



**ESTUDIO DE DETALLE PARCELA Nº 86 URBANIZACION PLAYA SERA NORTE  
(ROQUETAS DE MAR)**

**PROMOTOR:** INDALOSAVOR SL

**C.I.F.:** B04723748

**EMPLAZAMIENTO:** CALLE PASEO DEL GOLF, PARCELA 86 EN LA URBANIZACIÓN DE  
PLAYA SERENA NORTE EN ROQUETAS DE MAR (ALMERIA)

**REF.CATASTRAL:** 2647801WF3624N0001AR

**ARQUITECTO:** JULIO RUBÍ ACOSTA

**Nº COLEGIADO:** 0661

**TELF:** 630909379

**DOMICILIO:** AVENIDA ROQUETAS DE MAR 40, 1C.

**POBLACIÓN:** ROQUETAS DE MAR 04740 (ALMERÍA)

## 1. INTRODUCCIÓN

### **1.1 Objeto.**

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto reajustar la alineación marcada en el Plan General en la calle Paseo del Golf, parcela 86 en la Urbanización de Playa Serena Norte en Roquetas de Mar en suelo urbano consolidado transformado, incluida en la Manzana A de la zona de ordenanza VI del Plan General de Roquetas de Mar a efectos de dejar fuera de la propiedad las instalaciones de carácter público existentes en la misma.

El ámbito afectado por este Estudio de Detalle se corresponde con la actual parcela 86 del parcelario, UAA/2 (SUC-T) - Manzana A - Zona de Ordenanza VI según definición del propio Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado por Orden de 3 de marzo de 2009 y publicado en el BOJA nº 126 de 1 de julio, y su Texto de Cumplimiento, publicado en el BOJA nº 190 de 28 de septiembre de 2010, por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de junio de 2010.

Corresponde con la parcela catastral 2647801WF3624N0001AR.

### **1.2 Promotor.**

Promueve el documento que nos ocupa la Sociedad Limitada INDALOSAVOR en calidad de única propietaria de la totalidad de la parcela afectada por este Estudio de Detalle. Tiene CIF B04723748 y domicilio a efecto de notificaciones en Calle Boliche nº 6, 04740 Roquetas de Mar (Almería); D. Miguel García Soriano, con DNI nº27494853D, actúa en representación de la sociedad.

