Poniente. Limitan al suroeste con la playa de poniente, a la zona suroeste con una zona para el estacionamiento de vehículos, al nordeste con la avenida del mar y al sureste con otra zona para el estacionamiento de vehículos.

Superficies:

- Parcela H.2.4: 19.903 m² con una edificabilidad máxima de 22.930 m² y capacidad para **206** apartamentos.
- Parcela H.2.5: 13.990 m² con una edificabilidad máxima de 16.102 m² y capacidad para **148** apartamentos.

Criterios y Objetivos del Proyecto

El estudio persigue mejorar el confort y la calidad de las viviendas a través de:

- La generación de espacios libres coordinados entre ambas parcelas.
- La optimización de la ventilación y el soleamiento.
- La inclusión de elementos estéticos y acabados de alta calidad.
- La implementación de sistemas de ahorro energético.

Solución Propuesta

Altura y Volumen: Se propone una edificación escalonada con una altura máxima de **bajo + 6** niveles hacia la Avenida del Mar, con el último nivel retranqueado para minimizar el impacto visual.

Alineaciones: Las excepciones en alineaciones se justifican por la ubicación estratégica en la trama urbana, maximizando el aprovechamiento de las parcelas, estableciéndose retranqueos de **8** metros hacia las zonas de estacionamiento de vehículos y **12** metros hacia la Avenida del Mar.

Sostenibilidad: Se incorporan sistemas de tratamiento de aguas pluviales y vertido controlado de aguas fecales, así como medidas de gestión de residuos sólidos, garantizando la protección del entorno marino.

Ocupación: Se propone un incremento de la ocupación bajo rasante del **45 %**.

PROMOTOR: AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.

AUTOR: MARTÍNEZ DE ASPE ARQUITECTOS, S.L.P.

SITUACIÓN: ALMERIMAR, EL EJIDO (ALMERÍA)



Cumplimiento Normativo

El estudio se adecúa a la normativa vigente, incluyendo:

- Ley 22/1988 de Costas.
- Real Decreto 876/2014 que aprueba el Reglamento General de Costas.
- Decreto 293/2009 sobre accesibilidad en Andalucía.

Suspensión de aprobaciones

De acuerdo con la publicación del B.O.P de Almería nº35, de 21 de febrero de 2023, se acuerda la suspensión durante el plazo de 1 año del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias para las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle, en los términos establecidas en el artículo 103 del Decreto 550/2022 (Reglamento General de la Ley 7/2021).

El período de aplicación de dicha suspensión ha concluido a fecha 21 de febrero de 2024; no resultando por tanto impedimento alguno para la obtención de informe favorable y la aprobación del presente Estudio de Detalle.

Conclusión

El Estudio de Detalle para las parcelas H.2.4 y H.2.5 presenta una ordenación de volúmenes que mejora la calidad de vida de los residentes y asegura el cumplimiento de las normativas urbanísticas y medioambientales, destacando su compromiso con la sostenibilidad y la integración armoniosa en la trama urbana de Almerimar, El Ejido.

Se incorpora como síntesis una tabla donde se recogen los parámetros urbanísticos que el presente Estudio de Detalle desarrolla y justifica.

Parcela	H.2.4	H.2.5	H.2.4/H.2.5
Superficie parcela	19.903 m ² suelo	13.990 m ² suelo	33.893 m ² suelo
Parcela mínima	5.000 m ² suelo	5.000 m ² suelo	5.000 m ² suelo
Coefficiente Edificabilidad	3,175 m ³ /m ² suelo	3,172 m ³ /m ² suelo	3,173 m ³ /m ² suelo
Edificabilidad máxima	21.062,00 m ² techo	14.790,00 m ² techo	35.852,00 m ² techo
Ocupación máxima SR	6.966,05 m ² /35%	4.896,50 m ² /35%	11.862,55 m ² /35%
Ocupación máxima BR	8.956,35 m²/45 %	6.295,50 m²/45 %	15.251,85 m²/45 %
Altura máxima	PB+6/22,75 m	PB+6/22,75 m	PB+6/22,75 m
Retranqueos	Con Paseo Marítimo a 100 m de zona marítimo terrestre; ≥8 m; ≥12 m hacia Av. del Mar	Con Paseo Marítimo a 100 m de zona marítimo terrestre; ≥8 m; ≥12 m hacia Av. del Mar	Con Paseo Marítimo a 100 m de zona marítimo terrestre; ≥8 m; ≥12 m hacia Av. del Mar
Uso	RESIDENCIAL (Apartamentos)	RESIDENCIAL (Apartamentos)	RESIDENCIAL (Apartamentos)
Ordenanza	ZONA III	ZONA III	ZONA III
Número de viviendas máx.	206 viviendas	159 viviendas	365 viviendas
Número Aparcamiento mín.	211 (1 ud./100 m ² techo)	148 (1 ud./100 m ² techo)	359 (1 ud./100 m ² techo)

en Madrid a 23 de agosto de 2024

Fernando Martínez de Aspe
MARTÍNEZ DE ASPE ARQUITECTOS S.L.P.

PROMOTOR: AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.

AUTOR: MARTÍNEZ DE ASPE ARQUITECTOS, S.L.P.

SITUACIÓN: ALMERIMAR, EL EJIDO (ALMERÍA)



4. PLANOS

1. SITUACIÓN: PARCELAS Y ZONA DE INFLUENCIA
2. ESTADO ACTUAL: PARCELAS ACOTADAS Y SUPERFICIES
- 3.1 ORDENACIÓN PROPUESTA: RETRANQUEOS CON ÁREA DE OCUPACIÓN BAJO RASANTE
- 3.2 ORDENACIÓN PROPUESTA: RETRANQUEOS CON ÁREA DE OCUPACIÓN SOBRE RASANTE
4. ORDENACIÓN PROPUESTA: PLANTA CON ALTURAS
5. ORDENACIÓN PROPUESTA: SECCIONES CON NIVELES
6. ORDENACIÓN PROPUESTA: VOLUMETRÍA
7. ORDENACIÓN PROPUESTA: IMÁGENES ILUSTRATIVAS DE LAS FUTURAS EDIFICACIONES

PROMOTOR: AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.

AUTOR: MARTÍNEZ DE ASPE ARQUITECTOS, S.L.P.

SITUACIÓN: ALMERIMAR, EL EJIDO (ALMERÍA)



ANEJO I. AUTORIZACIÓN DE LA PROPIEDAD Y NOTAS SIMPLES DE LAS PARCELAS H.2.4 Y H.2.5

Firmado el 05-02-2025 14:27:28 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 25 de 54
Código Seguro de verificación: Njg2OTAyNTIwNzg4MjUyMTI5NjI0NA== permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://sede.elejido.es>

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

Departamento de Urbanismo

D. Francisco Javier Escorial Ayuso, mayor de edad, vecino de El Ejido, con domicilio a estos efectos en [REDACTED] de El Ejido (Almería), provisto con DNI Núm [REDACTED] en nombre y representación de la entidad ALMERIMAR S.A., entidad provista con NIF A28307916 y domicilio en C/Torre del Puerto, s/n, En la Urbanización Almerimar, 04711 Ensenada San Miguel de El Ejido (Almería) constituida con fecha 11 de noviembre de 1.974, ante el Notario de Madrid D. Sergio Gonzalez Collado, bajo el número 5.525 de su protocolo.

