



**ESTUDIO DE DETALLE  
UE-55 DALIAS,  
(CORREGIDO 31-10-2025)**

**SITUACION:**  
AVENIDA DE LAS ALPUJARRAS DALIAS

**PROMOTOR:**  
JUAN Y EVARISTO MARTIN PALMERO

**ARQUITECTO:**  
JOSE MANUEL GARCIA LIROLA.

## **INDICE**

### **DOCUMENTO 1. MEMORIA DESCRIPTIVA.**

- 1.1. OBJETO AUTORES Y ENCARGO.
- 1.2. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MODIFICACION.
- 1.3. DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.
  - 1.3.1. SITUACION.
  - 1.3.2. SUPERFICIES.
  - 1.3.3. DELIMITACION.
  - 1.3.4. FICHA REGULADORA.
- 1.4. EL MEDIO FISICO. CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.
  - 1.4.1. GEOLOGIA.
  - 1.4.2. GEOTECNIA.
  - 1.4.3. TOPOGRAFIA.
  - 1.4.4. DRENAJE.
- 1.5. INFRAESTRUCTURAS, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.
  - 1.5.1. USOS.
  - 1.5.2. ACCESOS.
  - 1.5.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA.
  - 1.5.4. SANEAMIENTO.
  - 1.5.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

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

- 2.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION PROPUESTA EN FUNCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.
- 2.2. ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.
- 2.3. DOTACION DE APARCAMIENTOS.
- 2.4. INFRAESTRUCTURAS TECNICAS.
  - 2.4.1. VIARIO.
  - 2.4.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA.
  - 2.4.3. SANEAMIENTO.
  - 2.4.4. RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA.
  - 2.4.5. ALUMBRADO PUBLICO.
  - 2.4.6. CARACTERISTICAS DE LA RED DE TELECOMUNICACIONES.

- 2.5. DESARROLLO DE LA UNIDAD. CONDICIONES Y GARANTIAS.
  - 2.5.1. TRAMITACION DE LA LICENCIA DE OBRAS DE EDIFICACION.
  - 2.5.2. CONSERVACION Y EXPLOTACION DE LAS OBRAS Y SERVICIOS DE LA URBANIZACIÓN.
  - 2.5.3. GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS.
- 2.6. NORMAS DE EDIFICACION.
- 2.7. PRESUPUESTO ESTIMATIVO POR CAPITULOS
- 2.8. JUSTIFICACION DEL DECRETO DE ACCESIBILIDAD

### **DOCUMENTO 3. PLANOS**

- 1. PLANO SITUACION SEGÚN NNSS
- 2. ESTADO ACTUAL INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- 3. PARCELACION Y PROPIETARIOS.
- 4. INFORMACION CATASTRAL
- 5. TOPOGRAFICO
- 6. ORDENACION Y USOS PORMENORIZADOS
- 7. ALINEACIONES Y RASANTES. PERFILES LONGITUDINALES
- 8. ORDENACION DE LOS ESPACIOS LIBRES
- 9. SECCION TRANSVERSAL
- 10. SECCION TRANSVERSAL
- 11. ORDENACION INTERIOR DE PARCELA
- 12. PARCELA DE APROVECHAMIENTO MUNICIPAL

### **DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA: RESUMEN EJECUTIVO**

## **DOCUMENTO 1. MEMORIA DESCRIPTIVA.**

### **1.1. AUTORES Y ENCARGO.**

Por encargo de:

D. Juan Antonio Martín Palmero, vecino de El Ejido con domicilio en C/ Molineta, nº 10 bj, 04711 Almerimar, con DNI: 08.911.167-R

D. Evaristo Martín Palmero, vecino de Málaga, con domicilio en C/Serranía de Ronda, nº 30, 29018 Málaga con DNI: 08.907.044-H

Se redacta el presente estudio de detalle corregido para el desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-BD-55, definida en las NN.SS. de Dalías.

Autor redactor: D. JOSE MANUEL GARCIA LIROLA, Con DNI 27.249.141-Y Colegiado nº 61 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Almería.

### **1.2. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA CORRECCION.**

El desarrollo urbanístico de la Unidad UE-55 se inicio en el año 2005 con aprobación inicial del estudio de detalle el 27 de septiembre de 2005.

Debido a la crisis de 2007, se paralizó el proceso.

Actualmente los propietarios pretenden continuar el desarrollo urbanístico, por lo que se redacta el Estudio de Detalle corregido, por las razones siguientes:

- Crear la parcela correspondiente al aprovechamiento municipal, dado que en el año 2006 se tramitó convenio urbanístico de gestión para el desarrollo de la unidad, y sustitución del aprovechamiento urbanístico por pago de cantidad sustitutoria en dinero. Que se pagó parcialmente. Y actualmente se propone adjudicar al Ayuntamiento un solar correspondiente a la parte proporcional que no se monetarizó.
- Definir un acceso común para vehículos al interior de la manzana para los garajes de las viviendas, evitando el paso de vehículos por el espacio libre situado en la avenida Francisco Capel y en la avenida de Las Alpujarras.

### **1.3. DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR**

Este estudio de detalle desarrolla la Unidad de Ejecución UE-55 de suelo urbano residencial clasificado en el PGOU, adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA de Dalías.

#### **1.3.1. SITUACION.**

La unidad se encuentra al Noreste del Núcleo Urbano de Dalías junto a la Avda. de las alpujarras, enclavada en la zona de uso residencial.



### 1.3.2. SUPERFICIES.

Según la ficha urbanística, la unidad tiene una superficie de 4.365,58 m<sup>2</sup> según la medición topográfica, la superficie real es de 4.780,76 m<sup>2</sup>.

### 1.3.3. DELIMITACIÓN. Los límites de la unidad son:

SUR: UE-14

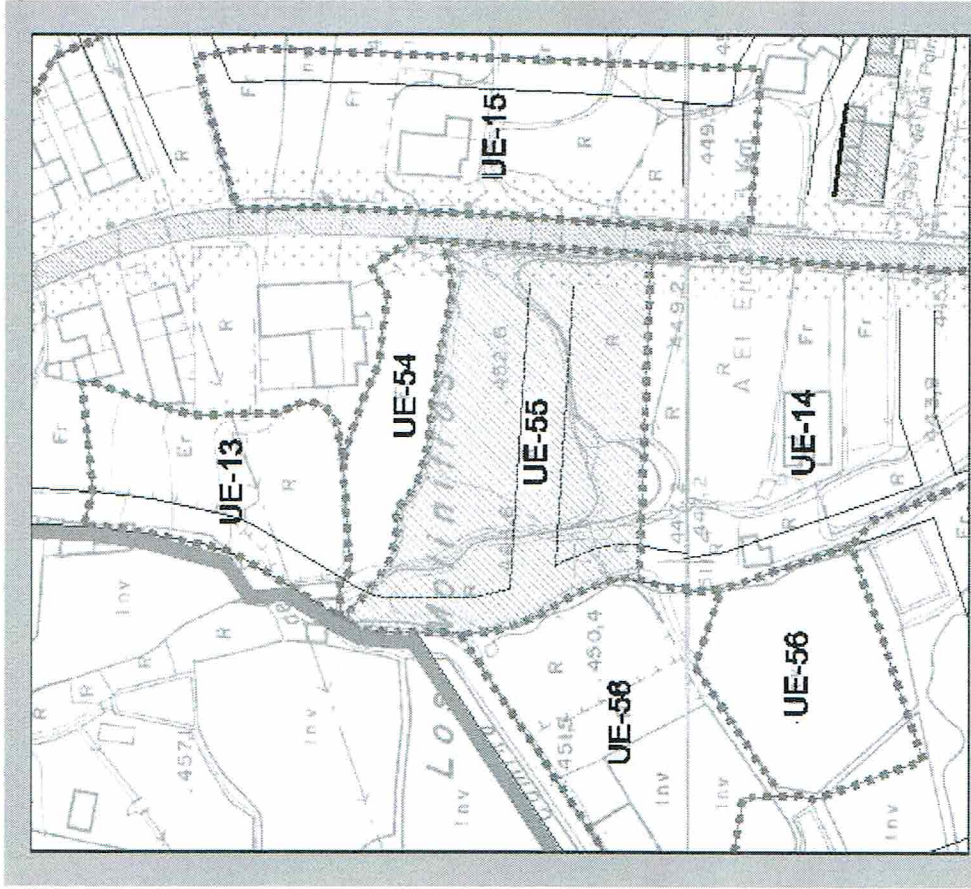
NORTE: UE-54

OESTE: calle de nueva apertura definida por las NN.SS. (antigua Rambla)

ESTE: Avda. de las Alpujarras.

### 1.3.4. FICHA REGULADORA.

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



U.E.-55	
1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
La superficie total de la Unidad de Ejecución es:	4.365,58 m2
2.- SUPERFICIE DE CESIÓN.	
La Superficie de cesión obligatoria y gratuita al Municipio será:	
a).- Superficie de viales:	1.217,22 m2
b).- Superficie de Equipamiento Comunitario:	223,42 m2
c).- Superficie de Espacios Libres:	436,56 m2
d).- Aprovechamiento Municipal:	Cesión de los terrenos en los que se localice el A.M. A.M. = 0,10 A, siendo A el aprovechamiento de la U.E.
3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.	
Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Máximo Número de viviendas:	El que resulte de aplicar la normativa urbanística
Normativa Urbanística:	Ensanche Dalias
4.- DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	
El desarrollo de la Unidad de Ejecución se realizará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.	

#### **1.4. EL MEDIO FÍSICO. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.**

##### **1.4.1 GEOLOGIA.**

El sustrato está constituido por un glacis de pié de monte de época cuaternaria.

A poca profundidad y a veces en superficie presenta una costra de conglomerado calizo

##### **1.4.2. GEOTECNIA.**

El terreno es una mezcla de zahorra y arcilla con una profundidad media de 1-2 m.

Es un buen terreno para cimentaciones siendo la capacidad portante alta.

##### **1.4.3. TOPOGRAFIA.**

Se acompaña en los planos de información el plano de información topográfica. El terreno es un plano inclinado con una fuerte pendiente en dirección Norte-Sur, actualmente está abancalado.

##### **1.3.4. VEGETACION.**

Los terrenos incluidos en esta unidad son terrenos agrícolas sin uso.

##### **1.4.5. DRENAJE.**

Se trata de terrenos de permeabilidad media. El drenaje se efectúa sin problemas debido a las buenas pendientes del terreno.

#### **1.5. INFRAESTRUCTURAS. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.**

##### **1.5.1. USOS.**

Los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución no tienen uso actualmente, se trata de antiguas fincas agrícolas de parrales.

No existe actualmente ninguna edificación dentro de los límites de la UE-55

##### **1.5.2. ACCESOS.**

El acceso se realiza por el Este desde la avda. de las Alpujarras.

##### **1.5.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA.**

Se realizará de la red municipal existente

##### **1.5.4. SANEAMIENTO.**

Se realizará la red de saneamiento correspondiente a la unidad, conectándose a la red existente.

##### **1.5.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DE SUELO.**

La totalidad de los terrenos de la unidad están formados por una finca registral con dos titulares proindiviso.

D. Juan Antonio Martin Palmero con DNI: 08.911.167-R y domicilio en C/ Molineta, nº 10 bj, 04711 Almerimar -Almería

D. Evaristo Martin Palmero, con DNI: 08.907.044-H y domicilio en C/Serranía de Ronda, nº 30, 29018 Málaga

#### DATOS REGISTRALES

##### FINCA Nº 22992/BIS

Tomo: 951

Libro: 316

Folio: 13

##### DESCRIPCIÓN:

Rustica: parte de una hacienda conocida por Cortijo del Pobre, compuesta por varios bancales, con uva de embarque y algunos árboles, dentro de cuyo perímetro existe parte de una era; de cabida todo **cuarenta y siete áreas, sesenta y nueve centiáreas**, y linda: Norte, Felipe Ruiz; Sur, la finca 7 de Antonio Martin Ruiz; Este, Carretera de Almería y acequia; y Oeste, acequia Sita en el pago de la Herrela, Termino de Dalias.

#### DATOS CATASTRALES

**1458306WF1715N0001PZ**

#### PARCELACION Y PROPIETARIOS

PROPIETARIO	SUPER. FINCA m <sup>2</sup>	CUOTA PARTICIPACION %
Juan Antonio Martin Palmero Y Evaristo Martin Palmero	4.769,00	100

según la medición topográfica, la superficie real es de 4.780,76 m<sup>2</sup>.





GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1458306WF1715N0001PZ

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

AV ALPUJARRAS DE LAS 19 Suelo  
04750 DALIAS [ALMERÍA]

**Clase:** URBANO

**Uso principal:** Suelo sin edif.

**Superficie construida:**

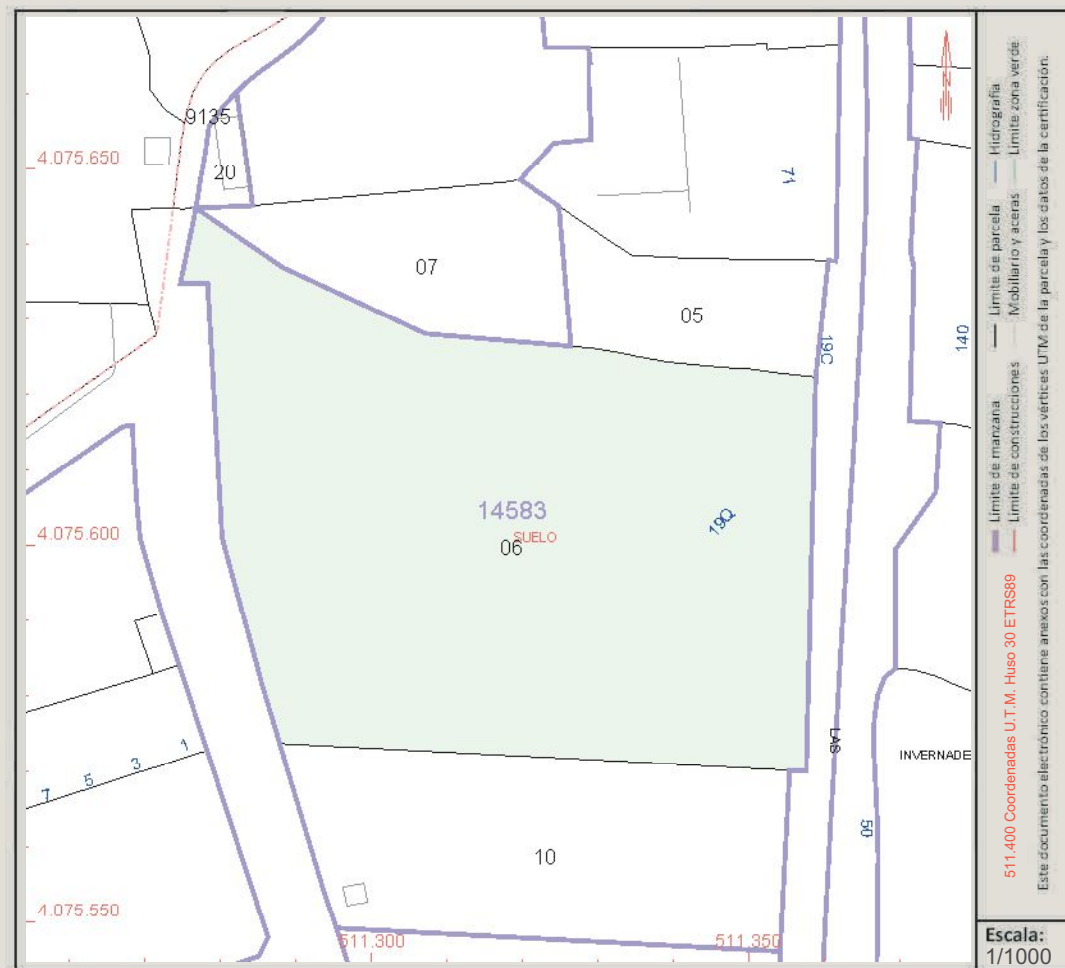
**Año construcción:**

## PARCELA

**Superficie gráfica:** 4.366 m2

**Participación del inmueble:** 100,00 %

**Tipo:**



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

## DOCUMENTO 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### 2.1. JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA

Dadas las características del terreno de la unidad, encajado entre la antigua Carretera de Berja y el Cauce de una rambla, y su situación respecto a las edificaciones existentes en las proximidades, la ordenación contenida en el estudio de detalle propone:

- Situar la parcela de espacios libres en la fachada a la calle Francisco Capel.
- Generar un espacio libre en el interior de la manzana que responde a la característica tradicional de las manzanas del casco viejo de Dalias de contener en su interior un espacio de huertos privados de las viviendas que las componen.

La parcela de espacios libres cumple las condiciones que establece la ley para zonas de juego, pudiendo inscribirse un círculo de 12 m de diámetro (plano 4)

El acceso a la parcela edificable situada junto a los espacios libres tendrá su acceso de vehículos por el espacio libre privado situado en el interior de la manzana, al cual se accederá desde la Avenida Francisco Capel.

Respecto al aprovechamiento municipal la parcela correspondiente de 248,84 m<sup>2</sup>, previsto en convenio urbanístico, se pagó el 25,19 % del valor resultante del informe-valoración realizada por el técnico municipal. Falta el 74,81%. La parcela municipal tendrá una superficie mínima de 186,15 m<sup>2</sup>.

Según la ordenación actual la superficie de uso residencial es de 3.099,54 m<sup>2</sup>

**Por lo que se define una parcela de aprovechamiento municipal de 200,00 m<sup>2</sup> de superficie con un techo edificable de “el resultado de aplicar la ordenanza de edificación ensanche de Dalias”.**

### ADECUACION DE LA ORDENACION PROPUESTA A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

USO	NN.SS.	%	ESTUDIO DE DETALLE	%
RESIDENCIAL			3.099,54 m2	64,84
ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO	659,98	15	1.210,78 m2	25,32
VIALES.	1.217,22	27,88	470,44	09,84
ACCESO VEHICULOS			476,72	
SUPERFICIE UNIDAD	4.365,58		4.780,76	100

**DESGLOSE DEL SUELO RESIDENCIAL**

PARCELAS N°	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	TECHO EDIFICABLE m <sup>2</sup>	N° VIV.
P-1A	874,89	1,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 1.399,82 m <sup>2</sup>	7
P-1 B	1078,57+ 469,36(esp.Libre)	1,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 1.725,71 m <sup>2</sup>	8
P-2	200,00	El resultante de aplicar la ordenanza	1
SUMA	2.622,82	3.525,53	16
ACCESO MANCOMUNADO A GARAJES INTERIORES	476,72		

*Plano de ordenación*

**Justificación del cumplimiento del Art. 17 de la Ley 7/2002**

Parámetro	Art. 17 L.O.U.A	ESTUDIO DE DETALLE
N° máximo viviendas	75 viv./ha	34 viv /ha (16 viv)
Superficie Equipamientos y E. Libres	30-55 m <sup>2</sup> por cada 100m <sup>2</sup> de techo edificable	34,34m <sup>2</sup> cada 100m <sup>2</sup> de techo edificable. (25,32% sup unidad)
Superficie de E. libres	18-21 m <sup>2</sup> por cada 100 m <sup>2</sup> de techo edificable Mínimo 10% de la superficie total del Sector	787,78 m <sup>2</sup> 22,34m <sup>2</sup> cada 100m <sup>2</sup> de techo edificable.
Superficie de equipamientos	12m <sup>2</sup> por cada 100 metros de techo edificable.	423,00 m <sup>2</sup> 12,00m <sup>2</sup> cada 100m <sup>2</sup> de techo edificable.

## **2.2. DOTACION DE APARCAMIENTOS.**

Para el cálculo de aparcamientos en vía pública se ha considerado la edificabilidad prevista en el presente estudio de detalle de 3.525,53 m<sup>2</sup>. El número de aparcamientos mínimo según normativa (0,5 plazas por 100 m<sup>2</sup>. construidos) 18 plazas

Se ha previsto la siguiente reserva de aparcamientos.

- En la vía pública se han previsto 19 plazas de aparcamiento de las que dos plazas son aparcamientos adaptados.
- En el interior de las parcelas se situará una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup>. construidos. Como mínimo un aparcamiento por vivienda.

El acceso a los garajes se realizará por el camino comunitario por el interior de la parcela.

A los efectos del artículo 6 de la ordenanza de edificación de Dalias (BOP de Almería de 22 de octubre de 2020) la actuación, tendrá consideración de de conjunto residencial de viviendas unifamiliares, dado que, aunque se construyan las viviendas individualmente e independientes se creará una mancomunidad sobre los accesos interiores.

Todo ello con la finalidad de eliminar los vados de acceso de vehículos de las vías públicas mejorando las condiciones de los espacios libres y estética urbana.

## **2.3. INFRAESTRUCTURAS TECNICAS.**

### **2.3.1. VIARIO.**

No se prevé la apertura de calles, se completará la dotación de infraestructuras de los viales existentes

### **2.4.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA DE RIEGO E HIDRANTES.**

La red de abastecimiento de aguas existente cubre sobradamente las necesidades de aumento de la demanda de la unidad.

### **2.4.3. SANEAMIENTO.**

El sistema de saneamiento será separativo, las aguas pluviales se verterán a las calles. Las calles disponen de red de saneamiento en servicio, siendo su capacidad suficiente para el aumento del caudal de las aguas de la unidad.

## **2.4.4. RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA.**

### **A) PREVISION DE POTENCIAS.**

Según el R.E.B.T. se realiza una previsión de potencia de 9,2 KW/W para 18 viv. dará una potencia total de:

$9,2 \text{ KW} \times 16 \text{ viviendas} \times 0,70 \dots\dots\dots 103,04 \text{ KW}.$

### **B) ALIMENTACION EXTERIOR.**

La compañía Endesa de Electricidad puede suministrar la potencia demandada. El punto de entronque definida por Endesa se sitúa en la C/ Francisco Capel a una línea de baja tensión perteneciente al centro de transformación situado en la misma calle.

### **C) DISTRIBUCION INTERIOR.**

Está formada básicamente por una red subterránea de baja tensión a 380/220 V.

## **2.4.5. ALUMBRADO PUBLICO.**

Se prevé conseguir una iluminación media de 12 lux en los viales, la distribución y características de los puntos de luz y su alimentación se definirán en el proyecto de urbanización.

## **2.4.6. CARACTERISTICAS DE LA RED DE TELECOMUNICACIONES.**

Las canalizaciones telefónicas se trazarán por las aceras. Las características de las canalizaciones, arquetas y demás elementos de las redes, se ajustarán a la normativa vigente y a las instrucciones de la compañía suministradora.

## **2.5. DESARROLLO DE LA UNIDAD. CONDICIONES Y GARANTIAS.**

Para el desarrollo total de la unidad será necesaria la redacción de un proyecto de urbanización para definir y valorar las infraestructuras necesarias. Asimismo se realizará un proyecto de reparcelación para ceder al ayuntamiento las parcelas correspondientes a viales y aprovechamiento medio.

### **2.5.1. TRAMITACION DE LICENCIA DE OBRAS DE EDIFICACION.**

Se podrá tramitar la licencia de obras de edificación una vez que haya sido aprobado el proyecto de urbanización, y se hayan realizado obras de infraestructuras.

### **2.5.2. CONSERVACION Y EXPLOTACION DE LAS OBRAS Y SERVICIOS DE LA URBANIZACION.**

Las redes e instalaciones públicas de abastecimiento de agua alcantarillado, alumbrado y jardinería serán entregadas al Ayuntamiento para su mantenimiento y explotación, con el establecimiento de las tarifas que correspondan de acuerdo con la legislación vigente. La entrega se reflejará con la correspondiente acta, que se suscribirá junto con la recepción provisional de las mismas irá suscrita por el director de obra designado por el promotor, o un facultativo designado por el Ayuntamiento y el contratista.

### **2.5.3. GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS.**

El promotor se compromete a entregar en el Ayuntamiento una fianza por importe del 7% de 81.458,00 € es decir por 5.702,06 €, cuando sea requerido para ello en aplicación de las Normas Vigentes (antes de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización).

Dicho aval será devuelto al promotor cuando haya cumplido el plazo de garantía fijado para las obras e instalaciones de urbanización.

## **2.6. NORMAS DE EDIFICACION.**

### **NORMATIVA 5.- ENSANCHE DE DALIAS:**

#### **1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN:**

Esta Normativa tiene aplicación en las parcelas de uso residencial definidas en el plano de zonificación y usos pormenorizados.

#### **2.- CONDICIONES DE USO:**

Serán permitidos los usos que sean compatibles con la conservación del carácter, estructura y ambiente de la zona, y que a continuación se detallan:

- a) Viviendas: Uso predominante.
- b) Industria Artesana: Dentro de esta zona no se permitirán:
  - Talleres de cualquier tipo con motores cuya potencia sume en total más de 15 CV.
  - Talleres o fábricas que requieren edificios con elementos de tipo industrial, tales como grandes chimeneas, depósitos visibles desde el exterior, etc. que produzcan ruidos o emanaciones inconvenientes para el ambiente general.

- Talleres mecánicos de reparación de vehículos o de maquinaria agrícola o reparación de neumáticos.

Sin embargo se permitirá dentro de esta zona los talleres de tipo artesano, en especial la artesanía típica local.

Las industrias admitidas deberán estar situadas en planta baja o edificios dedicados exclusivamente a este fin.

c) Sanitario: Admitido.

d) Comercial: Admitido.

e) Oficinas: Admitido.

f) Espectáculos: Admitido, siempre que estén situados en planta baja o edificios exclusivamente dedicados a este fin.

g) Religioso: Admitido.

h) Deportivo: Admitido.

i) Asistencial: Admitido.

j) Almacenes: Admitido, en planta baja o edificios exclusivamente dedicados a este fin

k) Hotelero: Admitido.

