

## **PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-55-SD**

**PROMOTOR:** ALJOGA CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES S.A. y resto de propietarios del sector.

**ARQUITECTO:** GUILLERMO GUTIERREZ ALCOBA

## PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-55-SD

PROMOTOR: ALJOGA CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES S.A. y resto de propietarios del sector.

ARQUITECTO: GUILLERMO GUTIERREZ ALCOBA

### INDICE DE DOCUMENTOS:

DOCUMENTO Nº1.-	MEMORIA
DOCUMENTO Nº2.-	PLANOS
DOCUMENTO Nº3.-	ORDENANZAS REGULADORAS
DOCUMENTO Nº4.-	PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMA DE ACTUACION
DOCUMENTO Nº5.-	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

### ANEXOS:

- I.- FICHA REGULADORA DEL SECTOR
- II.- CUMPLIMIENTO DE LOS ARTICULOS 46 Y 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO
- III.- NORMAS DE ACCESIBILIDAD  
CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 293/2009 DE LA JUNTA ANDALUCIA

## DOCUMENTO N°1.-

### MEMORIA (Índice)

#### A) MEMORIA INFORMATIVA

- 1.- Preliminar.
- 2.- Descripción de los terrenos.
  - 2.1. Localización.
  - 2.2. Características físicas.
- 3.- Situación urbanística.
- 4.- Estructura de la propiedad.

#### B) MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 1.- Justificación. Objetivos y criterios.
- 2.- Justificación de la adecuación a las condiciones del P.G.O.U. y al Reglamento de Planeamiento.
- 3.- Determinaciones del Aprovechamiento del SUS-55-SD.
- 4.- Estudio de Superficies. Parcelación y Tipologías.
- 5.- Aplicación de Aprovechamiento por Tipologías. Edificabilidad.
- 6.- Determinaciones para redes de infraestructuras y servicios.

## A) MEMORIA INFORMATIVA.

### 1.- Preliminar.

El Plan Parcial del SUS-55-SD se redacta por encargo de la sociedad ALJOGA CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES S.A, como propietario mayoritario del sector, en tanto se constituye la Junta de Compensación o se tramita convenio urbanístico de gestión.

**ALJOGA CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES S.A.**, representado por Alfonso García Fuentes.

### 2.- Descripción de los terrenos.

#### 2.1. Localización.

Los terrenos objeto de este planeamiento están situado en la zona de Santo Domingo, El Ejido. Los linderos actuales son los siguientes:

*Norte* SUELO URBANIZABLE SUS-54-SD.

*Sur* SUELO URBANIZABLE SUS-56-SD.

*Este*: LÍMITE DE SUELO URBANIZABLE.

*Oeste*: SUELO URBANO CONSOLIDADO Y ANCOR-13-SD..

#### 2.2. Características físicas.

Superficie: El SUS-55-ND ocupa una superficie total según levantamiento topográfico de 42.998,00 m<sup>2</sup> a los cuales hay que sumar la superficie correspondiente a sistemas generales en suelo urbanizable sectorizado de 5.396,00m<sup>2</sup>, de los cuales 4.297,00 son sistemas generales incluidos y 1.099,00 son adscritos, con lo cual la superficie total incluidos estos sistemas generales asciende a 48.394,00 m<sup>2</sup>.

Estas cifras corresponden con lo establecido en la ficha reguladora del PGOU para este sector y con el levantamiento topográfico del mismo.

Topografía: la totalidad del terreno tiene pendiente Oeste-Este.

Geología y Geotécnica: los terrenos de esta área suelen estar formados por aportaciones sedimentarias procedentes de la Sierra de Gádor formadas por alternancias de arcilla y gravas parcialmente cementadas, información que en su momento confirmará el precedente Estudio Geotécnico que debe ser previo a la ejecución de cualquier edificio.

Usos y Condicionantes existente: la finca actualmente está ocupada por invernaderos y las construcciones anexa a dicha explotaciones, tales como balsas y pequeños almacenes de aperos. Ello queda reflejado en el plano topográfico.

Infraestructuras a considerar: los terrenos tienen su acceso a través de los viarios proyectados en los márgenes Oeste del Sector. En cuanto a los servicios urbanísticos a considerar se encuentran en situación próxima al Oeste del Sector, donde se prevé realizar en su día las acometidas correspondientes de conformidad con la información obtenida de las distintas Compañías.

Situación arqueológica: Estos terrenos no se encuentran afectados por previsión arqueológica ninguna.

### **3.- Situación urbanística.**

El SUS-55-SD es un Sector con una superficie bruta de 42.998,00 m<sup>2</sup>., estando definidas sus condiciones de gestión y aprovechamiento en la ficha correspondiente del P.G.O.U de El Ejido. (Se adjunta dicha ficha como anejo n° 1).

Si bien de conformidad con lo previsto en ella, la superficie total del Sector, considerando los terrenos incluidos de los Sistemas Generales es de 48.394,00 m<sup>2</sup>.

### **4.- Estructura de la Propiedad.**

La propiedad del suelo del Sector (42.998,00 m<sup>2</sup>) corresponden a:

- ALJOGA CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES S.A 16.389,60 m<sup>2</sup>.
- AGRÍCOLA ALGONCA S.L. 22.511,00 m<sup>2</sup>.
- COSNTRUCCIONES Y PROMOCIONES URBAMODEL S.L 4.097,40 m<sup>2</sup>.

En cuanto a los Sistemas Generales, (5.396,00 m<sup>2</sup>) serán aportados por:

- ALJOGA CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES S.A 2.393,60m<sup>2</sup>. (SGV-ENSA/II-55-SD/2)
- AGRÍCOLA ALGONCA S.L. 1.305,00m<sup>2</sup>. (SGV-ENSA/II-55-SD/2)
- COSNTRUCCIONES Y PROMOCIONES URBAMODEL S.L 598,40m<sup>2</sup>. (SGV-ENSA/II-55-SD/2)
- FRANCISCO TORRES LÓPEZ 488,00m<sup>2</sup>.(SG-CIRCUNV-SUR/2)
- PROYECTOS DEL PONIENTE S.L 611,00m<sup>2</sup>. .(SG-CIRCUNV-SUR/2)

**CUADRO FINCAS APORTADAS AL SECTOR SUS-55-SD**

FINCA N°	PROPIETARIO	REFERENCIA CATASTRAL	N° FINCA REGISTRAL	SUPERFICIES		SGV CIRCUNVALACION SUR/2	TOTAL	CUOTA %
				POLÍGONO	SGV/ENSA/II-55-SD/2			
1	PROINDIVISO	8297501WF1689N0001IB	14.326	20.487,00	2.992,00		23.479,00	48,52
	ALJOGA PROM.Y CONSTR. S.A. 80% y	8297502WF1689N0001IB	14.326					
	CONSTR. Y PROM. URBAMODEL,S.L. (20%)	8297503WF1689N0001IB						
2	AGRICOLA ALGONCA, S.L.	8297504WF1689N0001SB	21.579	14.080,00	1.305,00		15.385,00	31,79
3	AGRICOLA ALGONCA, S.L.	8297504WF1689N0001SB	35.195	8.431,00			8.431,00	17,42
4	PROYECTOS DEL PONIENTE, S.L.	9169404WF1699S0001EO	93.219	0,00	0,00	611,00	611,00	1,26
5	FRANCISCO TORRES LÓPEZ	9169403WF1699S0001JO				488,00	488,00	1,01
	<b>TOTAL</b>			42.998,00	4.297,00	1.099,00	48.394,00	100,00

## B) MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### 1.- Justificación, Objetivos y Criterios.

La actuación está justificada por estar incluidos estos terrenos como suelo urbanizable sectorizado a desarrollar en el segundo cuatrienio del P.G.O.U de El Ejido (Área de Reparto AR-1). Siendo por tanto objetivo de este Planeamiento el desarrollo urbano de los terrenos con los criterios establecidos en la ficha correspondiente del Plan General, si bien el viario se estructura con ligeras variaciones con respecto a lo graficado en dicho Plan al objeto de obtener una parcelación de manzanas acorde con las tipologías de viviendas que el Plan General pretende que se lleven a cabo.