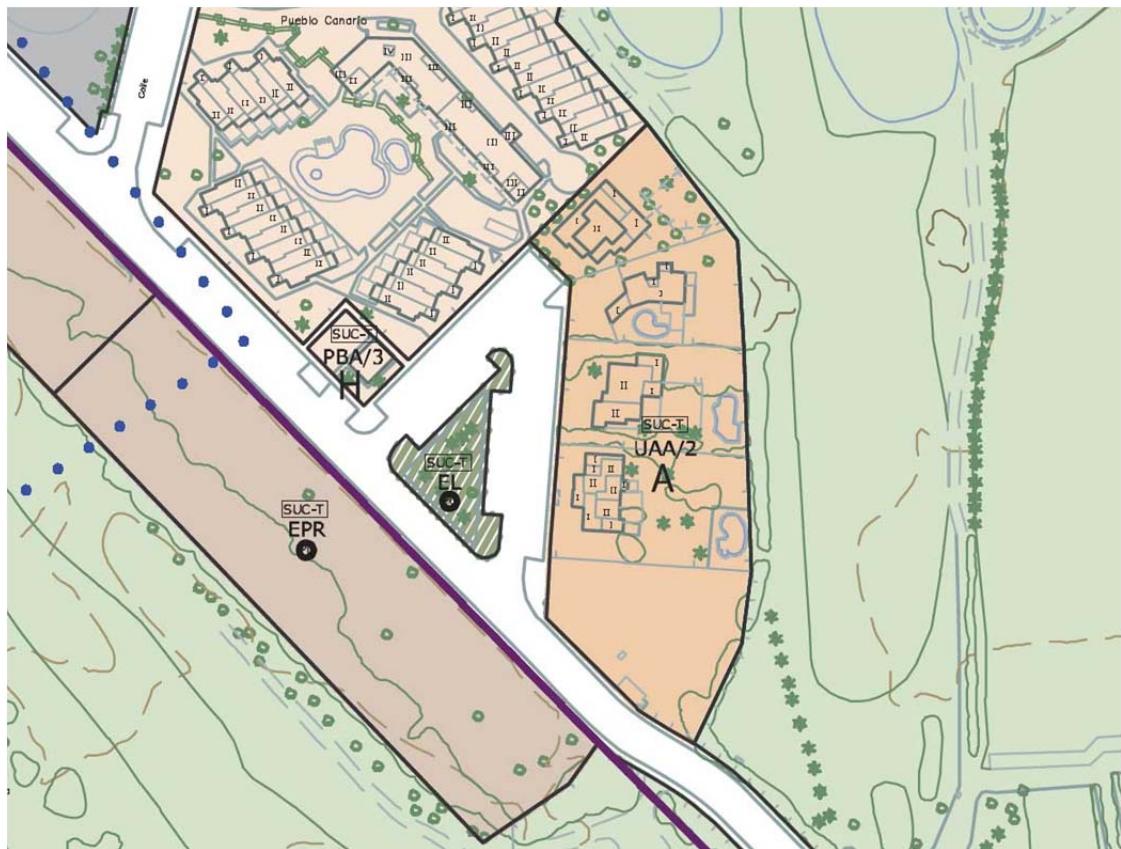
## **2. MEMORIA INFORMATIVA**

### **2.1 Planeamiento general vigente.**

El planeamiento general vigente en Roquetas de Mar es el Plan General de Ordenación Urbanística de 2009.

El PGOU clasifica la manzana afectada por este Estudio de Detalle como suelo urbano consolidado transformado (SUC\_T), Zona de Ordenanza VI, Manzana A, Tipología Unifamiliar Aislada (UAA) indicando para ella:

Manzana	Edificabilidad	Tipología	Altura
A	0,26	UAA	2



El uso global de la zona es Residencial-Turístico, el uso pormenorizado de la parcela es residencial y la tipología edificatoria es la de Vivienda Unifamiliar Aislada regulada en los artículos 10.95 y siguientes de las Normas Urbanísticas del PGOU.

## 2.2 Estado actual de la parcela según:

**-Parcela catastral:** Parcela localizada en CO PLAYASERA (U) 86 suelo, 04740 ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA), con una superficie gráfica de 1.673 m<sup>2</sup>, sin edificar. Tipo de suelo urbano.

**-Parcela registral:** URBANA. PARCELA OCHENTA Y SEIS-R-UNO, de mil doscientos sesenta y cinco metros cuadrados, sita en término de Roquetas de Mar, integrante de la Urbanización Playa Serena, Primera Fase. Linda: Norte, calle de la Urbanización; Este, parcela ochenta y siete-R uno; Sur, espacios libres; y Oeste, calle de la Urbanización. Le corresponde una CUOTA de novecientas veintiséis diezmilésimas por ciento en los elementos de condominio. Referencia Catastral: 2647801WF3624N0001AR. Estado de Coordinación con Catastro: No coordinado con catastro.

**-Ámbito del estudio de detalle:** El ámbito del estudio de detalle de forma trapezoidal aproximada, con una superficie de 1698 m<sup>2</sup> según reciente medición realizada. Con un ancho de 15m en la zona más estrecha y 47m en la zona más ancha. Linda al Norte con una parcela de la misma manzana con ref. Catastral: 2647802WF3624N0001BR y una longitud de 54m en la que existe una vivienda unifamiliar aislada. Al Este con el Campo de Golf Playa Serena con ref. Catastral: 2745901WF3624N0001BR y una longitud de 48 m. Al Sur con la calle Paseo Del Golf con una longitud de 53 m. Y al Oeste con la calle Paseo Del Golf con una longitud de 15 m. Tiene topografía prácticamente plana y se encuentra urbanizada.