### 3.- CONDICIONES DE VOLUMEN:

a) Superficie edificable: El 100% del solar. Dentro del fondo edificable de 20 m

b) Altura máxima edificable:

- En calles de ancho igual o menor de 8 m., 2 plantas o 8,00 m altura max.
- En calles de ancho igual o mayor de 8 m., 2 plantas o 8,00 m más ático o 11,00 metros de altura máxima

c) La edificabilidad máxima será de 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. fijada en este documento, para las parcelas P1A y PB. En la parcela municipal P2 la edificabilidad será la resultante de aplicar la ordenanza

d) Altura mínima edificable: La altura mínima edificable será de 3,00 metros.

e) Vuelos:

- No se permiten cuerpos volados cerrados.
- Balcones:
  - En calles de ancho menor de 4,00 metros. los balcones no podrán volar
  - En calles de ancho igual o mayor de 4,00 metros y menor de 8,00 metros, el vuelo máximo de los balcones será de 0,40 metros.
  - En calles de ancho igual o mayor de 8,00m, el vuelo máximo será de 0,80 metros.
  - En todo caso, el vuelo quedará retranqueado 0,50 metros del plano vertical del bordillo de la acera.
  - Se admiten miradores (vuelos acristalados en todos sus paramentos y en toda su altura)

e) Chaflanes: En las esquinas se realizarán chaflanes de 2,00 x 2,00 metros que se mantendrán en toda altura del edificio. En las calles peatonales se podrá eliminar el chaflán.

## **2.7 PRESUPUESTO ESTIMADO DE OBRAS DE LA URBANIZACIÓN.**

El presupuesto estimado es el siguiente:

Movimiento de tierras.	02.010,00€
Saneamiento.	03.283,00€
Abastecimiento de agua potable.	04.100,00€
Alumbrado público. BT y MT	20.360,00€
Zonas Verdes, Jardinería y M. U.	16.852,00€
Red de telefonía.	03.353,00€
Pavimentaciones.	16.500,00€
Gestión del sistema de actuación.	15.000,00€
<b>TOTAL.</b>	<b>81.458,00€</b>

**En El Ejido a 30 de octubre de 2025 Fdo.: José Manuel García Lirola.**



**JUSTIFICACION DE CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 293/2009  
DEL 7 DE JULIO, QUE REGULA LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS  
INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICIACION Y EL TRANSPORTE EN  
ANDALUCIA.**

**ORDEN TMA/851/2021, DE 23 DE JULIO, POR LA QUE SE DESARROLLA EL  
DOCUMENTO TÉCNICO DE CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD Y NO  
DISCRIMINACIÓN PARA EL ACCESO Y LA UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS  
PÚBLICOS URBANIZADOS**

**DOCUMENTACIÓN**

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD UE-55, DALIAS

**ACTUACIÓN**

ESTUDIO DE DETALLE

**ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES**

PLANEAMIENTO

**DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS**

<b>DOTACIONES</b>	<b>NÚMERO</b>
Aforo (número de personas)	-
Número de asientos	-
Superficie	
Accesos	-
Ascensores	-
Rampas	-
Alojamientos	-
Núcleos de aseos	-
Aseos aislados	-
Núcleos de duchas	-
Duchas aisladas	-
Núcleos de vestuarios	-
Vestuarios aislados	-
Probadores	-
Plazas de aparcamientos	2 plazas ADAPTADAS
Plantas	-
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	

**LOCALIZACIÓN**

UE-55 DALIAS

**TITULARIDAD**

HERMANOS MARTIN PALMERO

**PERSONA/S PROMOTORA/S**

HERMANOS MARTIN PALMERO

**PROYECTISTA/S**

JOSE MANUEL GARCIA LIROLA

## FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO \*

## CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

**Descripción de los materiales utilizados****Pavimentos de itinerarios accesibles**

Material: Adoquín y Baldosa de hormigón  
Color: Salmon  
Resbaladividad: C3

**Pavimentos de rampas**

Material: ---  
Color: ---  
Resbaladividad: ---

**Pavimentos de escaleras**

Material: ---  
Color: ---  
Resbaladividad: ---

**Carriles reservados para el tránsito de bicicletas Material:**

Color:---

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

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

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

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES (Rgto. Art. 15. Orden TMA/851/2021 arts. 5,12 y 46) (1)					
Ancho mínimo		≥1,80 m	≥1,50 m		≥ 1,80 m Aceras 2,00m, 1,80m
Pendiente longitudinal		≤6,00 %	---		4,5%
Pendiente transversal		≤2,00 %	≤2,00 %		≤2,00%
Altura libre		≥2,20 m	≥2,20 m		≥2,20m
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)		---	≤0,12 m		≤0,12 m
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input checked="" type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	Ø ≤0,016 m	Ø ≤0,2 m		Ø ≤0,016 m
	<input checked="" type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤0,016 m	---		Ø ≤0,016 m
Iluminación homogénea		Cumplirá RD 1890/2008	---		
(1) Se podrá exceptuar el cumplimiento de determinados requisitos establecidos en este documento técnico de manera excepcional y adecuadamente justificada, proponiéndose en todo caso otras soluciones de adecuación efectiva que garanticen la máxima accesibilidad y seguridad posibles y siempre de conformidad con lo dispuesto para tales casos en la normativa autonómica o local, cuando exista.					
VADOS PARA PASO PEATONES (Rgto. Art. 16. Orden TMA/851/2021 arts. 20, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0m	≤10,00 %	≤8,00 %	8,00 %
		<input type="checkbox"/> Longitud ≤3,00 m	≤8,00 %	≤ 8,00 %	8,00 %
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤2,00 %	≤2,00 %		2,00 %
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥1,80 m	≥1,80 m		1,80 m
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60-1,20 m	= 1,20 m		1,20 m
Rebaje con la calzada		0,00 – 0,40 cm	0,00 cm		0,00 cm
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto. Art. 16. OrdenTMA/851/2021 arts. 13, 19, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos <3,00 m		= Itinerario peatonal	≤8,00 %		8,00 %
Pendiente longitudinal en tramos ≥3,00 m		---	≤6,00 %		6,00 %
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤2,00 %		2,00 %
PASOS DE PEATONES (Rgto. Art. 17. Orden TMA/851/2021 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥Vado de peatones	≥Vado de peatones		1,80 m
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80-1,20 m	1,20 m	0,80 m
		Longitud	= Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado.	= Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado, ó 4 m.	= Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado, ó 4 m.
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,80-1,20 m	---	0,80 m
		Longitud	= Espacio de intersección	---	2,00 m
ISLETAS (Rgto. Art. 17. Orden TMA/851/2021 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥Paso peatones	≥1,80 m		---
Fondo		≥1,80 m	≥1,20 m		---
Espacio libre		---	---		---
Señalización	Nivel calzada	Fondo dos franjas pav.	= 0,60-1,20 m	---	---

en la acera	(0-4 cm)	Botones				
		Anchura pavimento direccional	= 0,80-1,20 m	---		---
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60-1,20 m	---		---
		Anchura pavimento direccional	= 0,80-1,20 m	---		---
PUENTES Y PASARELAS (Rgto. Art. 19. Orden TMA/851/2021 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			Cumplirá RD 1890/2008	---		
Franja señalizadorapav. 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	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m		
Diámetro del pasamanos			De 0,03 m a 0,045 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	---		
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. Art. 20. Orden TMA/851/2021art. 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		
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			Cumplirá RD 1890/2008	≥200 lux		
Franja señalizadorapav. táctil direccional		Anchura	---	= Itin. peatonal		
		Longitud	---	= 0,60 m		
ESCALERAS (Rgto. Art. 23. Orden TMA/851/2021arts. 15, 30 y 46)						
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		≥0,28 m	≥0,30 m		
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)		0,13 m≥ x ≤ 0,175 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			≥1,20 m	≥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		= 0,80-1,20 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	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos			De 0,03 m a 0,045 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.						
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 24. Orden TMA/851/2021 arts. 16, 17 y 46)						
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥1,50 m	---		
	Franja pavimento táctil indicador direccional		= Anchura puerta	---		
			= 0,80-1,20 m	---		
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	≤1,20 m		
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		---	---		
	Precisión de nivelación		≥0,02 m	≥0,02 m		
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥0,90 m	≥ 0,80 m		
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	1x1,25 m		
		<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	1x 1,25 m		
		<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,60 x 1,40 m	1x1,25 m		
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	---	---		
		Longitud	---	---		
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	---	---		
		Longitud	Los bordes de los escalones señalizados con una banda de contraste	---		
RAMPAS (Rgto. Art. 22. Orden TMA/851/2021 arts. 14, 30 y 46)						
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % excepto aquellos que forman parte de un punto de cruce con el itinerario vehicular.						
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)			≤9,00 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 %		≤8,00 %
	Tramos de longitud >6,00 m hasta 9,00 m		≤8,00 %	≤6,00 %		---
(1) En la columna O. TMA/851/2021 y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal						
Pendiente transversal			≤2,00 %	≤2,00 %		2,00 %
Ancho de mesetas			Ancho de rampa	Ancho de rampa		Ancho de rampa
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input checked="" type="checkbox"/> Sin cambio de dirección		≥1,50 m	≥1,50 m		1,50 m
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección		≥1,80 m	≥1,50 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura		= Anchura rampa	= Anchura meseta		Anchura meseta
	Longitud		= 0,80-1,20 m	= 0,60 m		0,80 m
Barandillas inescalables.		Altura (1)	≥0,90 m	≥0,90 m		0,90 m

Coincidirán con inicio y final.		≥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	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m		0,90 m
Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 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. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. Art. 27. Orden TMA/851/2021 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	---	≥0,50 m		
	Altura	≥ 0,90 m	≥0,90 m		
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥0,90 m	---		
	Anchura libre de obstáculos	≥1,80 m	≥0,90 m		
	Altura libre de obstáculos	≥2,20 m	≥2,20 m		
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho.	= 0,40 m	---		
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.	≤50m	---		
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	≥0,10 m	

## FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

### ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. Art. 30. Orden TMA/851/2021 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		2 plazas
Dimensiones	Batería o diagonal	≥5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		-
	Línea	≥5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		CUMPLE
	(1) ZT: Zona de transferencia - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥1,50 m y longitud igual a la de la plaza. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente. Sobre la acera posterior también existirá una zona sin obstáculos, de igual ancho que la plaza y una profundidad de 3,00 m. Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥3,00 m. Sobre la acera lateral también existirá una zona sin obstáculos de igual longitud que la plaza con su zona de aproximación y transferencia y un ancho de 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. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden TMA/851/2021 arts. 7 y 26)					

Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras			---	90 % Proctormodif.	
Altura libre de obstáculos			≥2,20 m	≥2,20 m	≥2,20 m
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.			De 0,90 a1,20 m. Espacio inferior de 70x80x50 cm	De 0,90 a1,20 m	
Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤50,00 m	≤50,00 m	Zona ajardinada en av. De las alpujarras
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	18 bancos / 10 accesibles
		Espacio libre	1,50 m x 1,00 m	0,90 m x 1,20 m	1,50 m x 1,20 m
Rejillas	Resalte máximo		Enrasadas	Enrasadas	Enrasadas
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥0,016 m	Ø ≤0,2 m	Ø ≥0,016 m
	Orificios en calzadas		Ídem que anterior si están situadas a ≤0,50 m de límite lateral externo de paso de peatones	---	Ø ≥0,016 m
	Distancia a paso de peatones		---	---	
SECTORES DE JUEGOS(Orden TMA/851/2021 arts. 8 y 26)					
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:					
Mesas de estancias	Anchura del plano de trabajo		≥0,80 m	---	
	Altura		≤0,85 m	---	
	Espacio libre inferior	Alto	≥0,70 m	---	
		Ancho	≥0,80 m	---	
		Fondo	≥0,50 m	---	
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			Ø ≥1,50 m	---	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL					
NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL (Orden T,A/851/2021 arts. 5 y 9)					
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 3,40m	≥1,50 x 2,30 m	
	Anchura libre de itinerario		≥1,80 m	≥1,50 m	
	Pendiente	Longitudinal	≤6,00 %	≤6,00 %	
		Transversal	≤2,00 %	≤1,00 %	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
MOBILIARIO URBANO					
NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN (Orden TMA/851/2021 arts. 23,25,26,27,28,29,32,33,34,36 y 47)					