La edificación plurifamiliar a desarrollar de conformidad con la ordenanza Z-C2 se en las parcelas con facha a la Avenida de Las Naciones. La edificación unifamiliar con ordenanza Z-Ad se propone en el resto de manzanas interiores del sector y en otras para dar continuidad a manzanas con esta misma ordenanza en sectores colindantes. Las dotaciones locales correspondientes se localizan intercaladas por todo el Sector con las parcelas propuestas para Equipamientos Docentes, S.I.P.S. y espacios libres.

Dado que el planeamiento ha respetado básicamente las previsiones del P.G.O.U. en cuanto a parcelas plurifamiliares, con algunas ligeras variaciones, así como espacios libres y dotaciones, tal y como se ha expresado en los puntos anteriores se estima suficientemente cumplimentando el artículo 9.8.3.3 del P.G.O.U al definir las unidades que se consideran coherentes en el aspecto formal, definiendo un viario estructuralmente adecuado para la accesibilidad a todo tipo de suelos y espacios urbanos.

### 2.- Justificación de la adecuación a las condiciones del P.G.O.U y al Reglamento de Planeamiento.

- **Dotaciones:**

Espacios Libres:	5.150,00 en P.G.O.U	5.495,33
Docentes:	3.432,00 en P.G.O.U	3.432,00
S.I.P.S:	2.860,00 en P.G.O.U	2.871,48

- **Justificación de las dotaciones de conformidad con el Reglamento de Planeamiento:**

Techo edificable.	28.611,24 m <sup>2</sup>
Nº de viviendas.	286 viviendas.

Las dotaciones son las que corresponde a la Unidad básica.

- Espacios Libres      18 m<sup>2</sup>/viv.  
286 viv x 18 m<sup>2</sup>/ viv= 4.290,00 m<sup>2</sup>.
- Docentes              12 m<sup>2</sup>/viv.  
286viv x 12 m<sup>2</sup>/viv= 3.432,00 m<sup>2</sup>
- S.I.P.S                 10 m<sup>2</sup>/viv  
286 viv x 10 m<sup>2</sup>/viv= 2.860,00 m<sup>2</sup>.
- Plazas de aparcamiento.

En cuanto a las reservas de plazas de aparcamiento públicas son precisas un mínimo de 143 plazas, según al estándar de 0,50 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable. En el viario se han establecido 169 plazas, cumpliéndose el estándar regulado en el Art. 17 de la LOUA.

La distribución de plazas es la siguiente:

CALLE	Nº PLAZAS aparcamiento	Deducción por acceso a viviendas
Avenida Naciones	43	0
Avenida Buenos Aires	15	-2
Polonia	28	-4
Bulevar 1	34	-7
Bulevar 2	13	0
Portugal	12	0
Calle C	15	-2
Calle A	17	-2
Calle Islandia	7	0
Calle B	0	0
SUMA	184	-17

TOTAL PLAZAS EN VIARIO: 184-17 = 167 Plazas > 143 exigibles

Además de las plazas de aparcamiento públicas, son exigibles las plazas de aparcamiento privadas dentro de los edificios que establecen las ordenanzas correspondientes del PGOU de El Ejido. En edificación residencial son exigibles 1 plaza por vivienda, por cada

100m<sup>2</sup> de techo edificable de cualquier uso con lo que además de las públicas, existirán otras 286 plazas de aparcamiento dentro de la edificación.

### 3.- Determinación del aprovechamiento del Sector.

- Superficie del Sector incluidos S.G 48.394,00 m<sup>2</sup>
- Área de Reparto AR-SUS-1
- Aprovechamiento Tipo 0,781265 U.A/m<sup>2</sup>

#### 3.1 Aprovechamiento Lucrativo Total.

$$48.394,00 \times 0,78126 = 37.809 \text{ U.A.}$$

#### 3.2 Aprovechamiento Patrimonializable Total (Propiedad).

$$37.809 \times 0,9 = 34.028 \text{ U.A.}$$

#### 3.3 Aprovechamiento Municipal.

$$3.781 \text{ U.A}$$

#### 4.- Estudio de Superficies. Parcelación y Tipologías.

La ficha del P.G.O.U para este Sector determina las siguientes tipologías

Residencial Plurifamiliar	17.535,00 m2 edificables.
Residencial Unifamiliar	11.077,00 m2 edificables.

De conformidad con lo determinado en el Plano de Zonificación se definen las siguientes parcelas por Tipologías.

##### **Residencial plurifamiliar C2**

Parcela P1 (VPO) =	2.985,56 m2 de suelo
Parcela P2=	3.233,25 m2 de suelo
Parcela P3.1(VPO)=	1.028,10 m2 de suelo
Parcela P3.2=	942,49 m2 de suelo

Superficie Total Ordenanza C2 = 8.189,40 m2 de suelo

##### **Residencial Unifamiliar Ad**

Parcela P4=	1.711,39 m2 de suelo
Parcela P5=	1.843,95 m2 de suelo
Parcela P6=	1.295,91 m2 de suelo
Parcela P7=	1.175,50 m2 de suelo
Parcela P8=	88,17 m2 de suelo

Superficie Total Ordenanza Ad = 6.114,92 m2 de suelo

##### **Parcelas Dotacionales**

##### **Espacios libres:**

Parcela ZV-1=	3.824,61 m2
Parcela ZV-2=	1.670,72 m2 área de juego

Superficie Total Espacios Libres = 5.495,33 m2

**S.I.P.S:**

Parcela SIPS-1= 2.723,20 m2  
Parcela SIPS-2= 148,28 m2

Superficie Total SIPS = 2.871,48m2.