Actúa el compareciente en virtud de poder otorgado con fecha 4 de octubre de 2.001, ante el Notario de Madrid, D. Emilio Villalobos Bernal, bajo el número 2.717 de su protocolo.

Ante esa Dependencia comparece y **MANIFIESTA**

I.- Que la entidad a la que representa es dueña en pleno dominio de la de las siguientes parcelas que se describen a continuación:

Finca urbana 55381. Referencia catastral número [REDACTED]. Finca del Registro de la Propiedad de El Ejido núm. 2. incluida en el ámbito de suelo urbano consolidado OE-3-SM.

Finca urbana 55379. Referencia catastral número [REDACTED]. Finca del Registro de la Propiedad de El Ejido núm. 2 incluida en el ámbito de suelo urbano consolidado OE-3-SM.

II.- Que sobre dichas parcelas se va a presentar un Estudio de Detalle para la adaptación de determinados parámetros urbanísticos.

III.- Que la entidad a la que represento tiene un especial interés en la consecución de dicha tramitación, si bien ha encargado el impulso de la misma a la entidad AEDAS HOMES OPCO, SLU sirviendo la presente como **AUTORIZACIÓN** a los representantes de dicha entidad, para que, en su nombre, procedan a la presentación de la documentación relativa a dicho instrumento de planeamiento y su posterior seguimiento.

Lo que se solicita en el Ejido (Almería) a 27 de junio de 2024.



Almerimar, S.A.
P.P.

Información Registral expedida por:

RAFAEL PALAU FAYOS

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EL EJIDO 2

C/ Miguel Angel, 6 1º
04700 - EL EJIDO (ALMERIA)
Teléfono: 950573200
Fax: 950573204

Correo electrónico: elejido2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

GARCIA & VILLALOBOS,GRUPO ASESOR SL

con DNI/CIF: B92372168

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F62ZU05C**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:*



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EL EJIDO NUMERO DOS

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DATOS REGISTRALES:

FINCA DE EL EJIDO N°: 55379

C.R.U.: 04018000607293

URBANA.- PARCELA H.2.4: Solar, procedente del Sector S-3-SM denominado ALMERIMAR II, en el paraje de las Playas de San Miguel, término de El Ejido. De cabida **diecinueve mil novecientos tres metros cuadrados**. Linda: Norte, Avenida Principal; Sur, Paseo Marítimo; Este, parcela H.2.5.; y Oeste, aparcamiento. Referencia catastral: [REDACTED].

TITULARES REGISTRALES

TITULAR	C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO
ALTA				
ALMERIMAR SA	A28307916	1585	706	107
100,000000% del pleno dominio.				

TITULO: Adquirida por ADJUDICACION.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

El Ejido, 28 de noviembre de 2023

----- ADVERTENCIA -----

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

El contenido de la presente nota simple se refiere a los datos obrantes en el Registro, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la misma.

Esta información registral no surte los efectos regulados en el artículo 354-a del Reglamento Hipotecario.



C.S.V.: 20402228C7A1239E

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado: De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. -Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes. - El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio. - La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. - De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia. En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE EL EJIDO 2 a día veintiocho de noviembre del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 20402228C7A1239E

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>



C.S.V.: 20402228C7A1239E

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



Información Registral expedida por:

RAFAEL PALAU FAYOS

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EL EJIDO 2

C/ Miguel Angel, 6 1º
04700 - EL EJIDO (ALMERIA)
Teléfono: 950573200
Fax: 950573204

Correo electrónico: elejido2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

GARCIA & VILLALOBOS,GRUPO ASESOR SL

con DNI/CIF: B92372168

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F62ZU06H**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:*



C.S.V.: 204022283AEBFB80

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EL EJIDO NUMERO DOS
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DATOS REGISTRALES:**

FINCA DE EL EJIDO N°: 55381

C.R.U.: 04018000607309

URBANA: PARCELA H.2.5: Solar procedente del Sector S-3-SM denominado ALMERIMAR II, en el paraje de las Playas de San Miguel, término de El Ejido. De cabida **trece mil novecientos noventa metros cuadrados**. Linda: Norte, Avenida Principal; Sur, Paseo Marítimo; Este, aparcamiento; y Oeste, parcela H.2.4.- Referencia catastral: [REDACTED]

TITULARES REGISTRALES

TITULAR	C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	
ALTA ALMERIMAR SA	A28307916	1585	706	109	1

100,000000% del pleno dominio.

TITULO: Adquirida por ADJUDICACION.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

El Ejido, 28 de noviembre de 2023

----- ADVERTENCIA -----

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).



Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

El contenido de la presente nota simple se refiere a los datos obrantes en el Registro, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la misma.

Esta información registral no surte los efectos regulados en el artículo 354-a del Reglamento Hipotecario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado: De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. -Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes. - El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio. - La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. - De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia. En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es



Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE EL EJIDO 2 a día veintiocho de noviembre del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 204022283AEBFB80

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 204022283AEBFB80

PROMOTOR: AEDAS HOMES OPCO, S.L.U.

AUTOR: MARTÍNEZ DE ASPE ARQUITECTOS, S.L.P.

SITUACIÓN: ALMERIMAR, EL EJIDO (ALMERÍA)



ANEJO II. FICHAS DE CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 293/2009

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).

Firmado el 05-02-2025 14:27:28 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 37 de 54
 Código Seguro de verificación: Njg2OTAYnTiwNzg4MjYyMTI5NjI0NA== permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://sede.elejido.es

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LAS PARCELAS H2.4 Y H2.5 DEL SECTOR DE SUELO URBANO CONSOLIDADO OE-3-SM. ALMERIMAR, EL EJIDO (ALMERÍA).	
ACTUACIÓN	
ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y DEFINICIÓN DE REQUISITOS DE ZONAS COMUNES	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
EDIFICIO PLURIFAMILIAR SINGULAR	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	-
Superficie	-
Accesos	1 X VIVIENDA DESDE EXT.
Ascensores	1 X EDIF.
Rampas	EN URBANIZACIÓN Y ACCESOS
Alojamientos	
Núcleos de aseos	3-4 X VIVIENDAS
Aseos aislados	3 (ZZCC)
Núcleos de duchas	2-4 X VIVIENDAS
Duchas aisladas	3 (ZZCC)
Núcleos de vestuarios	-
Vestuarios aislados	3 (ZZCC)
Probadores	-
Plazas de aparcamientos	211+148 (359)
Plantas	7
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	-
LOCALIZACIÓN	
PARCELAS H2.4 Y H2.5 DEL SECTOR DE SUELO URBANO CONSOLIDADO OE-3-SM. ALMERIMAR, EL EJIDO (ALMERÍA)	
TITULARIDAD	
PRIVADA	
PERSONA/ S PROMOTORA/ S	
AEDAS HOMES S.A. A-87586483	
PROYECTISTA/ S	
MARTÍNEZ DE ASPE ARQUITECTOS, S.L.P. COL. NÚM. 70.813 DEL COAM (CIF B-86513967) D. FERNANDO MARTÍNEZ DE ASPE COLEGIADO NÚMERO 8.986 DEL C.O.A.M. (DNI 28468799-C)	

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
- FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
- FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
- FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA

- TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
- TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
- TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
- TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
- TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
- TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
- TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
- TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
- TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
- TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
- TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
- TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
- TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES

En Madrid a 28 de junio de 2024

Fdo.: Fernando Martínez de Aspe

Firmado el 05-02-2025 14:27:28 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 38 de 54
 Código Seguro de verificación: Njg2OTAyNTIwNzg4MjYyMTI5NjI0NA== permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://sede.elejido.es>

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
<p>Descripción de los materiales utilizados</p> <p><u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: ADOQUÍN DE HORMIGÓN PREFABRICADO Color: GRIS CLARO Resbaladicidad: C3</p> <p><u>Pavimentos de rampas</u> Material: ADOQUÍN DE HORMIGÓN PREFABRICADO Color: GRIS CLARO Resbaladicidad: C3</p> <p><u>Pavimentos de escaleras</u> Material: PIEZAS DE HORMIGÓN PREFABRICADO Color: GRIS CLARO Resbaladicidad:</p> <p><u>Carriles reservados para el tránsito de bicicletas</u> Material: ADOQUÍN DE HORMIGÓN PREFABRICADO Color: GRIS CLARO</p> <p><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.</p> <p><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.</p>

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

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		> 1,80
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	--		< 6,00 %
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		< 2,00 %
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		> 2,20 m
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).		--	≤ 0,12 m		N.A.
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input checked="" type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,01 m	--		0,01 m
	<input checked="" type="checkbox"/> En calzadas	∅ ≤ 0,025 m	--		0,025 m
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	--		> 20 luxes
(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 %		N.A.
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		N.A.
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		N.A.
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		N.A.
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud de vado		N.A.
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm		N.A.
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		N.A.
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		--	≤ 6,00 %		N.A.
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		N.A.
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		Ver observaciones
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.		≥ 0,90 m	--		Ver observaciones
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--	Ver observaciones
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--	Ver observaciones
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--	Ver observaciones
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--	Ver observaciones
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		N.A.
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		N.A.
Espacio libre		--	--		N.A.
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	--	N.A.
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	N.A.
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	--	N.A.
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	N.A.

PUNTES 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	N.A.
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	N.A.
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	N.A.
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	N.A.
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	--	N.A.
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal	N.A.
	Longitud	--	= 0,60 m	N.A.
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	N.A.
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	N.A.
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	N.A.
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m.	≥ 0,04 m.	N.A.
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	--	N.A.
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	N.A.
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	N.A.
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	N.A.
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	N.A.
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux	N.A.
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal	N.A.
	Longitud	--	= 0,60 m	N.A.
ESCALERAS (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)				
Directriz	<input checked="" type="checkbox"/> Trazado recto			
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	--	R ≥ 50 m	Recta
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	Ver observaciones
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	0,30 m
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	Ver observaciones
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	--	0,67
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	--	90°
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--	0,05 m
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	Ver observaciones
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	= Ancho escalera
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	Ver observaciones
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		--	≥ 1,50 m	Ver observaciones
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		--	≥ 1,20 m	Ver observaciones
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	= anchura escalera
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	= 0,60
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	0,90 m
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura.	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		0,75 m a 1,00 m
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		0,05
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	--		0,30 m

En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.

ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)

Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--	-	Ø 1,50 m
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	--	-	= Anchura puerta
		Longitud	= 1,20 m	--	-	1,20 m
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	--	-	1,10 m
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	--	-	> 0,035 m
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	--	-	> 0,02 m
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	--	-	1,00 m
Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	--	-	N.A.	
	<input checked="" type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	--	-	1,10 x 1,40	
	<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	--	-	N.A.	
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	--	-	N.A.
		Longitud	= 1,20 m	--	-	N.A.
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	--	-	N.A.
		Longitud	= 1,20 m	--	-	N.A.

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		
Anchura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		> 1,80 m
Longitud de tramos sin descansillos (1)		≤ 10,00 m	≤ 9,00 m		≤ 9,00 m
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	10,00 %
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	8,00 %
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	6,00 %

(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.293/2009 (RGTO) en proyección horizontal

Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		< 2,00 %
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa		Ancho de rampa
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input checked="" type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		1,50
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		Ver observaciones
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta		= Anchura rampa
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		0,60 m
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura(1)	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m		0,90 m
		≥ 1,10 m	≥ 1,10 m		

(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno	Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		1,00 m
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		0,05 m
Prolongación de pasamanos en cada tramo		≥ 0,30 m	≥ 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 (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		N. A.
	Altura	--	≥ 0,90 m		N. A.
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	--		N. A.
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		N. A.
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		N. A.
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho	= 0,40 m	--		N. A.
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado	≤ 50 m	--		N. A.
	<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		Ver observaciones
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		Ver observaciones
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		Ver observaciones
	(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.		90 % Proctor modif.
Altura libre de obstáculos		--	≥ 2,20 m		> 2,20 m
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal		--	De 0,90 a 1,20 m		N. A.

Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	N.A.
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	Se cumple
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	
Rejillas	Resalte máximo		--	Enrasadas	Enrasadas
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	--	0,01 m
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	--	0,025 m
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	--	Ver Obs. Pasos Peat.

SECTORES DE JUEGOS

Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:

Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	--	N.A.
	Altura		≤ 0,85 m	--	N.A.
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	--	N.A.
		Ancho	≥ 0,80 m	--	N.A.
		Fondo	≥ 0,50 m	--	N.A.
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		Ø ≥ 1,50 m	--	N.A.	

**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	N.A.
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	N.A.
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	N.A.
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %	N.A.

**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	> 2,20 m	
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	--	0,15 m	
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		--	≥ 1,60 m	N.A.	
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	--	Ver Obs. Paso Peat.	
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	N.A.
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	N.A.
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	N.A.
	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m	N.A.
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	N.A.
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	--	N.A.
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	--	N.A.

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

OBSERVACIONES
<p>PASOS DE PEATONES. Todas las calles interiores de la parcela se considerarán peatonales, motivo por el cual no se prevén pasos específicos. Sin perjuicio de lo anterior, se prevé la presencia de vehículos para el adecuado mantenimiento de los espacios o el acceso de vehículos de bomberos en caso de que fuese preciso.</p> <p>ESCALERAS. Los itinerarios de urbanización contarán con alternativa de ascensor en el entorno a través de los edificios, habiéndose aplicado el art. 4.2.2 de la sección 1 del DB-SUA. Como consecuencia de ello, la altura máxima que salvan los tramos son de 3,20 m, lo cual establece la condición de 18 peldaños como máximo, contando cada uno de estos con 18,5 cm. En consecuencia, estas escaleras se entienden asociadas a los edificios, lo cual se toma en consideración para el dimensionado de su anchura (1,00 m).</p> <p>RAMPAS. El ancho del tramo cuando existe cambio de dirección se prevé de 1,50 m en el entendimiento de ser itinerarios accesibles al servicio del acceso a los edificios.</p> <p>PLAZAS DE APARCAMIENTO. La dotación de plazas accesibles se preverá a nivel de las plazas de aparcamiento interiores, estableciéndose en proporción del total de plazas por cada conjunto de garaje. En consecuencia, la previsión de plazas en parcela H.2.4. será de 7 plazas y la de la H.2.5 será de 5 plazas. Sin perjuicio de lo anterior se prevén plazas de aparcamiento exteriores.</p>

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA
<p><input 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 checked="" 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. 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>



LEYENDA / OBSERVACIONES

- Línea de deslinde para el Dominio Público Marítimo Terrestre / Servidumbre de protección
- Línea de deslinde Marítimo Terrestre
- Línea de servidumbre de Tránsito
- límite de las parcelas del ED