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			---	---			
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)			---	≥1,60 m			
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada			≥0,40 m	---		≥0,40 m	
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado		≤0,85 m	De 0,70 m a 0,80 m			
	longitud de tramo de mostrador adaptado		≥0,80 m	≥0,80 m			
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥2,20 m	≥2,20 m			
	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m			
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m			
		Distancia al límite de paso peatones	≤1,50 m	---			
		Diámetro pulsador	---	---			
Máquinas expendedora se informativas, cajeros automáticos , teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		---	---			
	Altura dispositivos manipulables		De 0,80 m a 1,20 m	≤1,20 m			
	Altura pantalla		De 0,80 m a 1,20 m	---			
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30º	---			
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		---	≤0,80 m			
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 a0,90 m	De 0,70 a1,20 m		De 0,70 a0,90 m	
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a1,20 m			
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a0,90 m	---			
	Área utilización libre obstáculos		Ø ≥1,50 m	---			
	Anchura franja pavimento circundante		---	≥0,50 m			
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	---			
	Espacio libre no barrido por las puertas		Ø ≥1,50 m	---			
	Anchura libre de hueco de paso		≥0,80 m	---			
	Altura interior de cabina		≥2,20 m	---			
	Altura de lavabo (sin pedestal)		≤0,85 m	---			
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		≥0,80 m	---		
		Altura del inodoro		De 0,45 a0,50 m	---		
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a0,75 m	---		
			Longitud	≥0,70 m	---		
	Altura de mecanismos		≤0,95 m	---			
<div><div></div>Ducha</div>	Altura del asiento (40-45 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---			
	Espacio lateral transferencia (1,20 m de fondo)		≥0,80 m	---			
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción		10 / 18	
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m		0,43 m	
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m		0,45 m	
	Altura respaldo		≥0,45 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		---	≤105º		CUMPLE	
	Dimensión soporte región lumbar		---	≥15 cm			
	Espacio libre al lado del banco		≥Ø1,50 m a un lado	≥0,80 x 1,20 m		≥Ø1,50 m a un lado	

	Espacio libre en el frontal del banco	≥0,60 m	---		≥0,60 m
Bolardos (1)	Separación entre bolardos	---	≥1,20 m		
	Diámetro	≥0,10 m	---		
	Altura	De 0,75 m a 1,00 m	≥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	---	≥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	---	
	No enterrados	Altura parte inferior boca	0,70 – 1,20 m	---	
		Altura de elementos manipulables	0,80 – 1,20 m	---	

## OBSERVACIONES

## DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

☒ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

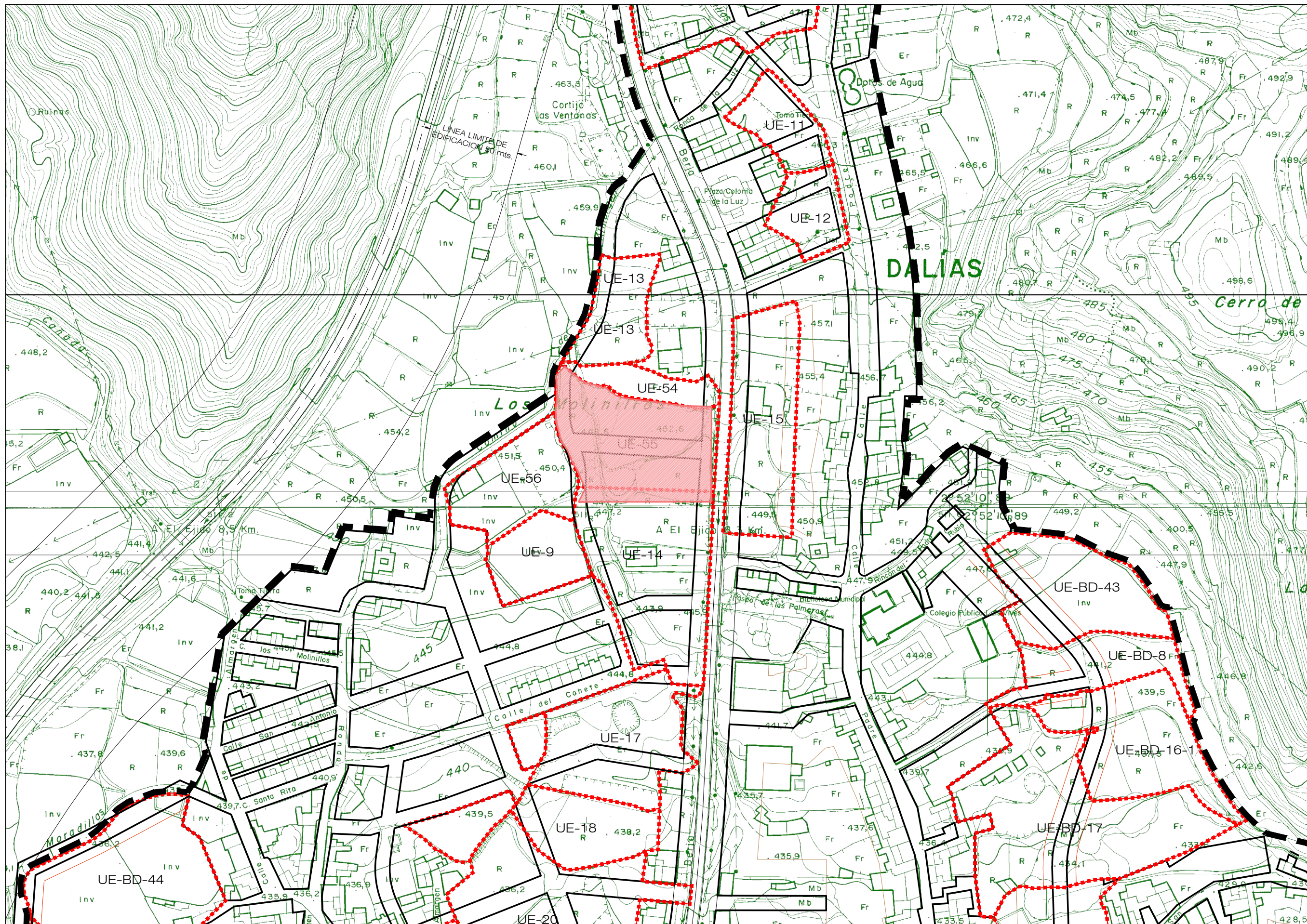
☐ Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico,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