**Docentes:**

Parcela Docente= 3.432,00 m2

Superficie Total DOCENTE = 3.432,00m2

**Centros de Transformación:**

CT-1= 28,00 m2  
CT-2= 28,00 m2

**Viario :**

Viario= 16.838,87 m2

Superficie Total del Sector = 48.394,00 m2

## 5.- Aplicación de aprovechamientos por Tipologías. Edificabilidad.

### 5.1. Residencial Plurifamiliar (C2).

Techo edificable	20.661,85 m <sup>2</sup>
Coefficiente de uso y tipología	1,00
Coefficiente de localización	0,98
Superficie Total Parcelas	8.189,40 m <sup>2</sup>

Edificabilidad media  $20.661,85 \text{ m}^2 / 8.189,40 \text{ m}^2 = 2,523 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

Aprovechamiento lucrativo total en Plurifamiliar C2

$14.463,48 \times 1.00 \times 0,98 = 14.174,21 \text{ U.A.}$   
 $6.198,37 \times 1.00 \times 0,98 \times 0.75 = 4.555,81 \text{ U.A. (VPO)}$

### 5.2. Residencial Unifamiliar (Ad).

Techo edificable	7.949,39 m <sup>2</sup>
Coefficiente de uso y tipología	1,90
Coefficiente de localización	0,98
Superficie Total Parcelas	6.114,92 m <sup>2</sup>

Edificabilidad  $7.949,39 \text{ m}^2 / 6.114,92 \text{ m}^2 = 1,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

Aprovechamiento lucrativo total en Unifamiliar Ad

$7.949,39 \times 1.90 \times 0,98 = 14.801,76 \text{ U.A.}$

### 5.3 Asignación de Aprovechamientos a las Parcelas.

Las edificabilidades medias obtenidas se han mantenido uniformemente en las parcelas de residencial plurifamiliar y unifamiliar, tal como se refleja en el cuadro de superficies adjunto, todo ello evidentemente sin variación alguna del aprovechamiento total.

## 5.4. Cuadro Resumen de la Ordenación.

CUADRO DE ORDENACIÓN													
PARCELA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	USO PORMENORIZADO	ORDENANZA	EDIFICABILIDAD	TECHO EDIFICABLE	USO RESIDENCIAL	USO COMERCIAL	COEF.HCM/COEF. LOC.	APROVECHAMIENTO LUGAR (m <sup>2</sup> )	ALTURA	APARCAMENTOS	Nº MAX. VIVIENDAS	
APROVECHAMIENTO PRIVADO	P-1	2.985,56	Residencial plurifamiliar VPO	C2(vpo)	2.523	7.532,57	4.632,57 (VPO)	2.900,00	0,75/1,00/ 0,98	6.246,94	B+2+A	75	75
	P-2	3.233,25	Residencial plurifamiliar	C2	2.523	8.157,49	5.007,49	3.150,00	1,00/ 0,98	7.994,34	B+2+A	80	80
	P-3,1	1.028,10	Residencial plurifamiliar VPO	C2(vpo)	2.523	2.593,89	1.565,80 (VPO)	1.028,09	0,75/1,00/ 0,98	2.158,39	B+2+A	27	27
		P-3,2	942,49										
	P-4	1.711,39	Residencial unifamiliar	Ad	1.300	2.224,81	2.224,81	2.224,81	1,90/ 0,98	4.142,59	B+1	23	23
	P-5	1.843,95	Residencial unifamiliar	Ad	1.300	2.397,13	2.397,13	2.397,13	1,90/ 0,98	4.483,46	B+1	24	24
	P-6	1.295,91	Residencial unifamiliar	Ad	1.300	1.684,68	1.684,68	1.684,68	1,90/ 0,98	3.136,87	B+1	17	17
	P-7	1.175,50	Residencial unifamiliar	Ad	1.300	1.528,15	1.528,15	1.528,15	1,90/ 0,98	2.845,42	B+1	15	15
P-8	86,17	Residencial unifamiliar	Ad	1.300	114,62	114,62	114,62	1,90/ 0,98	213,42	B+1	1	1	
CT-1	28,00												
CT-2	28,00												
TOTAL	14.360,32				28.611,24	20.661,24	7.950,00		33.531,78		286	286	
ESPACIOS LIBRES	ZV-1	3.824,61	JARDINES						CONDICIONES DE USO VPO: El 30% de la edificabilidad con uso residencial del Sector (6.198,37m <sup>2</sup> ) estarán destinados a viviendas protegidas y sólo se admiten como usos compatibles los permisos por la normativa aplicable a los viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública.  COEFICIENTE PONDERACIÓN VPO: El coeficiente de ponderación para el aprovechamiento destinado a uso residencial VPO será de 0,75.				
	ZV-2	1.670,72	AREA DE JUEGO										
	TOTAL	5.495,33											
SERVICIOS DOCENTE	DOCENTE	3.432,00	DOCENTE										
	TOTAL	3.432,00											
S.I.P.S	S.I.P.S-1	2.723,20	S.I.P.S										
	S.I.P.S-2	148,28	S.I.P.S										
TOTAL	2.871,48												
VIARIO	16.838,67												
TOTAL SECTOR	42.998,00				28.611,24				33.531,78				
SITIOGEN ENCLAVADOS	4.297,00												
SITIOGEN ADSCRITOS	1.099,00												
TOTALES	48.394,00				28.611,24				33.531,78				

## 6.- Determinaciones para redes de infraestructuras y servicios.

### 6.1 Red Viaria

La red viaria planteada corresponde en sus trazados básicos a las previsiones del Ayuntamiento, si bien se ha ajustado para obtener manzanas adecuadas a las tipologías de edificación plurifamiliar y unifamiliar que se pretenden llevar a cabo. Todas las calles se consideran que se ajustan sus secciones transversales a las especificaciones municipales.

Las rasantes vienen condicionadas por el entorno y a los puntos que se consideran fijos se han ajustado los perfiles longitudinales del viario, que sin duda podrán precisarse con más detalle en el proyecto de urbanización.

Constructivamente las calles se ajustarán a la especificación municipal. Constructivamente las calles se ajustarán a la especificación municipal de 20 cm de zahorra compactada y 9 cm de aglomerado, de los cuales la primera capa es de 5 cm tipo S-20 y la segunda capa de 4 cm de aglomerado S-12. Los bordillos serán de hormigón bicapa tipo C5 de 1 metro de longitud, sobresaliendo 12 cm sobre la calzada como máximo. El acerado se ejecutará sobre una zahorra de 10 cm de espesor y una solera de hormigón de 10 cm. En los puntos de acceso peatonal se tendrá en cuenta la normativa de accesibilidad definida en el Decreto 72/92, en especial el Proyecto de Urbanización que desarrolle este Plan, deberá contemplar la normativa específica de este Decreto que afecta los recorridos peatonales, no pudiendo básicamente existir en los pasos de peatones desniveles mayores de 2 cm sin plano inclinado, ni pendientes transversales mayores del 2%. La anchura de estos pasos será de 1.80 m y existirán itinerarios con ancho mínimo de 1.20 m, siendo los pavimentos antideslizantes.

El viario proyectado tiene capacidad para localizar como mínimo en superficie 167 plazas de aparcamiento públicas, superior al estándar que fija el Art. 17 de la Ley 7/2002.

En cuanto a las plazas privadas en el interior de edificios, será necesaria una previsión obligada de plazas de aparcamiento a razón de 1 por cada 100 m<sup>2</sup> de techo, con lo que se necesitarán un total de 286 plazas.

El viario proyectado responde a las siguientes tipologías.

- Calle de 10 metros de ancho, con calzada de 3,50 mts, dos aceras de 2,15 mts sin alcorques y una banda de aparcamientos de 2,20 mts.
- Calle de 12 metros de ancho, con calzada de 3,30 mts, dos aceras de 2,15 mts sin alcorques y dos bandas de aparcamientos de 2,20 mts.
- Calle de 16 metros de ancho, con calzada de 6,00 mts, dos aceras de 2,80 mts con alcorques y dos bandas de aparcamientos de 2,20 mts
- Calle de 20 metros de ancho, con 2 calzadas de 3,80 mts con franja verde central de 2 metros de ancho, dos aceras de 3,00 mts con alcorques y

dos bandas de aparcamientos de 2,20 mts.