ESTUDIO DE DETALLE
 ORDENACIÓN DE VOLUMENES DE LAS PARCELAS H2.4 Y H2.5 DEL SECTOR DE SUELO URBANO CONSOLIDADO OE-3-SM

ESTUDIO DE ARQUITECTURA
 MARTÍNEZ DE ASPE ARQUITECTOS SLP



ARQUITECTOS
 D. FERNANDO MARTÍNEZ DE ASPE
 Col. COAM Nº9885
 Av Alfonso XIII, 19. 28002 Madrid
 arquitectos@martinezaspe.com
 917219565

DEFINICIÓN PLANO

COLECCIÓN:
SITUACIÓN

CLASIFICACIÓN:
PARCELAS Y ZONA DE INFLUENCIA

Nº PLANO
1



ESCALA A1: 1:1000
 ESCALA A3: 1:2000
 FECHA: 02 OCTUBRE 2024

PROPIEDAD
 AEDAS HOMES S.A

PROMOTOR
 AEDAS HOMES S.A



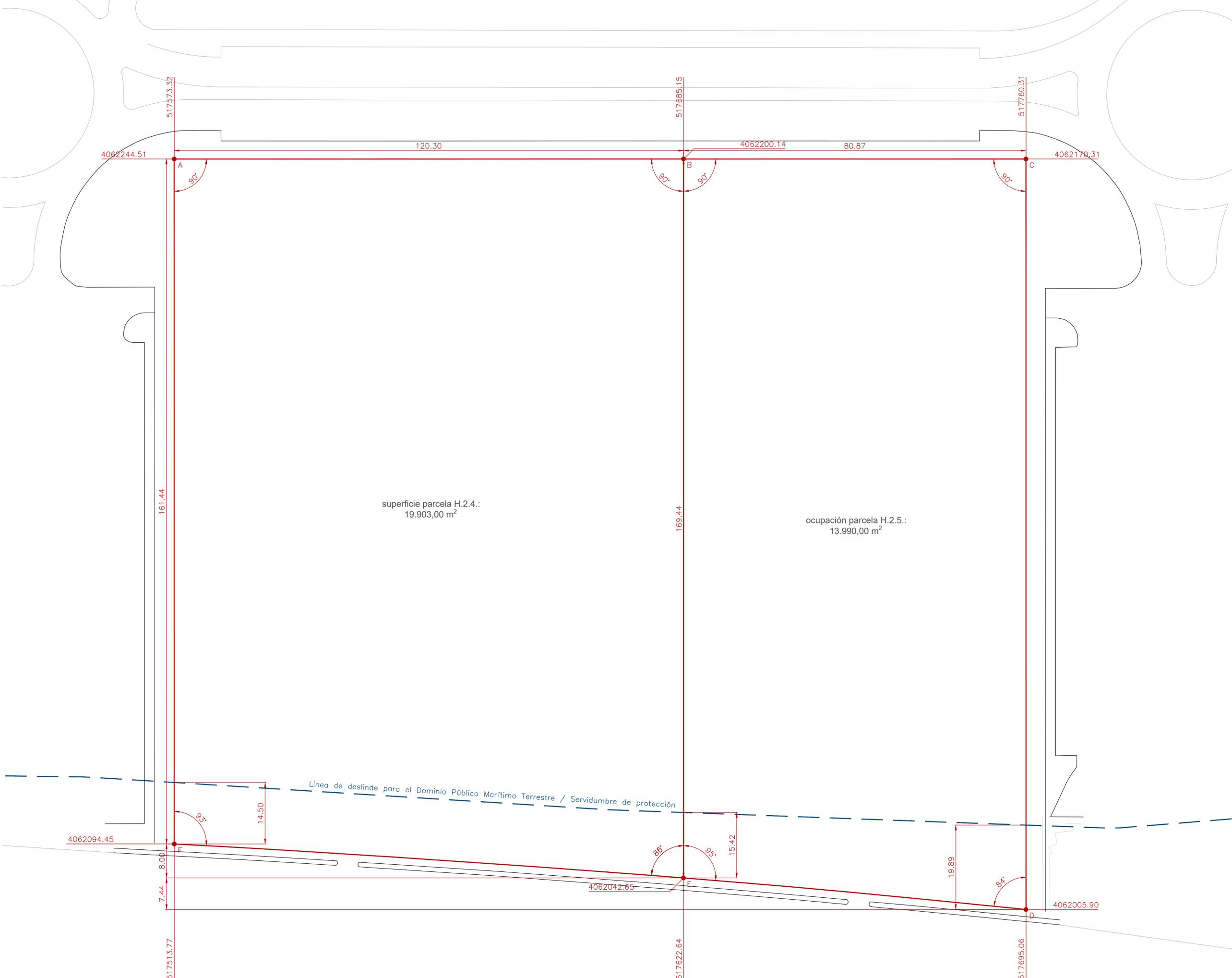
LEYENDA / OBSERVACIONES

— Línea de deslinde para el Dominio Público Marítimo Terrestre / Servidumbre de protección

— Límite de las parcelas del ED

cotas altimétricas por puntos

A 1,40 m.s.n.m.
 B 2,70 m.s.n.m.
 C 2,29 m.s.n.m.
 D 2,55 m.s.n.m.
 E 2,73 m.s.n.m.
 F 2,38 m.s.n.m.



ESTUDIO DE DETALLE
 ORDENACIÓN DE VOLUMENES DE LAS PARCELAS H2.4 Y H2.5 DEL SECTOR DE SUELO URBANO CONSOLIDADO OE-3-SM

ESTUDIO DE ARQUITECTURA
 MARTÍNEZ DE ASPE ARQUITECTOS SLP



ARQUITECTOS
 D. FERNANDO MARTÍNEZ DE ASPE
 Col. COAM N°9885
 Av Alfonso XIII, 19. 28002 Madrid
 arquitectos@martinezdeaspe.com
 917219565