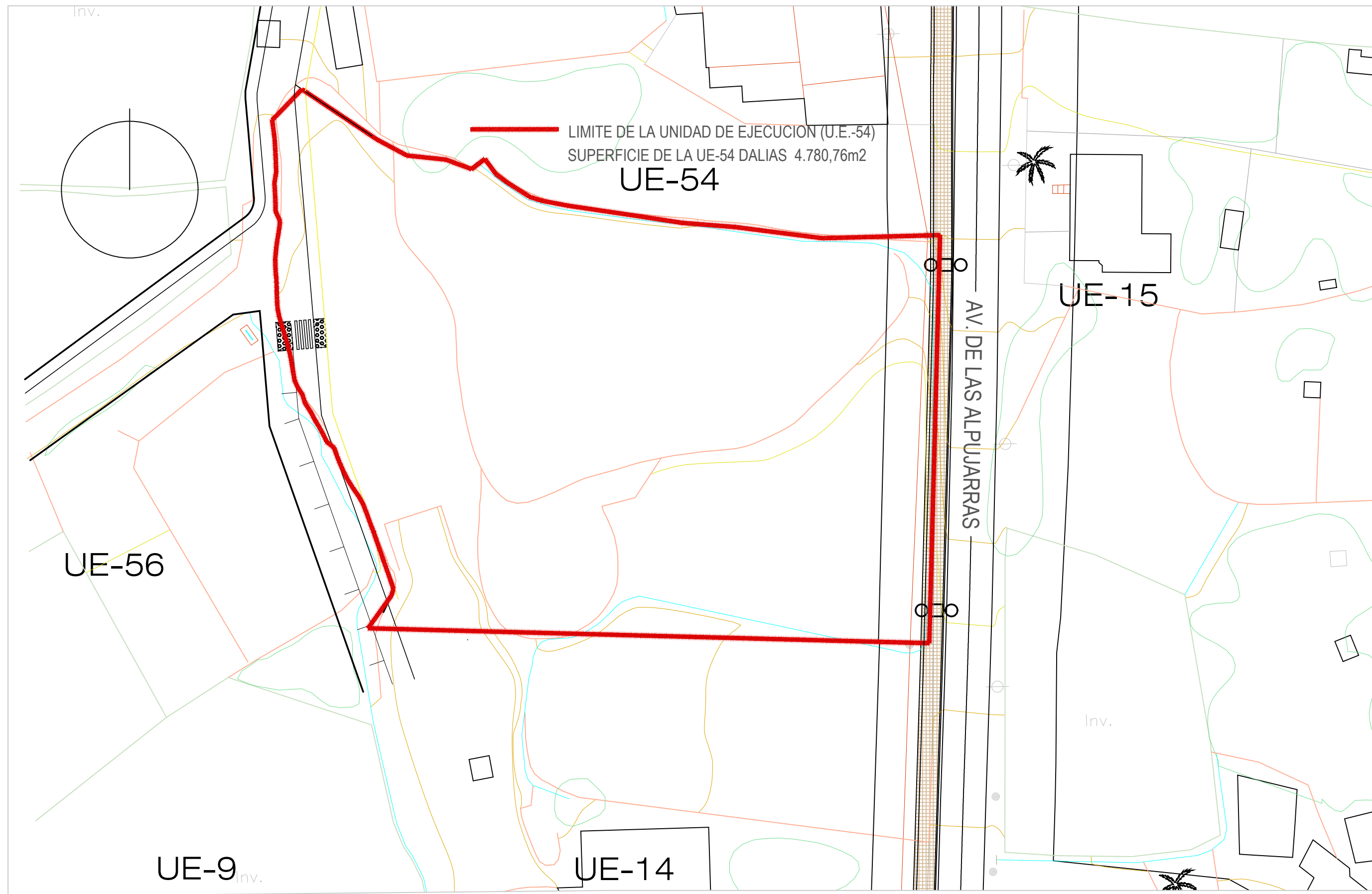


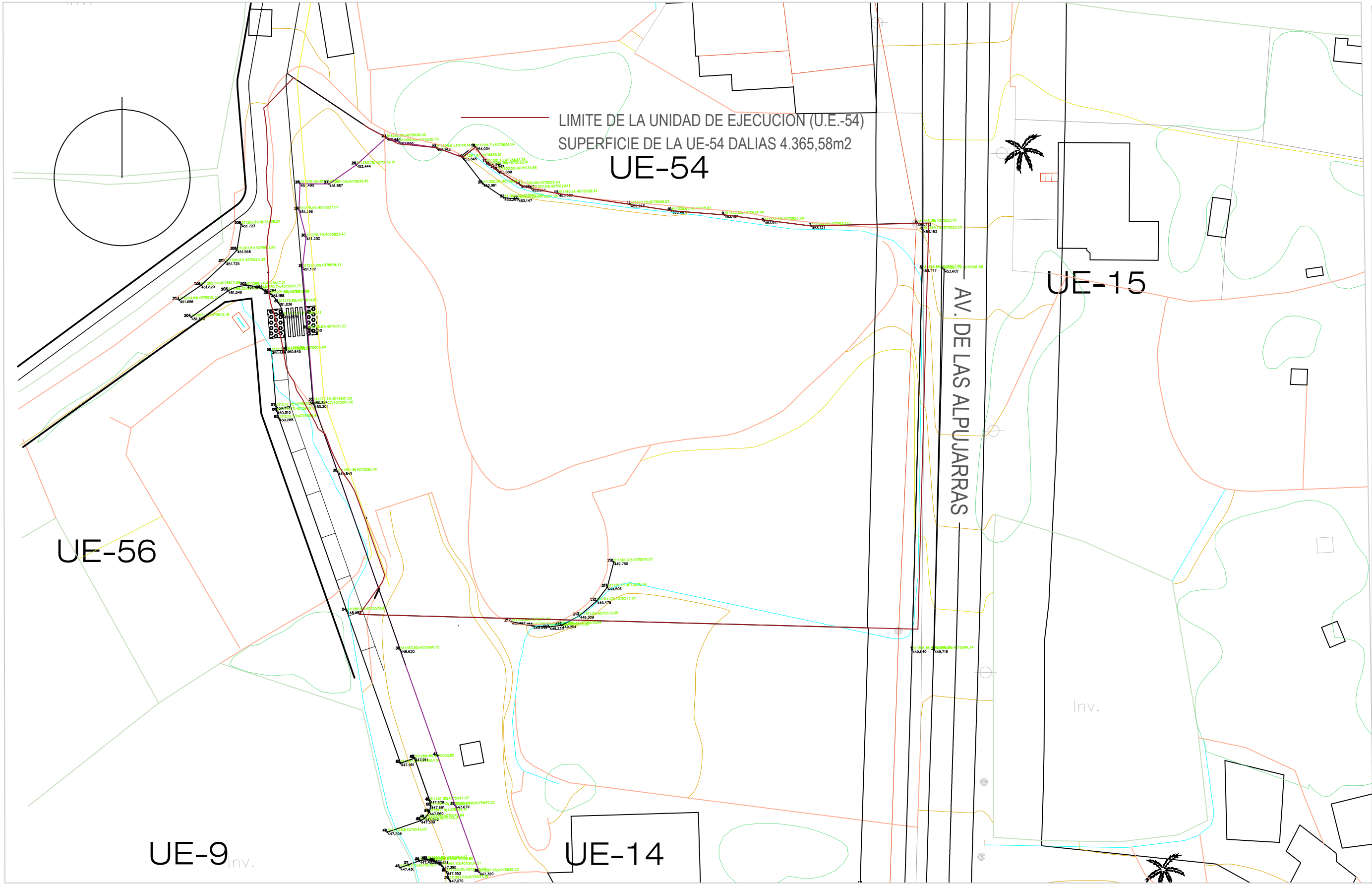


REF. CATASTRAL: 1458306WF1715N0001PZ

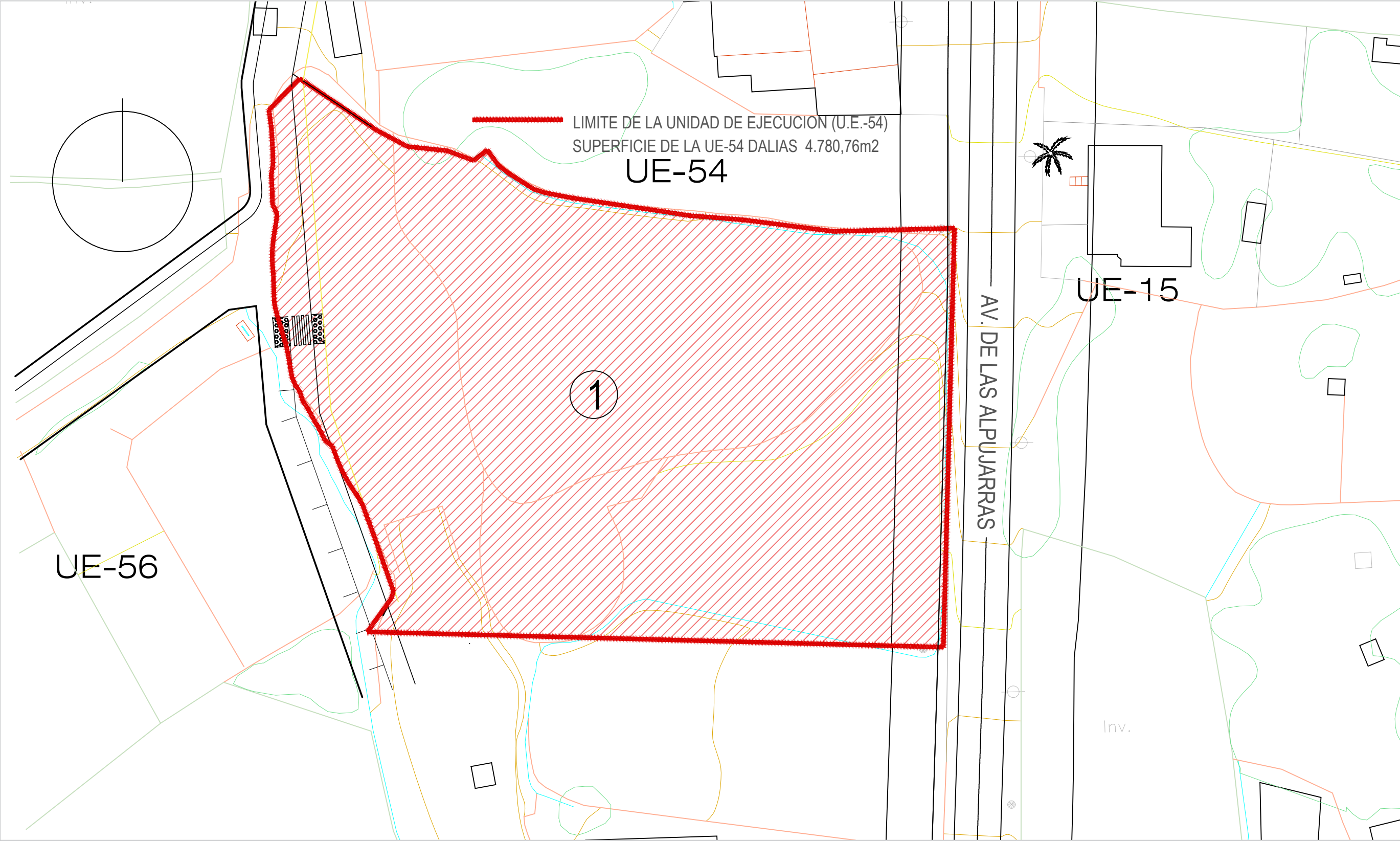
PLANO DE SITUACION







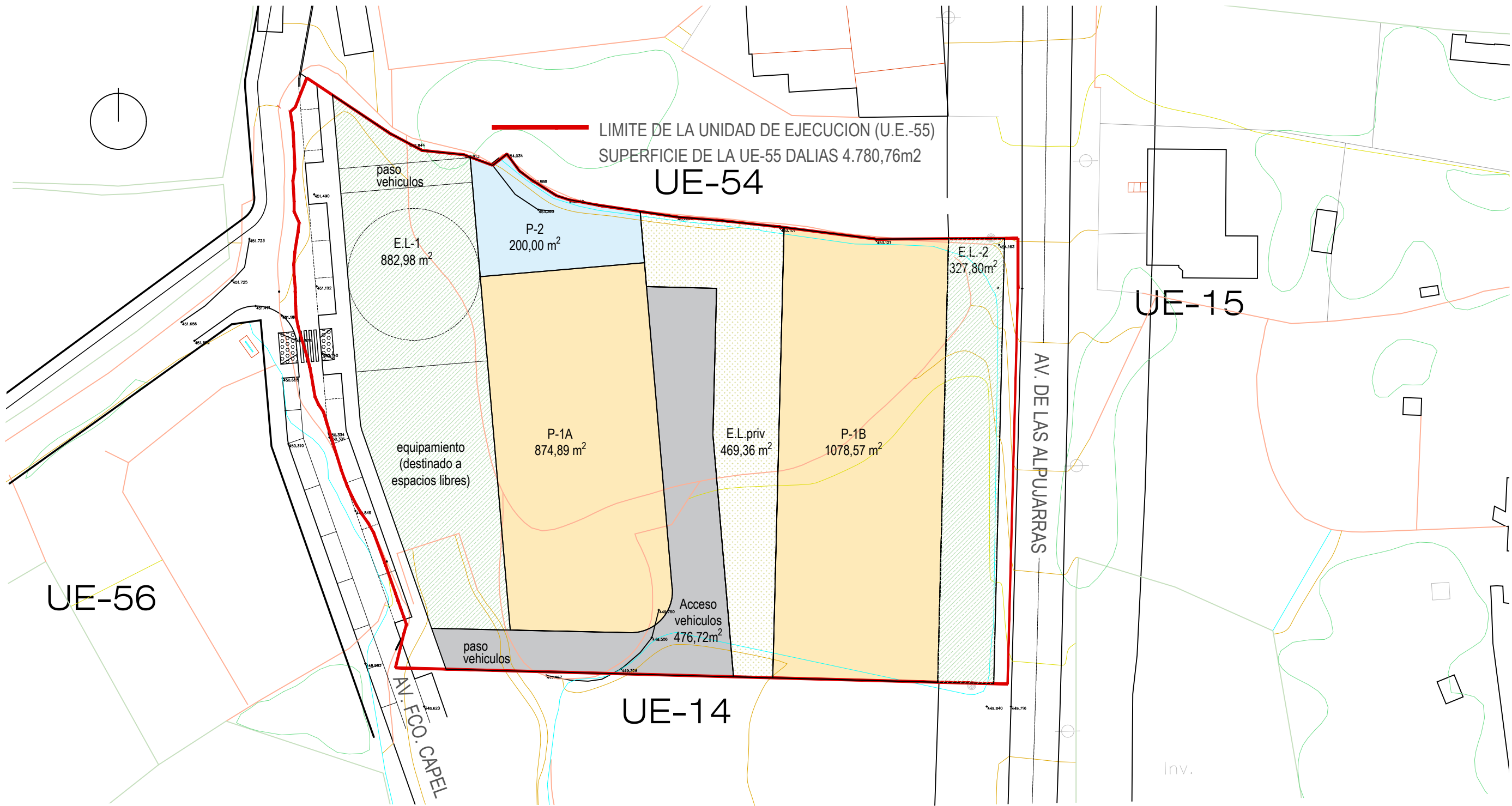




PARCELACION Y PROPIETARIOS

FINCA	PROPIETARIOS	SUPERFICIE	CUOTA PARTICIPACION
①	JUAN ANTONIO MARTIN PALMERO EVARISTO MARTIN PALMERO	4.780,76m2	100%



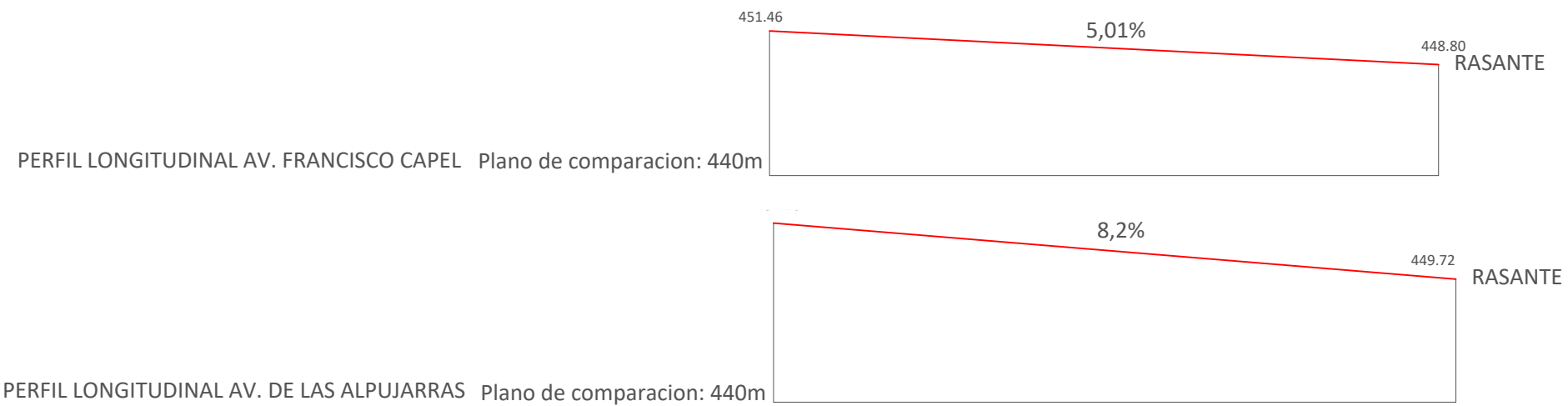
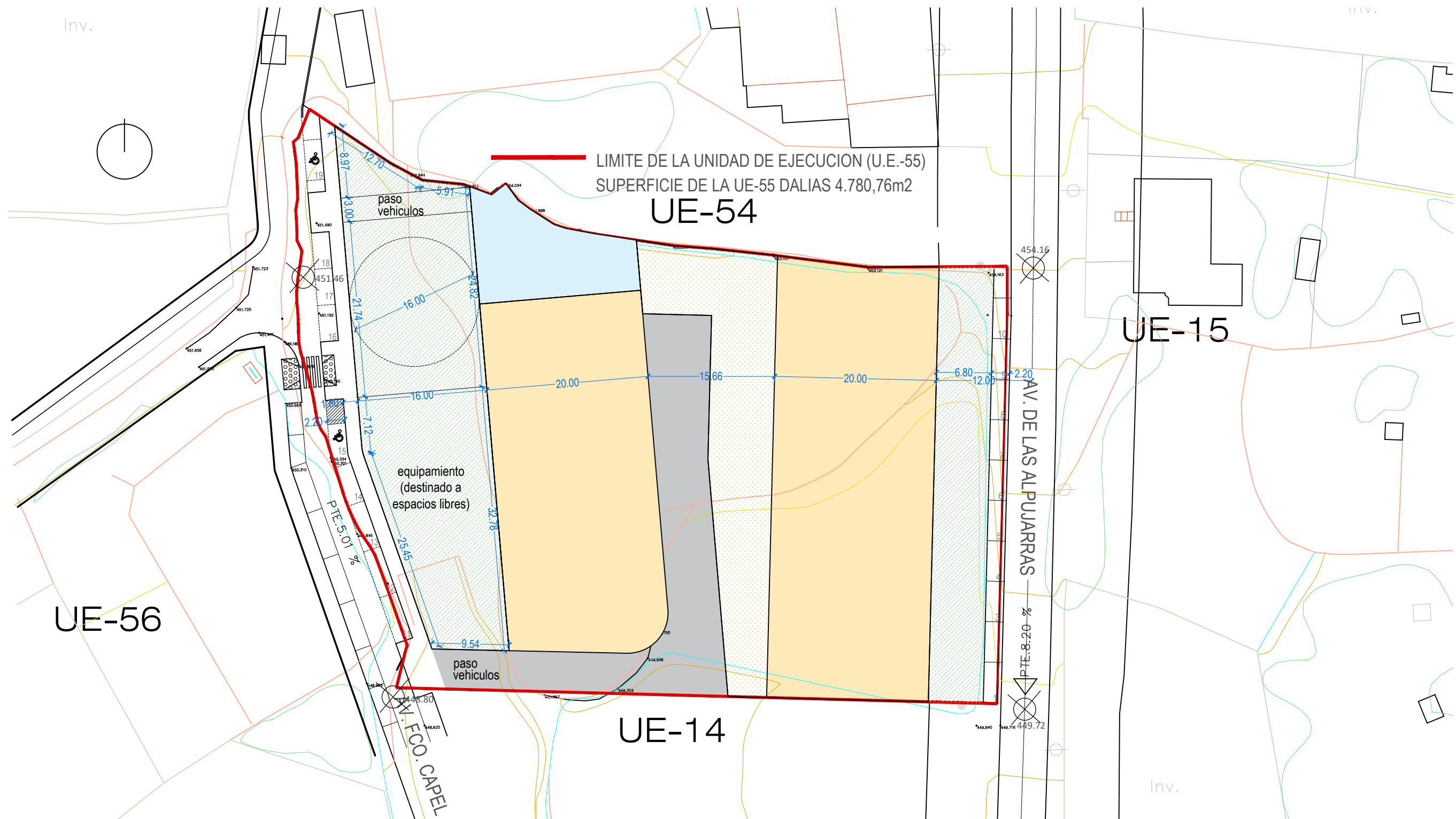