- Calle de 50 metros con bulevar central de 30,00 mts de ancho, dos calzadas de 3,65 mts, y dos aceras de 4,15 metros, con alcorques y 2 bandas de aparcamiento de 2,20 mts.

## 6.2 Red de Saneamiento.

La evacuación de las aguas residuales se prevé mediante la conexión a la red municipal, en el punto que se expresa en la documentación gráfica, realizándose de acuerdo con las previsiones fijadas por el Ayuntamiento. El sistema es separativo, ya que las aguas pluviales serán evacuadas en superficie. El trazado de la red discurre por el centro de las calles, disponiendo pozos de registro en lo quebros y a distancias inferiores a 40 mts. La red se realizará en UPVC color teja con junta elástica bilabiada. Los tubos irán sobre una cama de 15 cm de arena y posteriormente envueltos de arena hasta 20 cm por encima de la generatriz, en las zonas en las que la profundidad del tubo sea superior a 1.00 m. En las zonas en las que la profundidad del tubo sea inferior a 1.00 m se cubrirá de hormigón HM-20 hasta 50 cm sobre la generatriz superior. Las pendientes serán sensiblemente coincidentes con el viario, si bien, la Administración Municipal vendrá obligada por la continuidad de trazado a fijar las cotas finales. También vendrá obligado el Ayuntamiento a garantizar la disponibilidad del terreno y la forma de ejecución que conectar a las redes proyectadas con las existentes. Las acometidas de las edificaciones previstas se realizarán por arquetas sifónicas con tapa de hierro fundido normalizadas.

## 6.3 Red de Abastecimiento de Agua.

La red de agua se abastecerá de la red municipal, en el punto indicado en la documentación gráfica, ajustándose sus secciones y características a las definidas por la Administración Municipal. La red está compuesta por tubos de fundición dúctil de 16 atm. de presión con unión por enchufe y diámetro 100 mm bajo la calzada de las calles interiores de la unidad y de diámetro 150 mm bajo los viales del perímetro y conectada a ella se prevén bocas de riego y de incendio de diámetro 100mm de forma que la distancia máxima a ellas desde cualquier punto sea de 150.

Se dispone de un sistema de arqueta y válvulas de compuerta acorde con la previsión municipal. La conexión a la red general se realizará mediante pozo de registro con válvula de cierre. La red discurrirá bajo las calzadas desplazadas de la red de saneamiento, a una profundidad igual o superior a 1 mts de la generatriz superior.

## 6.4 Energía Eléctrica.

Se prevé el suministro de energía eléctrica tanto para el Alumbrado Público como para la red de baja tensión desde los 2 transformadores proyectados en el sector.

A los efectos de la previsión global de potencia se aplica por unidad media de vivienda 5.750 Watios sin aplicar coeficiente de simultaneidad. Los locales comerciales y equipamientos a razón de 100 w/m<sup>2</sup> de techo edificable.

\* **Viviendas:** estimando un nº máximo de viviendas de 286.

*Potencia en viviendas* =  $286 \times 5.750 = 1.644.500$  **Watios.**

\* **Locales comerciales:**

*Potencia en locales:*  $7.950 \text{ m}^2 \times 100 \text{ w/m}^2 = 795.000$  **Watios.**

\* **Alumbrado público:**

*Potencia en alumbrado:*

$16 \text{ud} \times 150 \text{w/ud} + 32 \text{ud} \times 150 \text{w/ud} + 45 \text{ud} \times 250 \text{w/ud} = 18.450$  **Watios**

\* **Equipamientos:**

*Potencia en equipamientos:*  $6.294,48 \text{ m}^2 \times 100 \text{w/m}^2 = 629.448$  **Watios**

**Potencia total sector**

-----  
**3.087.398 Watios**

La red de baja tensión discurrirá en tuberías de P.V.C diámetro 80 bajo las aceras a una profundidad de 60 cms y con la conveniente localización de arquetas para favorecen las acometidas.

El suministro en alta a este transformador se realizará a través del viario desde el punto que determine la Compañía Suministradora y se localiza en la documentación gráfica.

## 6.5 Red de Alumbrado Público.

Se prevé un sistema para luminarias de alumbrado público con las características precisadas por el Ayuntamiento que se concretan en el plano correspondiente en tipos de báculos de 5, 7 y 9 mts de alto con lámparas, que asimismo se especifican en dicho plano. El trazado de la red discurrirá bajo el acerado a cota superior a las de agua y alcantarillado, protegiéndose en los cruces de calles con una capa de hormigón de 10 cm de espesor, y disponiéndose arquetas de registro a distancias no superiores a 40 metros y en los cambios de dirección.

El proyecto de urbanización desarrollará esta red con los cálculos y especificaciones precisas acordes con los niveles de iluminación fijados por normativa urbanística municipal, indicándose que la distribución de luminarias prevista es orientativa, siendo únicamente vinculante los niveles de iluminación establecidos en la referida normativa en el Art. 9.10.8. punto 5.

## **6.6 Red de telefonía.**

La red de telefonía se prevé de acuerdo con la normativa de la C.T.N.E. El esquema de la red se ajustará a lo especificado en el plano correspondiente. Se dispone un sistema de arquetas y canalizaciones en diámetro 110 y 63 mm en P.V.C. con espesor mínimo de 1,2 mm protegidas con hormigón de 125 kg/cm<sup>2</sup>. Las arquetas serán de los tipos M y H. La compañía telefónica no obstante lo indicado en este documento, podrá en el proyecto de urbanización, introducir todas las adecuaciones que estime necesarias.

## **6.7 Jardinería y Espacios libres. Red de riego.**

El proyecto de urbanización incluirá la jardinería y la ordenación de las parcelas de espacios libres. Las zonas ajardinadas incluirán una red de riego, vegetación tapizante y plantación de arbolado, así como el tratamiento de los espacios peatonales de acuerdo con las consideraciones de la normativa específica del Art. 10.9.8. del PGOU.

La ordenación detallada en cuanto a especies y demás características para los espacios libres se definirá en el Proyecto de Urbanización.

## **6.8. Mobiliario Urbano.**

El mobiliario urbano, básicamente papeleras y bancos, se localizará en el proyecto de urbanización, quien asimismo contemplará la señalización viaria necesaria.

Se propone, salvo normativa municipal reguladora, que las papeleras sean de acero inoxidable y los bancos de madera sobre estructura metálica.

## **6.9. Red de gas natural.**

Se incluye entre la infraestructura a ejecutar, la correspondiente a la red de gas natural. Dicha red se ejecutará de conformidad con la reglamentación específica que le es de aplicación, y que se concretará en el proyecto de urbanización.

### **Documento N° 3.**

#### **Ordenanzas Regulatoras.**

La ficha reguladora para el Sector del P.G.O.U establece las siguientes tipologías y ordenanzas:

Tipología	Subzona	Techo edificable
- Plurifamiliar	C-2	17.535,00 m2
- Unifamiliar	Ad	11.077,00 m2

El Plan Parcial tras un estudio de las tipologías ha propuesto una ordenación de manzanas que permite un desarrollo de la edificación con tipología plurifamiliar y unifamiliar en las que se propone que las ordenanzas sean C2 y Ad.