DEFINICIÓN PLANO

COLECCIÓN:
ESTADO ACTUAL



CLASIFICACIÓN:
PARCELAS ACOTADAS Y SUPERFICIES

Nº PLANO

2

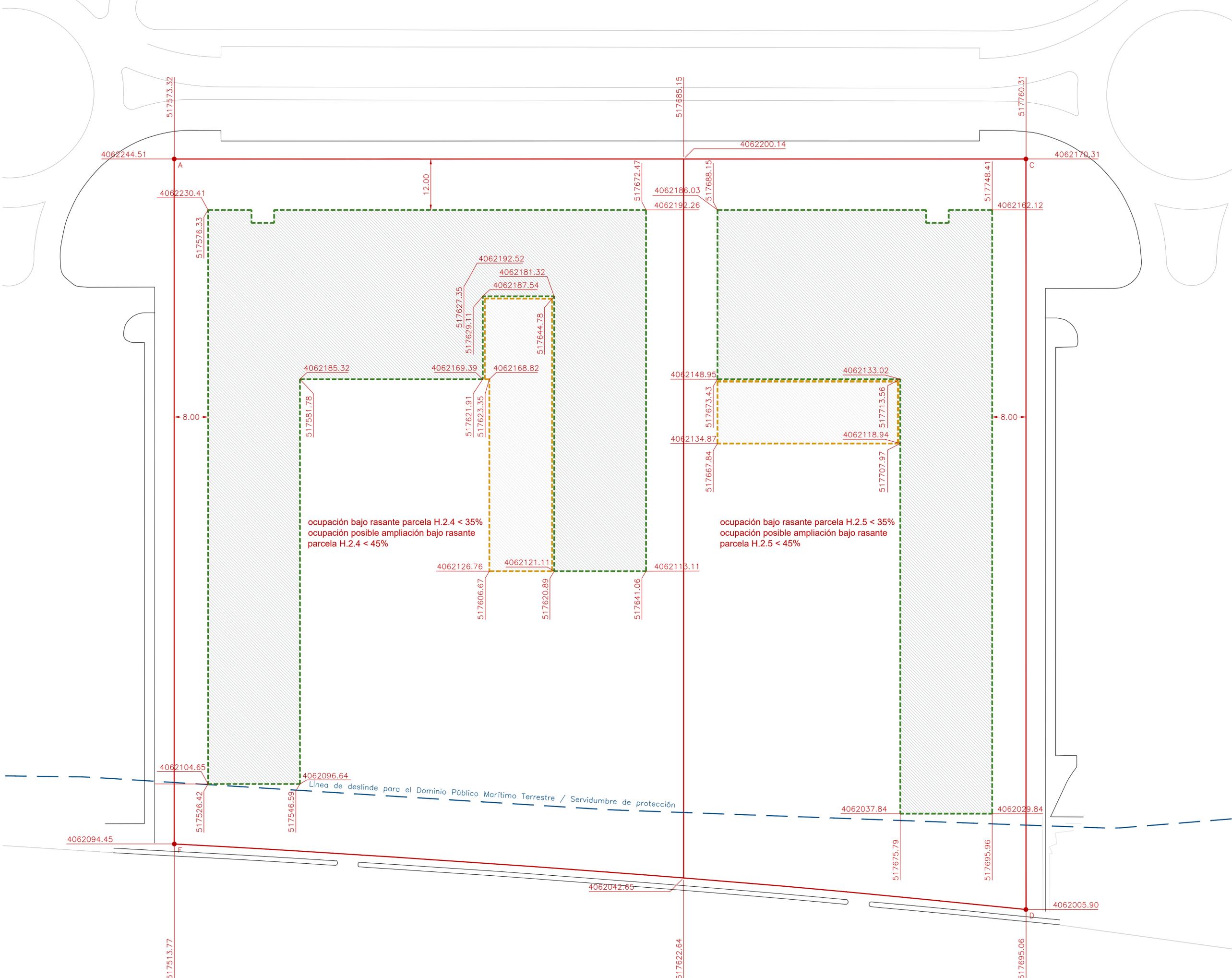
ESCALA A1: 1:500
 ESCALA A3: 1:1000
 FECHA: 02 OCTUBRE 2024

PROPIEDAD
 AEDAS HOMES S.A

PROMOTOR
 AEDAS HOMES S.A



- Límite de las parcelas del ED
- - - Línea de deslinde para el Dominio Público Marítimo Terrestre / Servidumbre de protección
- Ocupación de las edificaciones bajo rasante
- Posible ampliación de ocupación bajo rasante



ocupación bajo rasante parcela H.2.4 < 35%
ocupación posible ampliación bajo rasante
parcela H.2.4 < 45%

ocupación bajo rasante parcela H.2.5 < 35%
ocupación posible ampliación bajo rasante
parcela H.2.5 < 45%

Línea de deslinde para el Dominio Público Marítimo Terrestre / Servidumbre de protección

ESTUDIO DE DETALLE
ORDENACIÓN DE VOLUMENES DE LAS PARCELAS
H2.4 Y H2.5 DEL SECTOR DE SUELO URBANO
CONSOLIDADO OE-3-SM

ESTUDIO DE ARQUITECTURA
MARTÍNEZ DE ASPE ARQUITECTOS SLP



ARQUITECTOS
D. FERNANDO MARTÍNEZ DE ASPE
Cof. COAM Nº986
Av Alfonso XIII, 19. 28002 Madrid
arquitectos@martinezdeaspe.com
917219565

DEFINICIÓN PLANO

COLECCIÓN:
ORDENACIÓN PROPUESTA



CLASIFICACIÓN:
**RETRANQUEOS CON ÁREA DE
OCUPACIÓN BAJO RASANTE**

Nº PLANO

3.1

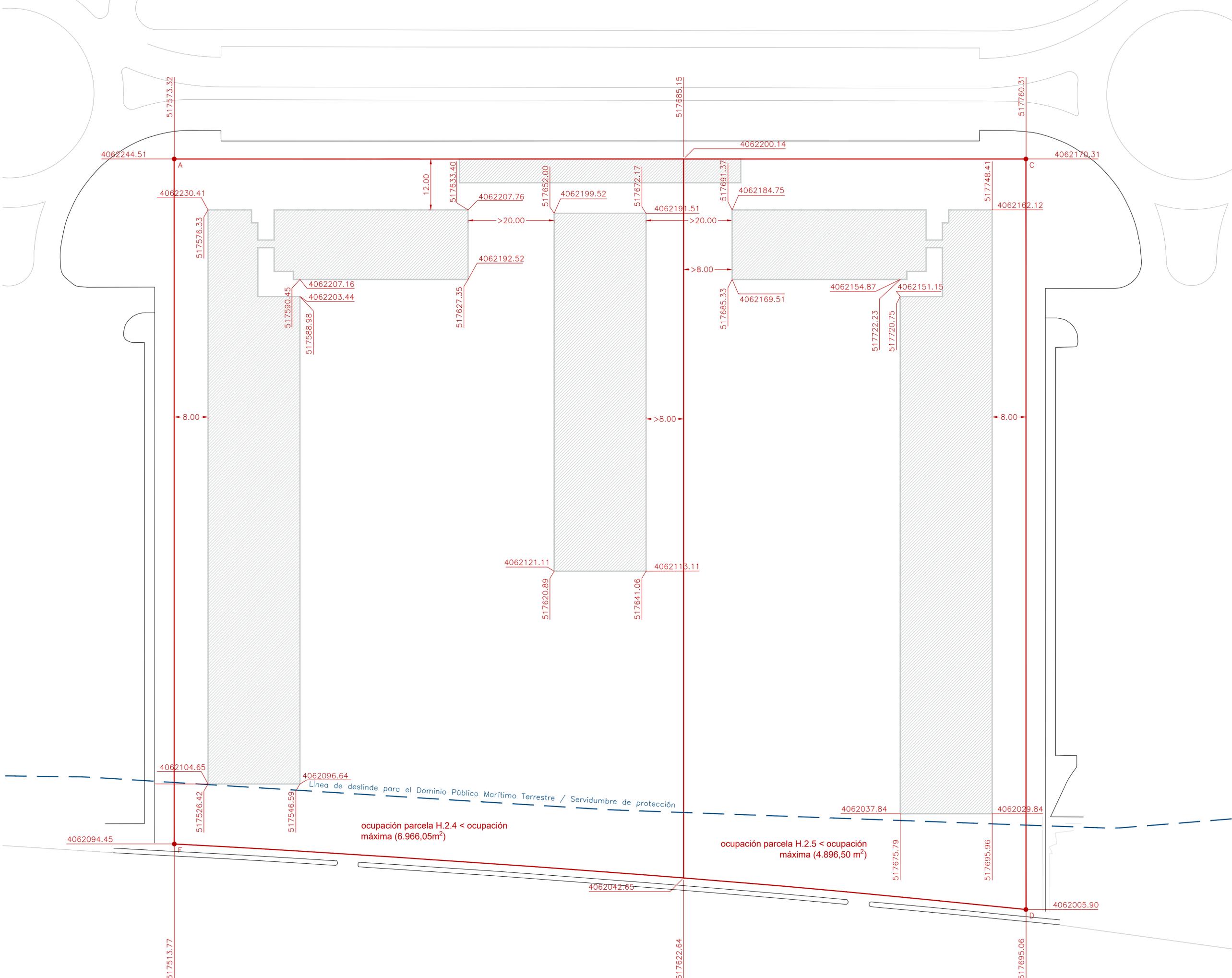
ESCALA A1: 1:500
ESCALA A3: 1:1000
FECHA: 02 OCTUBRE 2024