SUPERFICIE TOTAL UNIDAD 4.780,76m2		
CUADRO DE SUPERFICIES		
ESPACIO LIBRE PUBLICO	787,78 m2	
E.L.1	459,98 m2	
E.L.2	327,80 m2	
EQUIPAMIENTO (Destinado a espacios libres)	423,00 m2	
PARCELA RESIDENCIAL P1	2.899,54m2	
SUBPARCELA P1-A	874,89m2	
SUBPARCELA P1-B	1.078,57m2	
ESPACIO LIBRE PRIVADO	469,36m2	
ACCESO MANCOMUNADO	476,72m2	
PARCELA RESIDENCIAL P2 APROVECHAMIENTO MUNICIPAL	200,00m2	
TOTAL RESIDENCIAL	3.099,54m2	
VIALES	470,44m2	

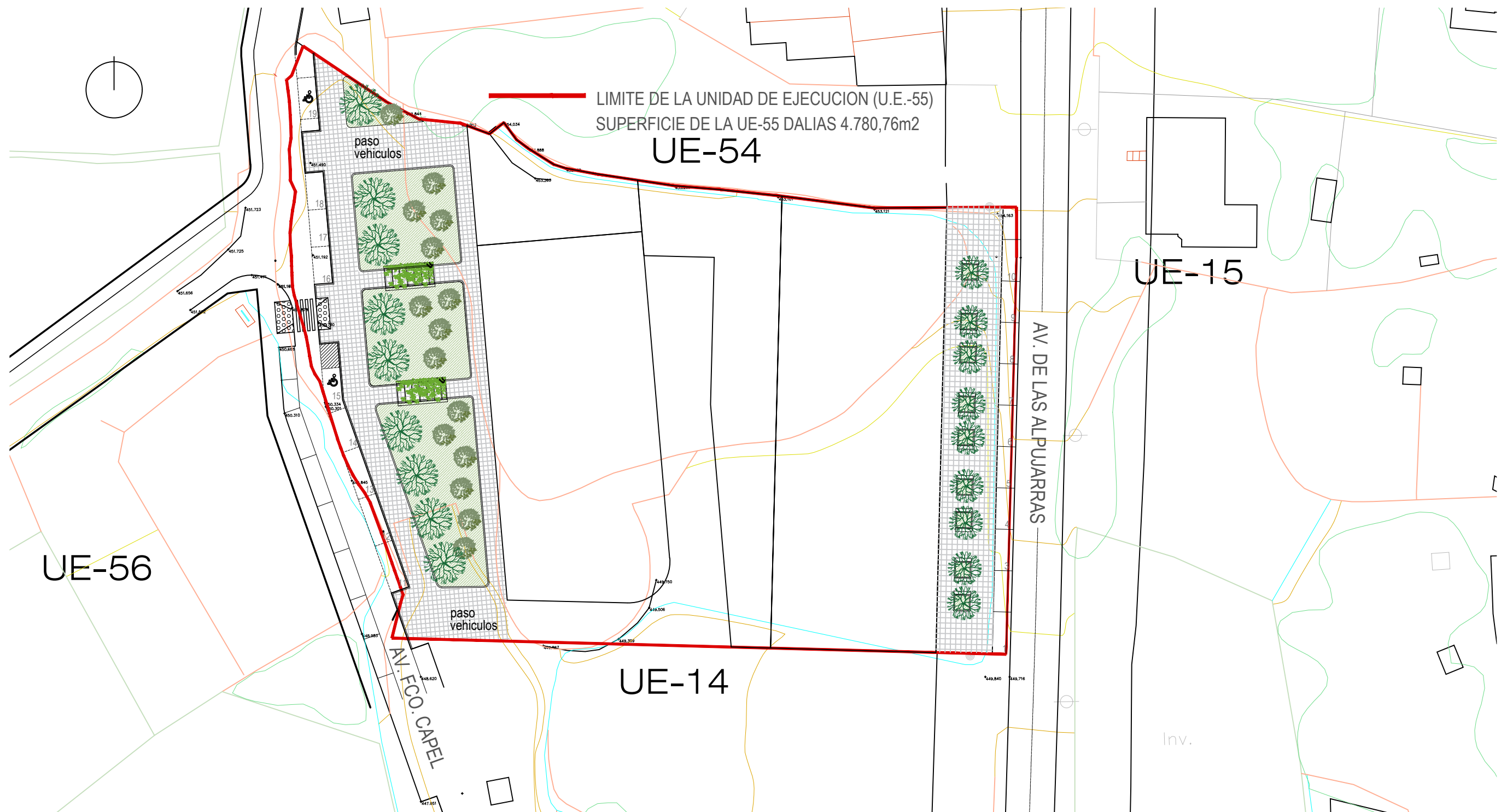
CUADRO GENERAL DE PARCELAS Y EDIFICABILIDAD RESULTANTE										
CARACTER	PARCELA N°.		SUPERFICIE		SUPERFICIE OCUPABLE EDIFICACIÓN		EDIFICABILIDAD	TECHO EDIFICABLE	Nº. VIV	ORDENANZA
PRIVADO	P1	RESIDENCIAL P1-A	1.953,46m²	874,89m²	1.953,46m²	874,89m²	1,60m²/m²	1399,82m2.	7	ORDENANZA 5
		RESIDENCIAL P1-B		1.078,57m²		1.078,57m²	1,60m²/m²	1725,71m2.	8	
		ESPACIO LIBRE PRIV		469,36m²						
		ACCESO VEHICULOS		476,72m²						
		APROV. MUN.	P2 (RESIDENCIAL)			200,00m²		153,12m2.	resultante de aplicar la ordenanza	
TOTAL RESIDENCIAL				3.099,54m²		2135,30m2.		3525,53m2.	16	
PUBLICO	VIALES			470,44m²						
	ESP. LIBRE+EQUIPAMIENTO			1.210,78m²					ESPACIO LIBRE	

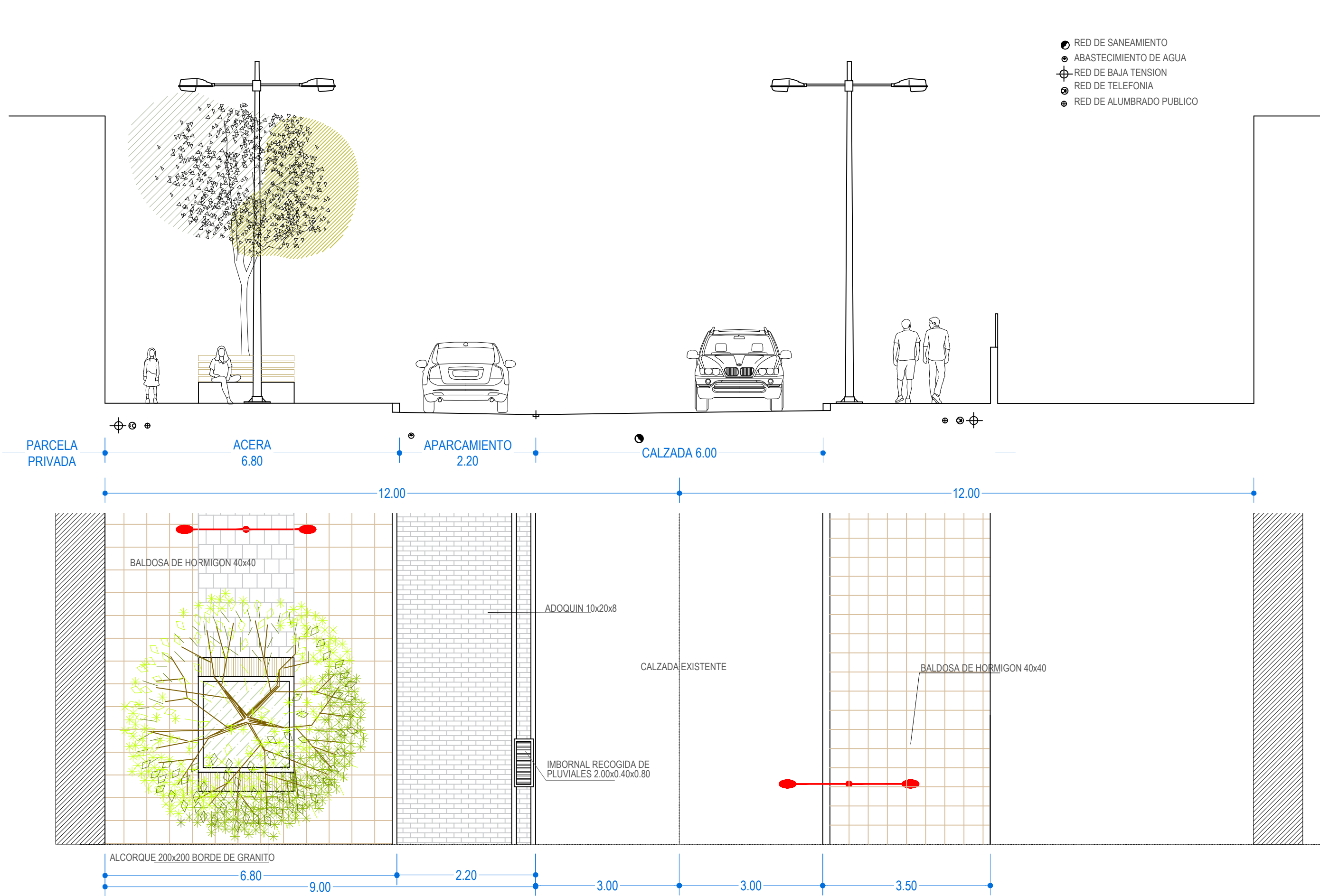
APARCAMIENTOS MÍNIMOS: 18 PLAZAS (0,5 PLAZAS/ 100m2)  
Nº. DE APARCAMIENTOS:19 (17+2 ADAPTADOS)