En resumen el Plan Parcial propone:

Tipología	Subzona	Techo edificable
- Plurifamiliar	C-2	20.661,85 m2
- Unifamiliar	Ad	7.949,39 m2

Por otro lado dado que este Plan Parcial se proyecta en desarrollo de las previsiones del PGOU y respetando sus determinaciones vinculantes y no existiendo otras consideraciones que las expuestas hasta el momento en la ordenación planteada, en cuanto a las ordenanzas nos remitimos para su aplicación en este Plan Parcial a los siguientes documentos del PGOU.

- Titulo IX.- Normas Generales para la edificación y Urbanización.
- Titulo X.- Normas Particulares de los usos.

### **Art. 1.1. Medianerías o paramentos al descubierto.**

1. Todos los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignas como las de las fachadas.
- 2.- No se permitirán medianerías que no puedan a su vez ser tapadas en cumplimiento de las Normas Urbanísticas correspondientes. Toda obra deberá tapar las medianerías colindantes existentes, hasta la altura máxima que permita la Ordenanza correspondiente. Si la edificación colindante existente, tiene una altura superior a la máxima permitida, se podrán autorizar hasta dos plantas más escalonadas con el criterio de los áticos, por encima de la máxima, siempre que con esta solución se consiga tapar la medianería colindante y no se generen nuevas medianerías por encima de la altura máxima permitida. En la memoria de cada proyecto de obras se justificará la solución adoptada respecto a las medianerías colindantes.

### **Art. 1.2. Condiciones particulares de las Zonas Verdes y Jardines.**

1. Las zonas verdes, que se identifican en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes, se adecuarán básicamente para estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores. Admitirán usos públicos deportivos y sociales subordinados a su destino, en instalaciones descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.

Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

- a) Juegos infantiles, formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.
- b) Juegos de preadolescentes, formados por mobiliario y área de juegos no estandarizadas, áreas de arena y lámina de agua.
- c) Juegos libres, tales como campos de juegos al aire libre tales como la petanca, los bolos, etc.
- d) Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.
- e) Áreas de plantación y ajardinamiento.
- f) Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo.

- g) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

Las áreas ajardinadas integradas en las instalaciones para la infraestructura se ajustarán a lo señalado en este Artículo.

### **Art. 1.3. Condiciones particulares del Uso Docente.**

Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza preescolar o básica no superarán la altura de tres (3) plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso podrá alcanzar las cuatro plantas de altura.

Se considera compatible en edificios residenciales las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

### **Art. 1.4. Condiciones particulares del Uso Deportivo.**

2. En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición con más de cien (100) localidades sentadas, el diseño de estas instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona. La conveniente integración en la ciudad no podrá ser deteriorada o desatendida por razones de la singularidad del uso de estas circunstancias.

En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de cien (100) localidades sentadas, el suelo ocupado por instalaciones no superará el ochenta por ciento (80%) de la parcela. El resto de la parcela deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento. Las instalaciones cubiertas complementarias cumplirán las condiciones expresadas en el epígrafe anterior.

Se considera compatible en edificios residenciales las instalaciones deportivas privadas tales como gimnasios ó similares, únicamente si se ejercen en plantas bajas ó sótanos.

### **Art. 1.5. Condiciones particulares del Uso Servicios de Interés Público y Social.**

- 1 No se autoriza el emplazamiento de los usos de Interés Público y Social en las plantas altas de los edificios residenciales, excepto los denominados Servicios en general si la superficie destinada a este uso no es superior a una planta ni a 200 m<sup>2</sup> construidos.

3. Los usos de Administración pública en los que se desarrollen actividades incluidas en el uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.
4. Los mercados y centros de comercio básico cumplirán, además las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas Normas.
5. En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS), podrá implantarse cualquier uso de los correspondientes a este uso pormenorizado.

**Art. 1.6. Parámetros reguladores de las condiciones de edificación de cada Ordenanza.**

<b>PARÁMETROS DE APLICACIÓN A LAS ORDENANZAS</b>														
<b>ZONA</b>	<b>PARCELA</b>		<b>HUELLA DE LA EDIFICACIÓN</b>					<b>ALTURA MÁXIMAS Y MÍNIMAS</b>			<b>USOS</b>			
	Sup. Min.	∅ Min.	Ocup. Max	Fondo Max	SEPARACIÓN LINDEROS			Nº PLANTAS/ALTURA MÍNIMA						
					CALLE	FONDO	LAT.	ANCHO DE CALLE en metros				Ático	ALTURA MÍNIMA	
m <sup>2</sup>	m	%	m	m	m	m	< 4	4 a < 8	8 a < 30	>30 y CN-200	m			
<b>C2</b>	120	7	LIBRE	15	NO	NO	NO	2p / 7m	3p / 10m			SI	2 P	Según Artº 11.2.5
<b>C2 VPO</b>	120	7	LIBRE	15	NO	NO	NO	2p / 7m	3p / 10m			SI	2 P	Según Artº 11.2.5
<b>Ad</b>	75	6	LIBRE	15	LIBRE	LIBRE	NO	2P / 7m ó 3P / 10m			NO	1 P	Según Artº 11.4.4	

## Normas Particulares para la ordenanza de Manzana Cerrada Subzona C2.

### **Art. 1.7. Definición.**

Contiene dentro de su delimitación, las zonas centrales y representativas, siendo la noción de centralidad, la característica principal de estas zonas, en especial la subzona C2.

### **Art. 1.8. Objetivos.**

Los objetivos a conseguir en esta zona son:

Aumentar la fluidez del viario existente y prolongar sus vías principales.

Completar las operaciones puntuales de apertura de plazas o previsión de equipamientos públicos, para afirmar el carácter de centralidad y representatividad.

Establecer unas mínimas exigencias de calidad estética de las edificaciones por encima del resto de las zonas. Para ello, se dictan las siguientes normas de calidad, aplicables a la subzona C2:

- Prohibición de utilizar materiales de escasa calidad, tales como revoco simple pintado, como acabado de fachadas.
- Consideración especial de las condiciones estéticas y ambientales, definidas en los artículos correspondientes del plan general. Se cuidará la integración de los edificios con los colindantes.
- Aprovechar los vuelos, salientes, parasoles, remates, textura de fachadas, etc., procurando buscar una intencionalidad en el edificio.
- Ordenar cuidadosamente la planta baja, dejando previsto en el edificio, cuantas instalaciones puedan ser necesarias para usos posteriores, en especial la publicidad, evacuación de humos, ventilación y climatización. En especial se cuidará la ocultación en fachadas de equipos autónomos de acondicionamiento de aire y las antenas de TV, las cuales no podrán instalarse directamente en las fachadas de los edificios.

### **Art. 1.9. Condiciones de ordenación.**

1. Alineaciones: La edificación irá alineada a vial obligatoriamente en planta baja. Se admiten retranqueos y patios abiertos a fachada en las restantes plantas. Podrán adoptarse retranqueos al objeto de no dejar medianerías vistas, conforme a lo regulado en el artículo anterior.

Se considera alineación a vial, la que mantiene la alineación oficial con espacios cerrados computables a efectos de superficie construida, o abiertos delimitados por elementos estructurales o de cerramiento tales como porches y pérgolas, siempre que estos espacios formen parte de la estructura general del edificio.