PROPIEDAD
AEDAS HOMES S.A

PROMOTOR
AEDAS HOMES S.A



- Ocupación de las edificaciones sobre rasante
- Límite de las parcelas del ED
- Línea de deslinde para el Dominio Público Marítimo Terrestre / Servidumbre de protección



ESTUDIO DE DETALLE
 ORDENACIÓN DE VOLUMENES DE LAS PARCELAS H2.4 Y H2.5 DEL SECTOR DE SUELO URBANO CONSOLIDADO OE-3-SM

ESTUDIO DE ARQUITECTURA
 MARTÍNEZ DE ASPE ARQUITECTOS SLP



ARQUITECTOS
 D. FERNANDO MARTÍNEZ DE ASPE
 Cof. COAM Nº986
 Av Alfonso XIII, 19. 28002 Madrid
 arquitectos@martinezdeaspe.com
 917219565

DEFINICIÓN PLANO

COLECCIÓN:
ORDENACIÓN PROPUESTA



CLASIFICACIÓN:
RETANQUEOS CON ÁREA DE OCUPACIÓN SOBRE RASANTE

Nº PLANO

3.2

ESCALA A1: 1:500
 ESCALA A3: 1:1000
 FECHA: 02 OCTUBRE 2024

PROPIEDAD
 AEDAS HOMES S.A

PROMOTOR
 AEDAS HOMES S.A

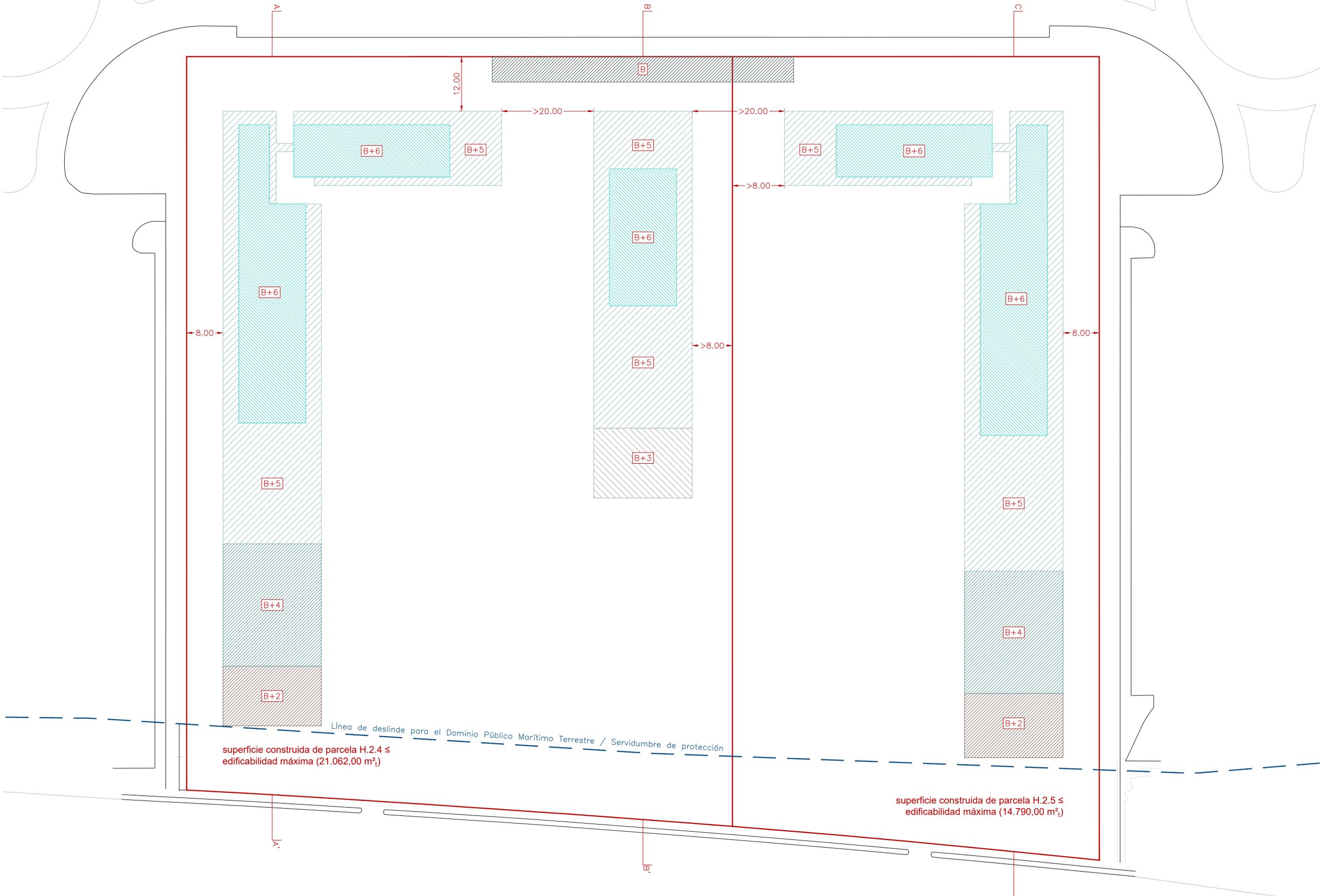


LEYENDA / OBSERVACIONES

-  Bajo (edificio acceso ali. al vial)
-  Bajo+1
-  Bajo+2
-  Bajo+3
-  Bajo+4
-  Bajo+5
-  Bajo+6

— Límite de las parcelas del ED

- - Línea de deslinde para el Dominio Público Marítimo Terrestre / Servidumbre de protección



ESTUDIO DE DETALLE
 ORDENACIÓN DE VOLUMENES DE LAS PARCELAS
 H2.4 Y H2.5 DEL SECTOR DE SUELO URBANO
 CONSOLIDADO OE-3-SM

ESTUDIO DE ARQUITECTURA
 MARTÍNEZ DE ASPE ARQUITECTOS SLP



ARQUITECTOS
 D. FERNANDO MARTÍNEZ DE ASPE
 Col. COAM Nº9885
 Av Alfonso XIII, 19. 28002 Madrid
 arquitectos@martinezaspe.com
 917219565

DEFINICIÓN PLANO

COLECCIÓN:
ORDENACIÓN PROPUESTA



CLASIFICACIÓN:
PLANTA Y ALTURAS

Nº PLANO

4

ESCALA A1: 1:1000
 ESCALA A3: 1:2000
 FECHA: 02 OCTUBRE 2024

PROPIEDAD
 AEDAS HOMES S.A

PROMOTOR
 AEDAS HOMES S.A



LEYENDA / OBSERVACIONES

-  Bajo rasante
-  Bajo (edificio acceso ali. al vial)
-  Bajo+1
-  Bajo+2
-  Bajo+3
-  Bajo+4
-  Bajo+5
-  Bajo+6
-  Línea de deslinde para el Dominio Público Marítimo Terrestre / Servidumbre de protección
-  límite de las parcelas del ED