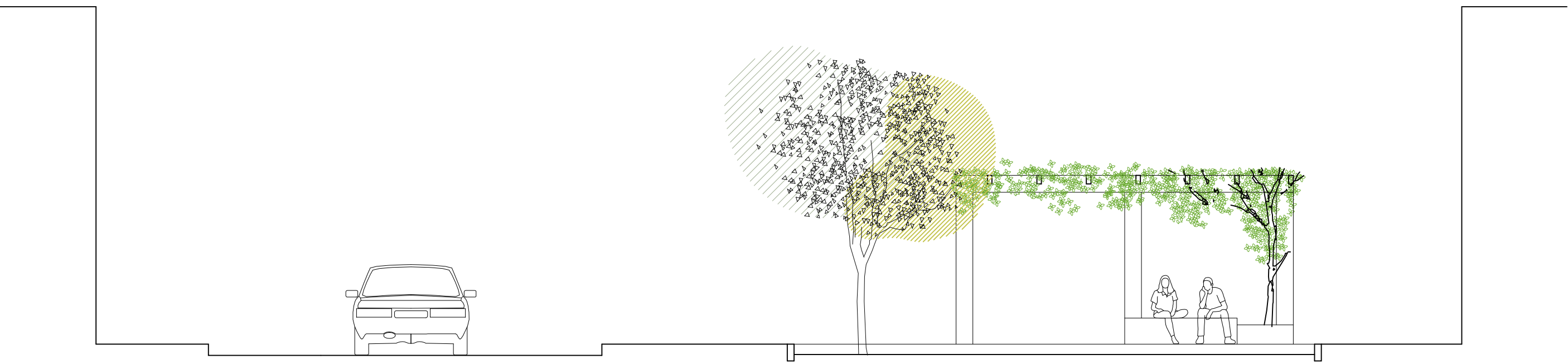


TRAFICO RODADO, ALINEACIONES Y RASANTES

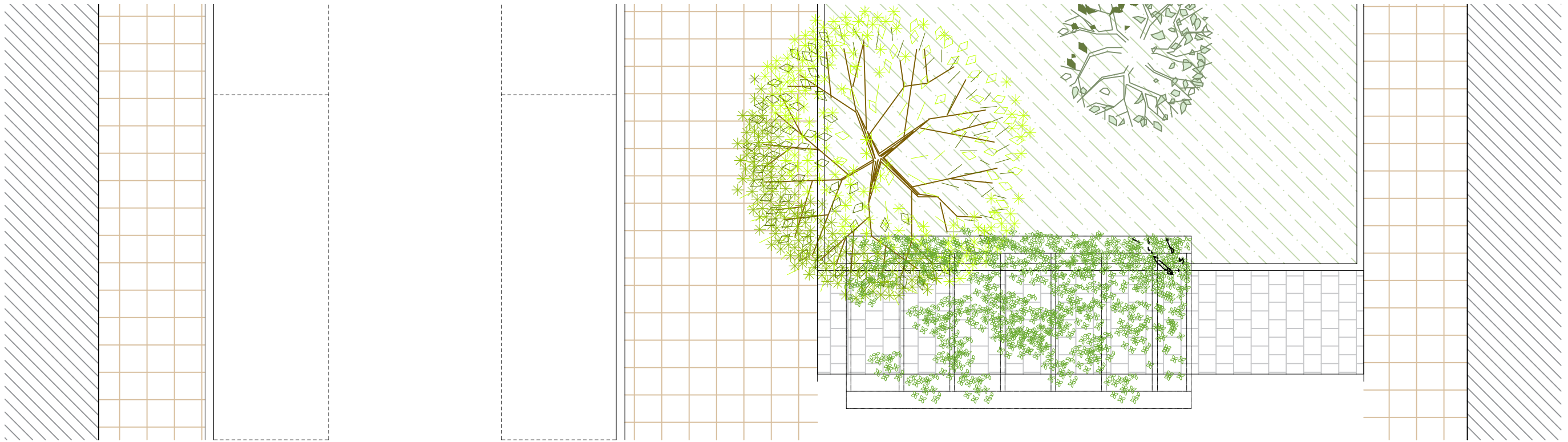






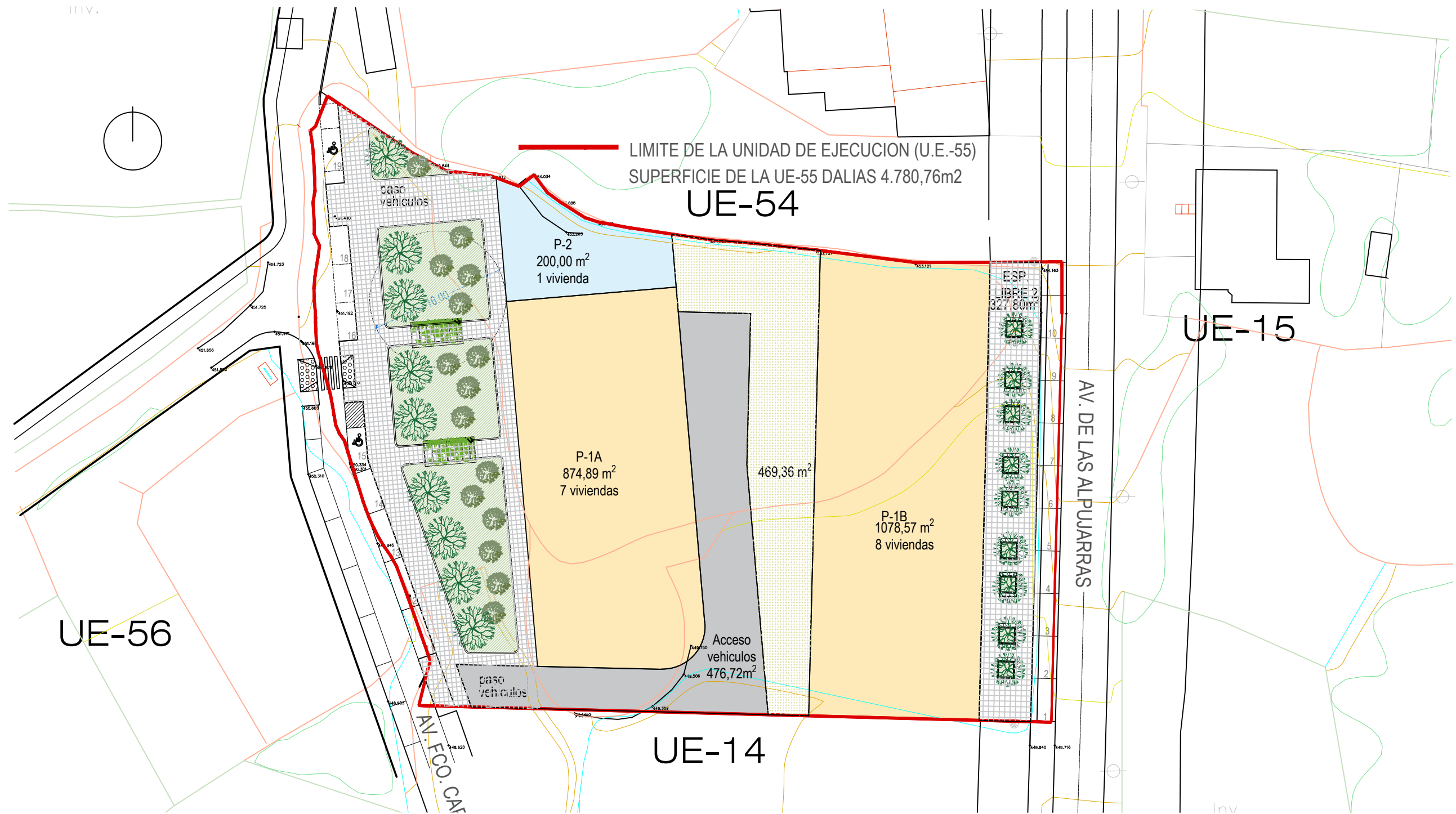


VIVIENDA 2.00 ACERA 2.00 APARCAMIENTO 3.00 CALZADA 2.20 APARCAMIENTO 1.80 ACERA 1.50 13.65 JARDIN 2.00 ACERA VIVIENDA



2.00 2.00 3.00 2.20 3.30 13.65 2.00

SECCION TRANSVERSAL



UE-56

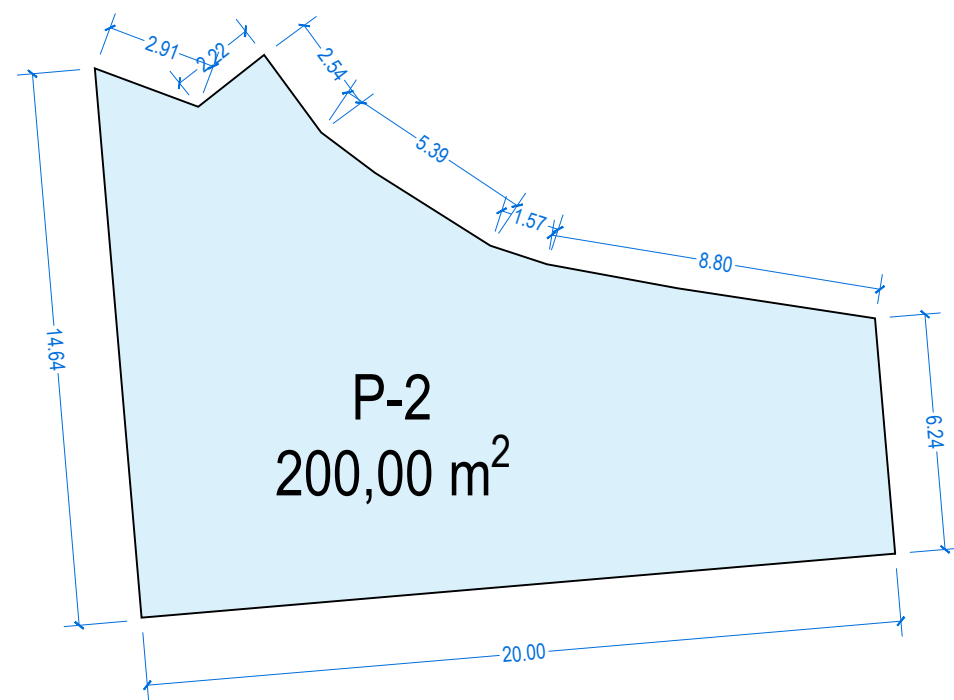
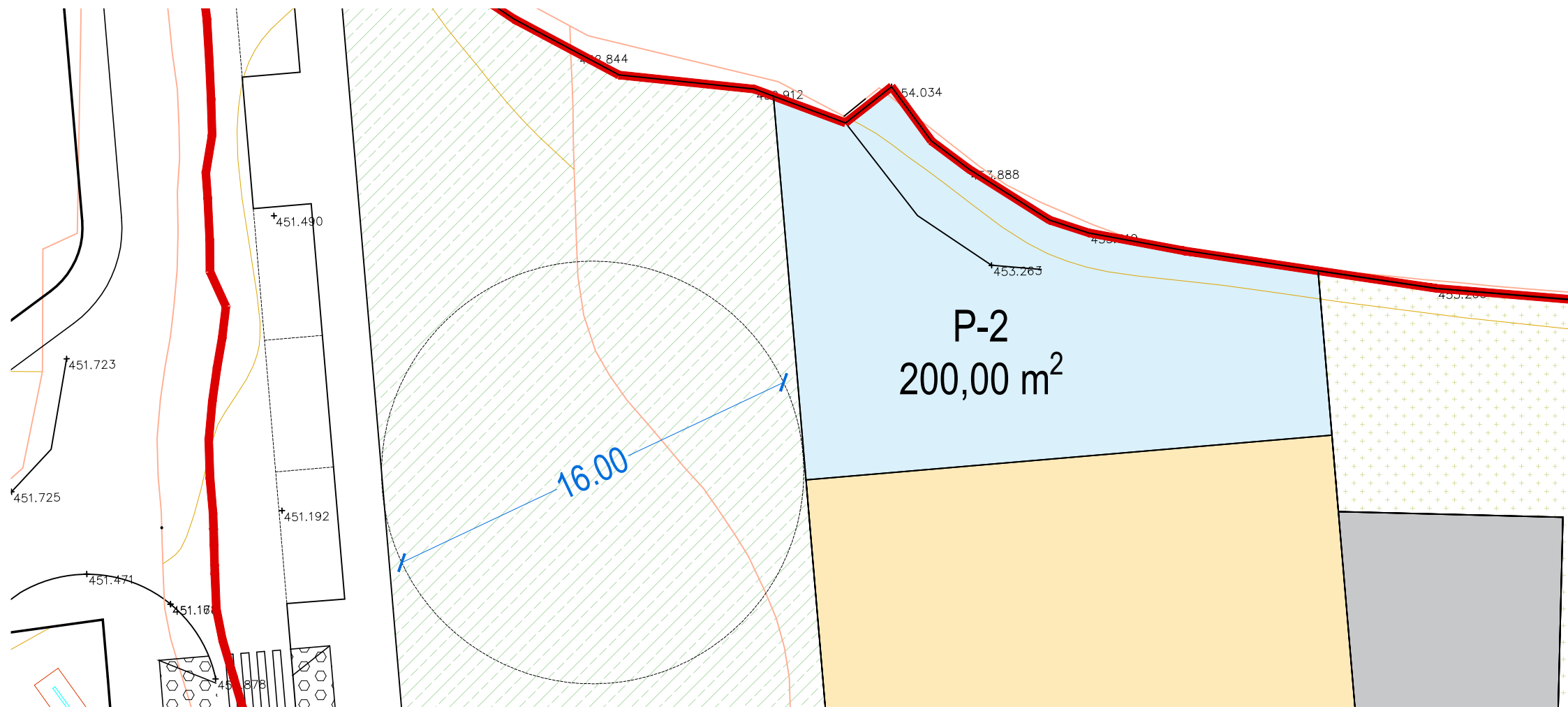
UE-14

UE-15

SUPERFICIE TOTAL UNIDAD 4.780,76m2		
CUADRO DE SUPERFICIES		
	ESPACIO LIBRE PUBLICO	787,78 m2
	E.L.1	459,98 m2
	E.L.2	327,80 m2
	EQUIPAMIENTO (Destinado a espacios libres)	423,00 m2
	PARCELA RESIDENCIAL P1	2.899,54m2
	SUBPARCELA P1-A	874,89m2
	SUBPARCELA P1-B	1.078,57m2
	ESPACIO LIBRE PRIVADO	469,36m2
	ACCESO MANCOMUNADO	476,72m2
	PARCELA RESIDENCIAL P2 APROVECHAMIENTO MUNICIPAL	200,00m2
	TOTAL RESIDENCIAL	3.099,54m2
	VIALES	470,44m2

CUADRO GENERAL DE PARCELAS Y EDIFICABILIDAD RESULTANTE								
CARACTER	PARCELA N°.	SUPERFICIE		SUPERFICIE OCUPABLE EDIFICACIÓN		EDIFICABILIDAD	TECHO EDIFICABLE	Nº. VIV
PRIVADO	P1	RESIDENCIAL P1-A	874,89m²	1.953,46m²	874,89m²	1,60m²/m²	1399,82m2.	7
			1.078,57m²		1.078,57m²	1,60m²/m²	1725,71m2.	8
		RESIDENCIAL P1-B	469,36m²					
		ESPACIO LIBRE PRIV	476,72m²					
		ACCESO VEHICULOS	476,72m²					
APROV. MUN.	P2 (RESIDENCIAL)		200,00m²		153,12m2.	resultante de aplicar la ordenanza		1
TOTAL RESIDENCIAL			3.099,54m²		2135,30m2.		3525,53m2.	16
PUBLICO	VIALES		470,44m²					
	ESP. LIBRE+EQUIPAMIENTO		1.210,78m²					ESPACIO LIBRE

APARCAMIENTOS MÍNIMOS: 18 PLAZAS (0,5 PLAZAS/ 100m2)  
Nº. DE APARCAMIENTOS:19 (17+2 ADAPTADOS)



PARCELA DE APROVECHAMIENTO MUNICIPAL		
SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	ORDENANZA
200,00m <sup>2</sup>	La resultante de aplicar la ordenanza	NORMATIVA 5 Ensanche de Dalias



# **ESTUDIO DE DETALLE UE-55, (corregido) DALIAS**

## **SITUACION:**

**AVENIDA DE LAS ALPUJARRAS DALIAS**

## **PROMOTOR:**

**JUAN Y EVARISTO MARTIN PALMERO**

## **ARQUITECTO:**

**JOSE MANUEL GARCIA LIROLA.**

## **DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA RESUMEN EJECUTIVO**

## RESUMEN EJECUTIVO

### 1. CONTENIDO. -

Según el artículo 19.3 de la LOUA los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos determinaciones y finalidad de dichos instrumentos. Que deberá expresar en todo caso:

- delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación y alcance de dicha alteración.
- En su caso los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística.