Se podrá sobrepasar en una planta la altura máxima indicada en cada subzona, con el fondo necesario para ello excepcionalmente, y con el único objeto de tapar una medianería existente.

El fondo máximo edificable podrá ser sobrepasado con las cajas de escaleras, ascensor y zonas comunes.

### **Art. 1.10. Condiciones de uso.**

El uso característico es el residencial plurifamiliar. Como usos compatibles se admiten:

- Residencial en alojamiento.
- Industrias y almacenes de los comprendidos en los epígrafes 2, 3, 4 y 5 del apartado D) del Art. 10.3.3 con una limitación de superficie útil destinada a la actividad de 150 m<sup>2</sup>, y las comprendidas en los epígrafes 1 y 2 del apartado E) del Art. 10.3.3. del PGOU.
- Comercio en local comercial y agrupación comercial con la limitación de 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de ventas, espectáculos y salas de reunión con la limitación de superficie de 500 m<sup>2</sup> en edificio residencial, y sin límite de superficie si se trata de edificio exclusivo.
- Servicios terciarios.
- Dotacional y Servicios Públicos.
- Espacios libres, siempre que no generen medianerías vistas.

Usos incompatibles:

Se declaran incompatibles, y por tanto prohibidas las siguientes actividades:

Las actividades clasificadas como discotecas, salas de fiesta y salón de celebraciones en el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad Autónoma Andaluza, así como cualesquiera otros establecimientos de esparcimiento cuyo horario de apertura y cierre autorizado sea idéntico a los anteriores.

## Normas Particulares para la ordenanza de VIVIENDA PROTEGIDA (C2 VPO).

### **Art. 1.7. Definición.**

Contiene dentro de su delimitación, las zonas centrales y representativas, siendo la noción de centralidad, la característica principal de estas zonas, en especial la subzona C2.

### **Art. 1.8. Objetivos.**

Los objetivos a conseguir en esta zona son:

Aumentar la fluidez del viario existente y prolongar sus vías principales.

Completar las operaciones puntuales de apertura de plazas o previsión de equipamientos públicos, para afirmar el carácter de centralidad y representatividad.

Establecer unas mínimas exigencias de calidad estética de las edificaciones por encima del resto de las zonas. Para ello, se dictan las siguientes normas de calidad, aplicables a la subzona C2:

- Prohibición de utilizar materiales de escasa calidad, tales como revoco simple pintado, como acabado de fachadas.
- Consideración especial de las condiciones estéticas y ambientales, definidas en los artículos correspondientes del plan general. Se cuidará la integración de los edificios con los colindantes.
- Aprovechar los vuelos, salientes, parasoles, remates, textura de fachadas, etc., procurando buscar una intencionalidad en el edificio.
- Ordenar cuidadosamente la planta baja, dejando previsto en el edificio, cuantas instalaciones puedan ser necesarias para usos posteriores, en especial la publicidad, evacuación de humos, ventilación y climatización. En especial se cuidará la ocultación en fachadas de equipos autónomos de acondicionamiento de aire y las antenas de TV, las cuales no podrán instalarse directamente en las fachadas de los edificios.

## Art. 1.9. Condiciones de ordenación.

2. Alineaciones: La edificación irá alineada a vial obligatoriamente en planta baja. Se admiten retranqueos y patios abiertos a fachada en las restantes plantas. Podrán adoptarse retranqueos al objeto de no dejar medianerías vistas, conforme a lo regulado en el artículo anterior.

Se considera alineación a vial, la que mantiene la alineación oficial con espacios cerrados computables a efectos de superficie construida, o abiertos delimitados por elementos estructurales o de cerramiento tales como porches y pérgolas, siempre que estos espacios formen parte de la estructura general del edificio.

Se podrá sobrepasar en una planta la altura máxima indicada en cada subzona, con el fondo necesario para ello excepcionalmente, y con el único objeto de tapar una medianería existente.

El fondo máximo edificable podrá ser sobrepasado con las cajas de escaleras, ascensor y zonas comunes.

## Art. 1.10. Condiciones de uso.

El uso característico es el residencial plurifamiliar, protegido. Como usos compatibles se admiten:

- Comercio en local comercial y agrupación comercial con la limitación de 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de ventas, espectáculos y salas de reunión con la limitación de superficie de 500 m<sup>2</sup> en edificio residencial, y sin límite de superficie si se trata de edificio exclusivo. Con las limitaciones indicadas en el cuadro de zonificación, en cuanto a la superficie máxima permitida para este uso.

Usos incompatibles:

Se declaran incompatibles, y por tanto prohibidas las siguientes actividades:

Las actividades clasificadas como discotecas, salas de fiesta y salón de celebraciones en el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad Autónoma Andaluza, así como cualesquiera otros establecimientos de esparcimiento cuyo horario de apertura y cierre autorizado sea idéntico a los anteriores.

## Normas particulares para la ordenanza de VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (Ad).

### **Art. 1.16. Definición.**

Su característica esencial la edificación individualizada, con posibilidad de retranqueos en fachadas pero manteniendo la noción espacial de calle.

### **Art. 1.17. Objetivos.**

Los objetivos a conseguir en esta zona son:

1. Compatibilizar la edificación individualizada en agrupaciones o conjuntos.
2. Conseguir condiciones de edificación adosada, con posibilidad de fachadas retranqueadas y zonas verdes privadas.

### **Art. 1.18. Condiciones de ordenación.**

1. Alineaciones: La edificación irá alineada a vial en planta baja, con posibilidad de retranqueos con las siguientes condiciones:
2. Cuando se actúe sobre parcelas de manzana, la línea de cerramiento coincidirá con la alineación del vial por lo menos en un 40% de su longitud, pudiendo retranquearse en el resto para abrir patios, etc.
3. El fondo máximo edificable podrá ser sobrepasado con las cajas de escaleras, ascensor y zonas comunes.

El espacio libre frontal se destinará a jardín, debiendo delimitarse la propiedad privada.

Ordenación en manzanas completas: En conjuntos de parcelas edificables contiguas que integran una manzana completa, se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación, que podrán aplicarse alternativamente a las anteriores:

- Deberá presentarse proyecto de conjunto de los volúmenes de la edificación y la división de ésta en fases.
- El tratamiento de los retranqueos en fachadas serán libres.

-En caso de que se prevean patios interiores de manzana, se les deberá conferir a éstos la condición de mancomunados, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. La dimensión mínima de estos patios debe permitir la inscripción de un círculo de diámetro 12 metros.

-La altura máxima permitida será en este caso de 3 plantas y 10 metros.

#### **Art. 1.19. Condiciones de uso.**

El uso característico es de residencia unifamiliar. Como usos compatibles se admiten:

- Residencial en alojamiento.
- Industrias y almacenes, de las comprendidas en el epígrafe 4 del Apdo. D) del Art. 10.3.3, con una limitación de superficie útil de 35 m<sup>2</sup>, y las comprendidas en los epígrafes 1 y 2 del Apdo. E) del Art. 10.3.3 con las mismas limitaciones.
- Comercio en local comercial.
- Servicios terciarios.
- Dotacional y Servicios Públicos.
- Espacios libres, siempre que no generen medianerías vistas.

Usos incompatibles:

Se declaran incompatibles, y por tanto prohibidas las siguientes actividades:

Las actividades clasificadas como discotecas, salas de fiesta y salón de celebraciones en el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad Autónoma Andaluza, así como cualesquiera otros establecimientos de esparcimiento cuyo horario de apertura y cierre autorizado sea idéntico a los anteriores.