ESTUDIO DE DETALLE
 ORDENACIÓN DE VOLUMENES DE LAS PARCELAS
 H2.4 Y H2.5 DEL SECTOR DE SUELO URBANO
 CONSOLIDADO OE-3-SM

ESTUDIO DE ARQUITECTURA
 MARTÍNEZ DE ASPE ARQUITECTOS SLP



ARQUITECTOS

D. FERNANDO MARTÍNEZ DE ASPE
 Col. COAM Nº9895
 Av Alfonso XIII, 19. 28002 Madrid
 arquitectos@martinezdeaspe.com
 917219565

DEFINICIÓN PLANO

COLECCIÓN:
ORDENACIÓN PROPUESTA

CLASIFICACIÓN:
SECCIONES Y NIVELES

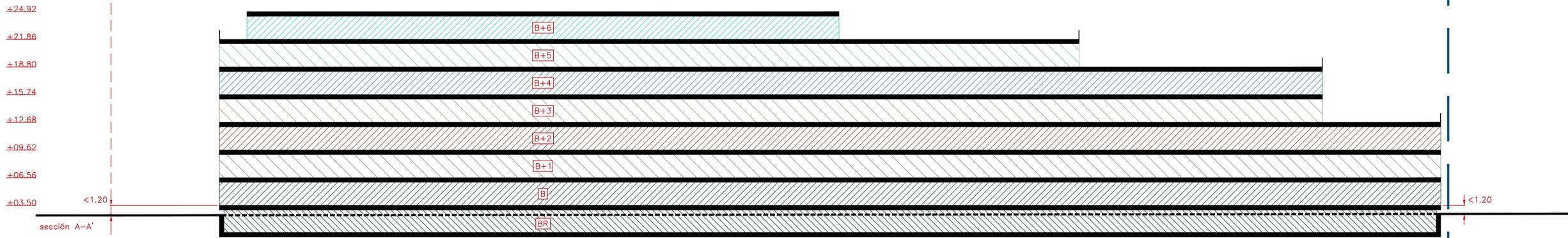
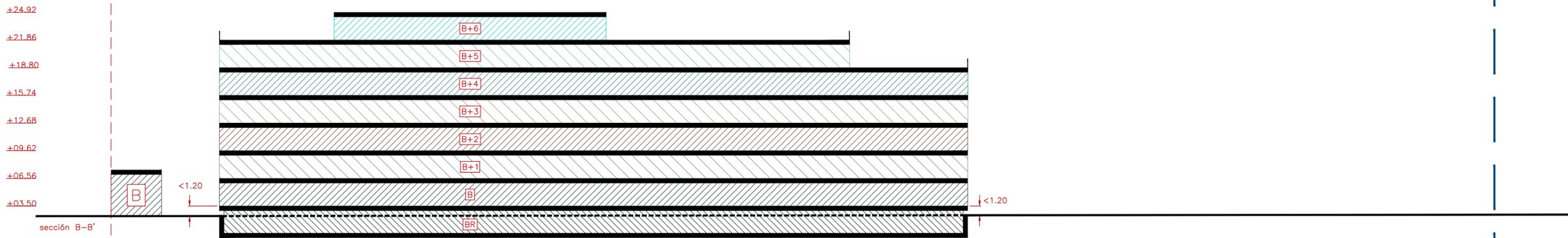
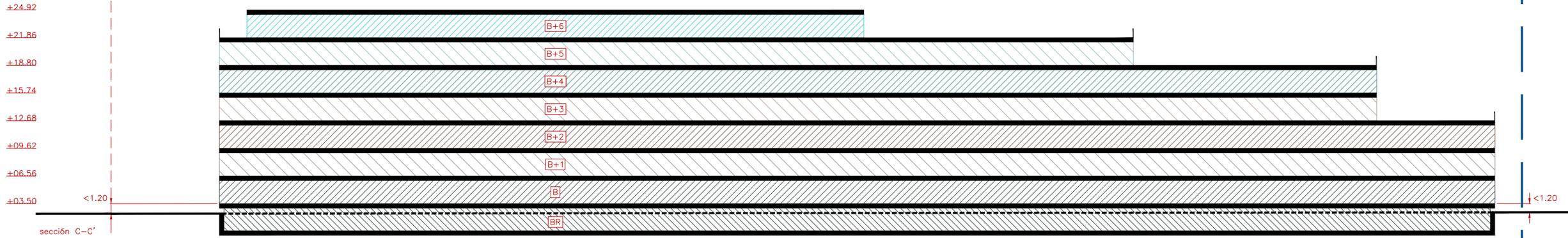
Nº PLANO

5

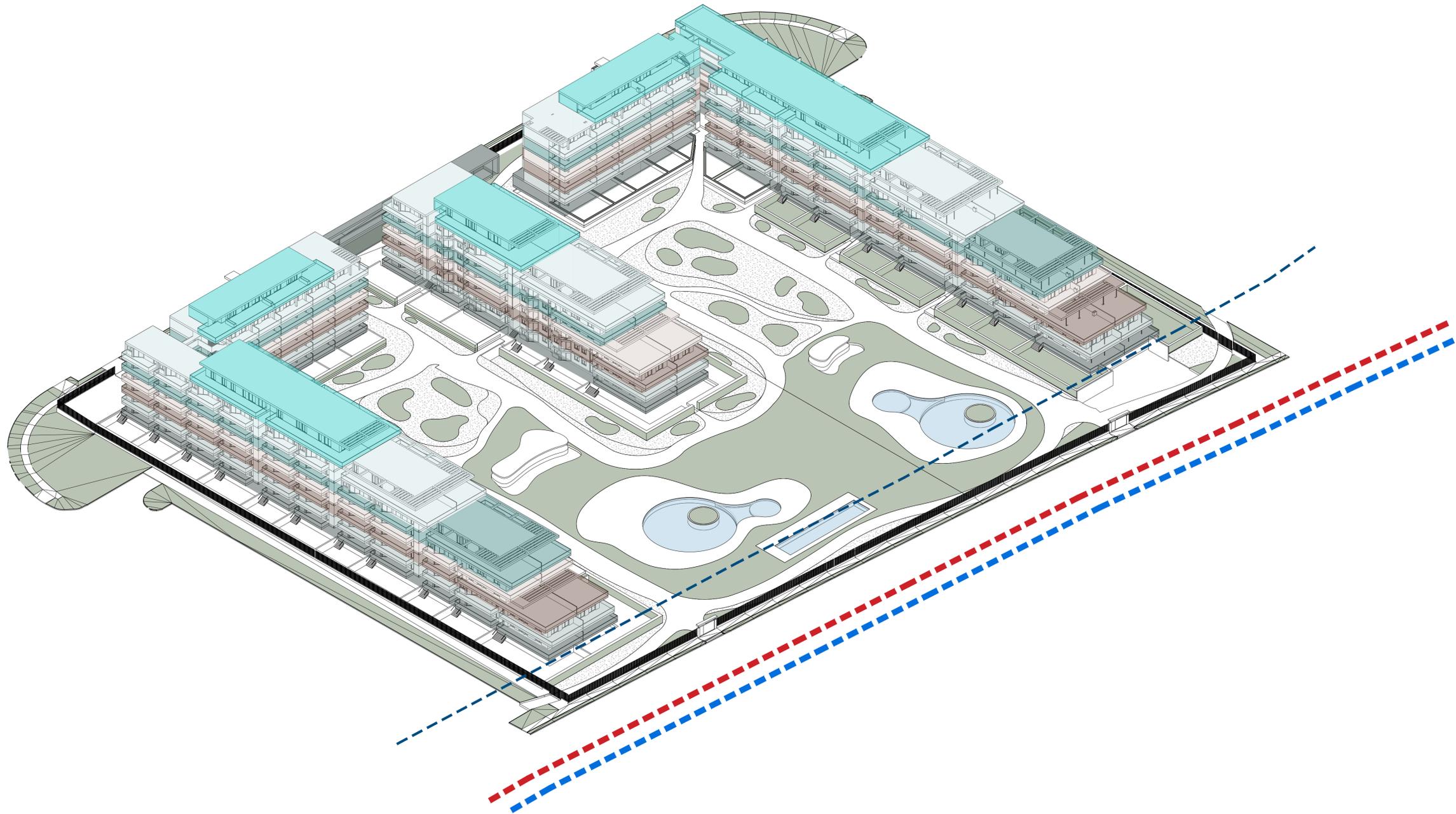
ESCALA A1: 1:250
 ESCALA A3: 1:500
 FECHA: 02 OCTUBRE 2024