### 2. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE. -

Los terrenos incluidos en la Unidad UE-55 están situados entre la Avenida de las Alpujarras y la Avda. Francisco Capel, entre el centro de mayores y el barrio Colonia de la Luz, están formados por una sola finca propiedad de los hermanos Martin Palmero.

Está compuesta por una finca con los siguientes propietarios:

**Juan Antonio Martin Palmero**

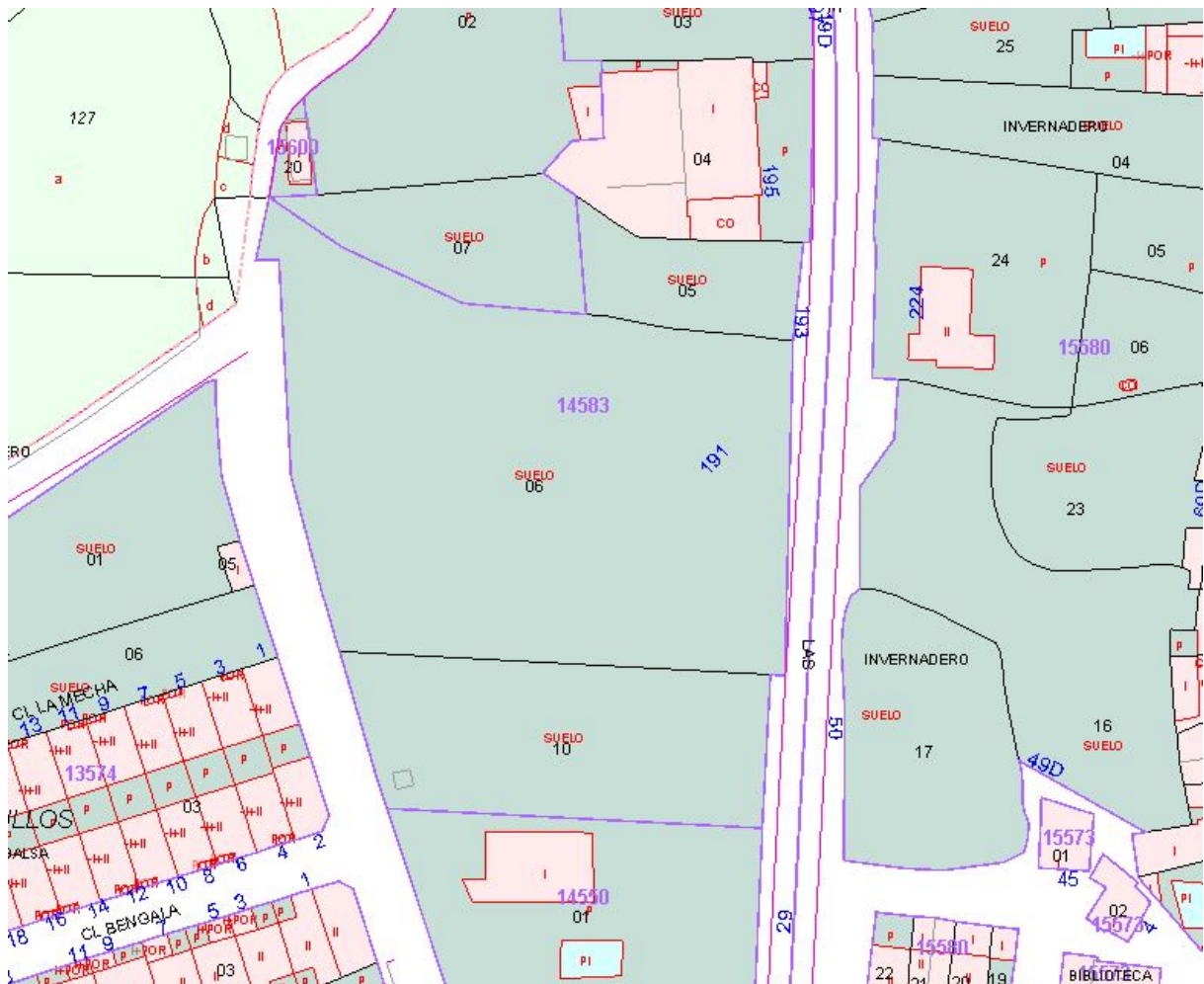
**Evaristo Martin Palmero**

REFERENCIA CATASTRAL

**1458306WF1715N0001PZ**

SUPERFICIE INCLUIDA EN EL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE: **4.780,76m2**

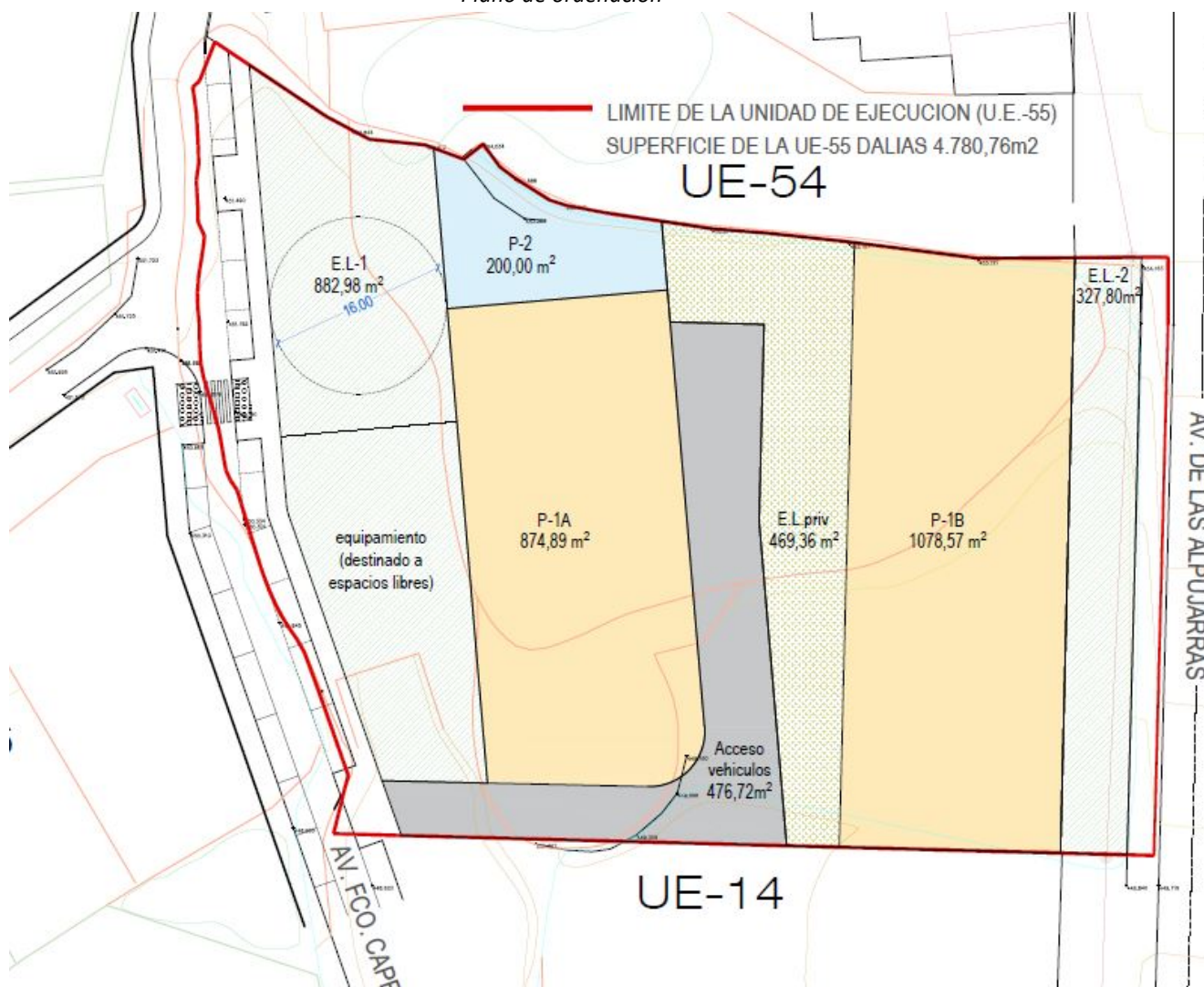






*Plano de situación*

Plano de ordenación





SUPERFICIE TOTAL UNIDAD 4.780,76m2		
CUADRO DE SUPERFICIES		
	ESPACIO LIBRE PUBLICO	<b>787,78 m2</b>
	E.L.1	459,98 m2
	E.L.2	327,80 m2
	EQUIPAMIENTO (Destinado a espacios libres)	<b>423,00 m2</b>
	PARCELA RESIDENCIAL P1	2.899,54m2
	SUBPARCELA P1-A	874,89m2
	SUBPARCELA P1-B	1.078,57m2
	ESPACIO LIBRE PRIVADO	469,36m2
	ACCESO MANCOMUNADO	476,72m2
	PARCELA RESIDENCIAL P2 APROVECHAMIENTO MUNICIPAL	200,00m2
	TOTAL RESIDENCIAL	<b>3.099,54m2</b>
	VIALES	<b>470,44m2</b>

CUADRO GENERAL DE PARCELAS Y EDIFICABILIDAD RESULTANTE										
CARACTER	PARCELA N°.		SUPERFICIE		SUPERFICIE OCUPABLE EDIFICACIÓN		EDIFICABILIDAD	TECHO EDIFICABLE	Nº. VIV	ORDENANZA
PRIVADO	P1	RESIDENCIAL P1-A	1.953,46m²	874,89m²	1.953,46m²	874,89m²	1,60m²/m²	1399,82m2.	7	ORDENANZA 5
		RESIDENCIAL P1-B		1.078,57m²		1.078,57m²	1,60m²/m²	1725,71m2.	8	
		ESPACIO LIBRE PRIV		469,36m²						
		ACCESO VEHICULOS		476,72m²						
APROV. MUN.	P2 (RESIDENCIAL)			200,00m²		153,12m2.	resultante de aplicar la ordenanza		1	
TOTAL RESIDENCIAL				3.099,54m²		2135,30m2.		3525,53m2.	16	
PUBLICO	VIALES			470,44m²						
	ESP. LIBRE+EQUIPAMIENTO			1.210,78m²			ESPACIO LIBRE			

APARCAMIENTOS MÍNIMOS: 18 PLAZAS (0,5 PLAZAS/ 100m2)  
Nº. DE APARCAMIENTOS:19 (17+2 ADAPTADOS)

### 3. FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACION. -

El objeto del estudio de Detalle es la ordenación de los terrenos incluidos en la Unidad, situados entre la Avda. de Las Alpujarras y el barrio de Almargen.

La ordenación propuesta pretende generar espacios más habitables, de mayor calidad espacial, asemejándose la ordenación a la tipología de manzanas tradicional del casco viejo de Dalías, con menos viales y mayor espacio privado.

PARA LOGRAR ESTOS OBJETIVOS SE PROPONE:

- No abrir nuevos viales
- Generar espacio libre privado en el interior de la manzana.
- Se formaliza un camino interior de acceso a los garajes de las viviendas, para evitar la proliferación de vados en la vía pública que eliminan parte de los aparcamientos en vía pública.

### 4. ESTUDIO ECONOMICO.-

#### INTRODUCCION

El presente estudio trata de valorar las acciones urbanísticas que establece el presente Estudio de Detalle.

La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización se realiza en base a la estimación de los costos, por referencia a los precios de mercado.

#### EVALUACION ECONOMICA

El cálculo se realiza en base al costo de espacios libres a acondicionar, viales, e implantación de servicios.

**PRESUPUESTO: 81.458,00 €**

**En El Ejido a 30 de octubre de 2025**

**Fdo.: José Manuel García Lirola.**