## Documento N° 4.

### Plan de etapas y Programa de Actuación.

El presente Plan Parcial se desarrollará mediante el sistema de actuación por compensación, conforme a lo previsto en la ficha reguladora del vigente Plan General de Ordenación Urbanística para el SECTOR SUS-55-SD pudiendo tener lugar su ejecución por dicho sistema mediante una o dos unidades que se delimitarán posteriormente, conforme a lo previsto en el art. 106 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante (L.O.U.A).

Sin perjuicio de la delimitación en el Sector de una o dos unidades de ejecución, se redactará un único proyecto de urbanización comprensivo de su superficie total, en orden a garantizar la adecuada ordenación de su diseño, en el que se establecerán fases de ejecución coincidentes con las unidades que se delimiten, excluidos los Sistemas Generales Adscritos.

La programación y plazos serán acordes con lo previsto en la ficha del Sector.

### PLAZOS DE INICIO Y TERMINACION DE LA VIVIENDA PROTEGIDA.

Los plazos de inicio y finalización de la vivienda protegida, de conformidad con lo establecido en el Art.18.3. de la LOUA, a contar desde la fecha de publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial del sector, serán los siguientes:

- Solicitud de calificación provisional de vivienda protegida: 4 años.
- Inicio de las obras de edificación de vivienda protegida: 5 años.
- Terminación de las obras de edificación de vivienda protegida: 8 años

## Documento Nº 5.

### Estudio Económico Financiero.

#### 1. Estudio Económico.

##### Obras de Urbanización.

De conformidad con lo establecido en el art. 55 del Reglamento de Planeamiento se determinan los costes del proceso de urbanización, estimando un coste unitario de 43 Eur/m<sup>2</sup>, lo que representa un coste global de 2.033.685 Euros que porcentualmente representa por capítulos indicativos el siguiente desglose:

1. Movimiento de tierras. Pavimentación y Señalización	30%
2. Alumbrado y Baja Tensión.	28%
3. Red de agua y riego	15%
4. Red de saneamiento	12%
5. Jardinería y varios	4%
6. Areas de Juegos de niños	4%
6. Red de telefonía	5%
7. Red de gas	2%

Total	----- 100%
-------	---------------

##### 1.2.Otros Costes.

Plan Parcial, Proyecto delimitación, bases y estatutos	24.500,00
Proyecto urbanización y Dirección de Obras	42.000,00
Proyecto de Reparcelación, Gastos de expedición de nuevos Títulos de propiedad e imprevistos	22.500,00

Respecto a los costes de indemnizaciones por derribo de las plantaciones y construcciones existentes, cada propietario asume el coste de dicha actuación en su propiedad por expreso acuerdo entre ellos y dadas las similitudes de sus propiedades tanto en tipologías constructivas como en porcentaje de participación.

##### 1.3. Coste Total.

**2.122.685,00 Euros**

#### 2. Estudio Financiero.

Todos los costes de Planeamiento y Urbanización corresponden proporcionalmente a su coeficiente de propiedad a los propietarios del Sector y de los Sistemas Generales.

La sociedad que promueve este Plan Parcial dispone y puede acreditar los medios económicos suficientes para su ejecución, no obstante el valor de los terrenos podría garantizar la gestión de los recursos financieros precisos para su transformación.

## ANEXOS

**ANEXO I**  
**FICHA REGULADORA DEL SECTOR**

**ANEXO II**  
**Cumplimiento de los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento**

## Anexo II.

Este anexo documenta el cumplimiento de los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento.

### 1. JUSTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES O CONVENIENCIAS DE LA URBANIZACIÓN.

Este Plan se redacta en base a las determinaciones de P.G.O.U de El Ejido, correspondiendo al SECTOR SUS-55-SD.

### 2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

- **ALJOGA CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES S.A**, representado por Alfonso García Fuentes.
- **CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES URBAMODEL S.L**, representado por Jose Antonio García Fuentes.
- **PROYECTOS DEL PONIENTE S.L**, representado por Alfonso García Fuentes.
- **AGRÍCOLA ALGONCA S.L**, representado por José Alférez Góngora.
- **FRANCISCO TORRES LÓPEZ**.

### 3. MODOS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Las obras de urbanización serán ejecutadas por contratación directa, actuando mediante el sistema de compensación.

### 4. COMPROMISOS A CONTRAER.

El Sector se desarrollará según los siguientes plazos:

- a) un año para la presentación ante el Ayuntamiento del Proyecto de Estatutos y base de actuación de la Junta de Compensación, contando a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial y 6 meses para la constitución de la Junta de Compensación.
- b) Un año para la presentación del Proyecto de Reparcelación y de Urbanización, contando a partir de la constitución de la Junta de Compensación, si fuera precisa o de la aprobación definitiva del Plan Parcial si no fuese exigible su constitución.
- c) Cuatro años para la terminación de las obras de urbanización, contados a partir de la aprobación definitiva del Plan General.
- d) Un mes para la solicitud de recepción de las obras de urbanización, contado a partir de la finalización de estas.
- e) Antes del plazo mencionado del apartado anterior, se podrá solicitar del Ayuntamiento la recepción parcial de las infraestructuras que se consideran básicas, conforme a lo establecido en el artículo 7.1.8 y que permiten solicitar licencia de edificación.
- f) Un mes para la iniciación de la edificación, contado desde la recepción de las obras de urbanización, o en su caso de las infraestructuras básicas.

Para la recepción de las obras de urbanización y al objeto de convocar este acto, el promotor lo notificará al Ayuntamiento con treinta días de antelación a la fecha prevista para la terminación de las obras, y si transcurriesen otros treinta días sin haber procedido al levantamiento de dicha Acta, denunciada la demora, se entenderá que las obras están recibida al cabo de los treinta días sin haber realizado el Acta indicada, haciéndose cargo el Ayuntamiento del mantenimiento y conservación de las obras.

Se procederá entonces a devolver al promotor las cantidades o avales que garantizaban las obras de urbanización, salvo la cantidad equivalente al 7% de los costes de urbanización actualizados en concepto de garantía. Durante el periodo de garantía de un año, desde la recepción, el promotor será responsable de la reparación de los defectos por vicios ocultos. Transcurridos el periodo de garantía se devolverán las garantías o avales de actuación.

## **GARANTÍAS.**

Como garantía del exacto cumplimiento de los compromisos establecidos, será aportado por el promotor, aval bancario por importe del 7% del coste que resulte de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica de este Plan Parcial.

Este aval será depositado en el Ayuntamiento.

## **5. MEDIOS ECONÓMICO DE TODA ÍNDOLE CON LOS QUE CUENTAN LOS PROMOTORES INDICANDO RECURSOS PROPIOS Y LA FUENTES DE FINANCIACIÓN.**

La relación de las obras que desarrollen este Plan Parcial, se estima que suponen un presupuesto de DOS MILLONES CIENTO VEINTIDOS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS (**2.122.685** Euros), cifrando un módulo de 43,00 Euros/m<sup>2</sup>, contando la promoción de este expediente con capacidad económica para que por medio de recurso propios poder acometer las obras referidas.

No obstante el valor de los terrenos puede garantizar la gestión de los recursos financieros para su transformación.