PROPIEDAD
 AEDAS HOMES S.A

PROMOTOR
 AEDAS HOMES S.A



Proyecto de Urbanización de Viviendas Unifamiliares en el Sector de Suelo Urbano Consolidado OE-3-SM. Parcelas H2.4 y H2.5. Volumen de Arquitectos. Página 6 de 10.



LEYENDA / OBSERVACIONES

- Bajo (edificio acceso ali. al vial)
- Bajo+1
- Bajo+2
- Bajo+3
- Bajo+4
- Bajo+5
- Bajo+6
- línea de deslinde para el Dominio Público Marítimo Terrestre / Servidumbre de protección
- línea de deslinde Marítimo Terrestre
- línea de Servidumbre de Tránsito

ESTUDIO DE DETALLE

xxx VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN xxxxxx.
ORDENACIÓN DE VOLUMENES DE LAS PARCELAS H2.4 Y H2.5 DEL SECTOR DE SUELO URBANO CONSOLIDADO OE-3-SM

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

MARTÍNEZ DE ASPE ARQUITECTOS SLP



ARQUITECTOS

D. FERNANDO MARTÍNEZ DE ASPE
Cof. COAM Nº9895
Av Alfonso XIII, 19. 28002 Madrid
arquitectos@martinezaspe.com
917219565

DEFINICIÓN PLANO

COLECCIÓN:
ORDENACIÓN PROPUESTA

CLASIFICACIÓN:
VOLUMETRÍA

Nº PLANO

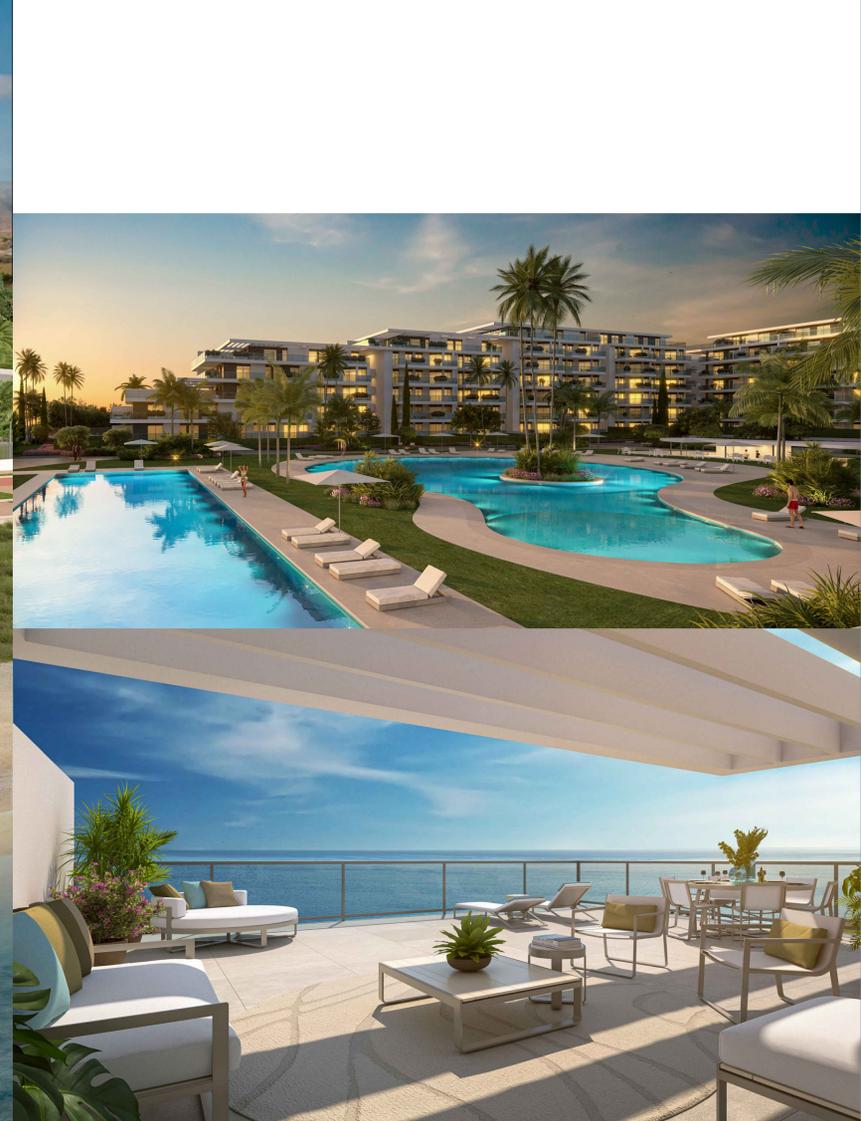
6

ESCALA A1:
ESCALA A3:
FECHA: 2 OCTUBRE 2024

PROPIEDAD

PROMOTOR
AEDAS HOMES S.A.





ESTUDIO DE DETALLE
 ORDENACIÓN DE VOLUMENES DE LAS PARCELAS
 H2.4 Y H2.5 DEL SECTOR DE SUELO URBANO
 CONSOLIDADO OE-3-SM

ESTUDIO DE ARQUITECTURA
 MARTÍNEZ DE ASPE ARQUITECTOS SLP



ARQUITECTOS

D. FERNANDO MARTÍNEZ DE ASPE
 Cof. COAM Nº8985
 Av Alfonso XIII, 19. 28002 Madrid
 arquitectos@martinezdeaspe.com
 917219565

DEFINICIÓN PLANO

COLECCIÓN:
ORDENACIÓN PROPUESTA

CLASIFICACIÓN:
**IMÁGENES ILUSTRATIVAS DE LAS
 FUTURAS EDIFICACIONES**

Nº PLANO

7

ESCALA A1: S/E
 ESCALA A3: S/E
 FECHA: 02 OCTUBRE 2024

PROPIEDAD
 AEDAS HOMES S.A

PROMOTOR
 AEDAS HOMES S.A