El Ejido, Almería, Junio 2014

El Arquitecto

Fdo: GUILLERMO GUTIERREZ ALCOBA

### **Anexo III**

**Cumplimiento del Decreto 293/2009, del 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el Transporte en Andalucía.**

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

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

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

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



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

## DATOS GENERALES

### DOCUMENTACIÓN

--

### ACTUACIÓN

PLAN PARCIAL
--------------

### ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
------------------------------

### DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS

DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	48.394m2( terreno)
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	

### LOCALIZACIÓN

SUS-55-SD, EL EJIDO
---------------------

### TITULARIDAD

ALJOGA CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES S.A Y RESTO DE PROPIETARIOS
---

### PERSONA/S PROMOTOR/A/S

ALJOGA CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES S.A Y RESTO DE PROPIETARIOS
---

### PROYECTISTA/S

**FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN**

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

**OBSERVACIONES**

**FECHA Y FIRMA**

En El Ejido a Junio de 2014

Fdo.:

## FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO \*

### CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

#### Descripción de los materiales utilizados

##### Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: BALDOSA 16 PATILLAS BLANCA Y DE BOTONES ROJOS

Color: BLANCA Y ROJA

Resbaladidad:

##### Pavimentos de rampas

Material:

Color:

Resbaladidad:

##### Pavimentos de escaleras

Material:

Color:

Resbaladidad:

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

Material: HORMIGON

Color: ROJO

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

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

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

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

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

Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	---		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal		
	Longitud	---	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final		Altura ≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura 0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m	≥ 0,04 m		
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	---		
<b>PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. Art. 20. Orden VIV/561/2010 art. 5)</b>					
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal		
	Longitud	---	= 0,60 m		
<b>ESCALERAS (Rgto. Art. 23. Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)</b>					
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto				
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	---	R ≥ 50 m		
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10		
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m		
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	---		
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	---		
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---		
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera		
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		---	≥ 1,50 m		
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	≥ 1,20 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera		
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		
Barandillas inescalables Coincidirán con inicio y final		Altura ≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura 0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	---		
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					
<b>ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 24. Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)</b>					
Espacio colindante libre de obstáculos		∅ ≥ 1,50 m	---		

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

**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		
Longitud de tramos sin descansillos (1)		≤ 10,00 m	≤ 9,00 m		
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m	≤ 10,00 %	≤ 10,00 %		
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		
	Tramos de longitud > 6,00 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal					
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa		
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta		
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.	Altura (1)	≥ 0,90 m	≥ 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	0,65 m y 0,75 m	De 0,90 m a 1,10 m		
		0,95 m y 1,05 m			
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en cada tramo		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					

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

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

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO  
OBRAS E INSTALACIONES**

<b>NORMATIVA</b>	<b>O. VIV/561/2010</b>	<b>DEC. 293/2009</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>
<b>OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. Art. 27. Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)</b>				
Vallas	Separación a la zona a señalizar	---	≥ 0,50 m	

	Altura	---	$\geq 0,90$ m		
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	$\geq 0,90$ m	---		
	Anchura libre de obstáculos	$\geq 1,80$ m	$\geq 0,90$ m		
	Altura libre de obstáculos	$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m		
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho.	= 0,40 m	---		Cumple
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.	$\leq 50$ m	---		
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	$\geq 0,10$ m	

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b>					
<b>ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS</b>					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS</b> (Rgto. Art. 30. Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		Cumple
Dimensiones	Batería o diagonal	$\geq 5,00 \times 2,20$ m + ZT (1)	---		
	Línea	$\geq 5,00 \times 2,20$ m + ZT (1)	---		Cumple
	(1) ZT: Zona de transferencia - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho $\geq 1,50$ 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 $\geq 1,50$ m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.				

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b>					
<b>PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS</b>					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>REQUISITOS GENERALES</b> (Rgto. arts. 34 y 56. Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		CUMPLE
Altura libre de obstáculos		---	$\geq 2,20$ m		CUMPLE
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.		---	De 0,90 a 1,20 m		
Zonas de descanso	Distancia entre zonas		$\leq 50,00$ m	$\leq 50,00$ m	
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	CUMPLE
		Espacio libre	$\varnothing \geq 1,50$ m a un lado	0,90 m x 1,20 m	
Rejillas	Resalte máximo		---	Enrasadas	CUMPLE
	Orificios en áreas de uso peatonal		$\varnothing \geq 0,01$ m	---	
	Orificios en calzadas		$\varnothing \geq 0,025$ m	---	
	Distancia a paso de peatones		$\varnothing \geq 0,50$ m	---	
<b>SECTORES DE JUEGOS</b>					
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:					
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		$\geq 0,80$ m	---	
	Altura		$\leq 0,85$ m	---	
	Espacio libre inferior	Alto	$\geq 0,70$ m	---	
		Ancho	$\geq 0,80$ m	---	
		Fondo	$\geq 0,50$ m	---	

Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)	$\varnothing \geq 1,50$ m	---		
---	---------------------------	-----	--	--

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

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

## FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO MOBILIARIO URBANO

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN</b>					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m		
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		$\leq 0,15$ m	---		Cumple
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		---	$\geq 1,60$ m		CUMPLE
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		$\geq 0,40$ m	---		CUMPLE
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m	
	longitud de tramo de mostrador adaptado		$\geq 0,80$ m	$\geq 0,80$ m	
	Altura de elementos salientes (toldos...)		$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m	
	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m	
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	
		Distancia al límite de paso peatones	$\leq 1,50$ m	---	
		Diámetro pulsador	$\geq 0,04$ m	---	
Máquinas expendedoras informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		$\varnothing \geq 1,50$ m	---	
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	$\leq 1,20$ m	
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	---	
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	---	
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		---	$\leq 0,80$ m	
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m	Cumple
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m	CUMPLE
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	---	CUMPLE
	Área utilización libre obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	---	CUMPLE
	Anchura franja pavimento circundante		---	$\geq 0,50$ m	CUMPLE
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	---	
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50$ m	---	
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80$ m	---	
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20$ m	---	
	Altura de lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85$ m	---	
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80$ m	---

		Altura del inodoro	De 0,45 a 0,50 m	---			
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m	---		
			Longitud	$\geq 0,70$ m	---		
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95$ m	---			
	<input type="checkbox"/> Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm)	De 0,45 m a 0,50 m	---			
Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80$ m	---				
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción		Cumple	
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m		Cumple	
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m		Cumple	
	Altura respaldo		$\geq 0,40$ m	De 0,40 m a 0,50 m		Cumple	
	Altura reposabrazos respecto del asiento		---	De 0,18 m a 0,20 m		Cumple	
	Ángulo inclinación asiento-respaldo		---	$\leq 105^\circ$			
	Dimensión soporte región lumbar		---	$\geq 15$ cm			
	Espacio libre al lado del banco		$\geq \varnothing 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20$ m			
	Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60$ m	---			
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		---	$\geq 1,20$ m			
	Diámetro		$\geq 0,10$ m	---			
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70$ m			
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.						
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m			
	Altura libre bajo la marquesina		---	$\geq 2,20$ m			
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.						
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	---			
		Altura parte inferior boca	$\leq 1,40$ m	---			
	No enterrados	Altura de elementos manipulables	$\leq 0,90$ m	---			

## OBSERVACIONES

## DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

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

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

En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.

No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.