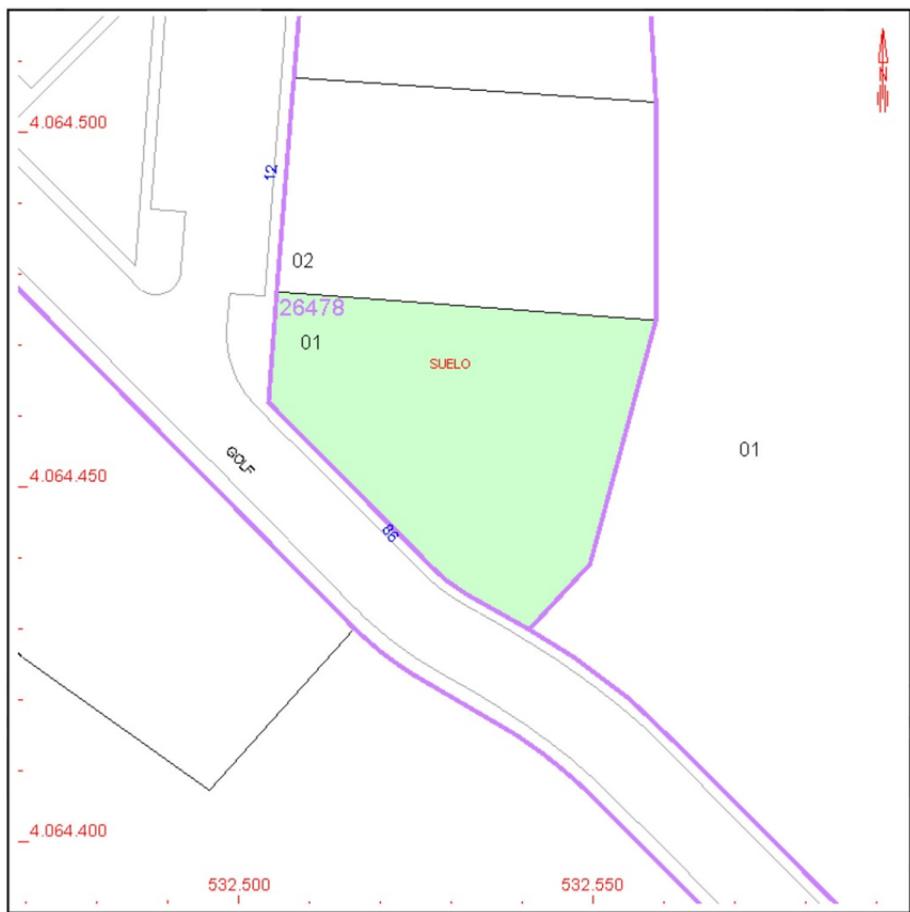
La parcela se encuentra sin edificar, existiendo una estación de bombeo de aguas residuales (EBAR) dentro de los límites de la misma. Existen también dos líneas de tuberías, una de aguas residuales y otra de abastecimiento de agua potable que transcurren en paralelo a la calle Paseo del Golf.



Coordenadas UTM-ETRS89 del ámbito del estudio de detalle:

PERIMETRO DEL AMBITO DE ESTUDIO: UTM ETRS 89		
VERTICE	COORD. X	COORD. Y
1	532505.016	4064477.387
2	532523.370	4064475.993
3	532558.966	4064473.310
4	532558.953	4064469.896
5	532553.321	4064452.933
6	532545.567	4064431.904
7	532544.086	4064427.862
8	532538.880	4064431.014
9	532535.582	4064432.731
10	532530.714	4064435.520
11	532528.840	4064436.843
12	532525.759	4064439.959
13	532522.270	4064443.503
14	532507.104	4064458.636
15	532504.137	4064461.641
16	532503.959	4064462.013
17	532504.049	4064463.237
18	532504.726	4064473.162
19	532505.016	4064477.387

Corresponde como hemos dicho anteriormente a la parcela Catastral  
**2647801WF3624N0001AR**



La parcela es propiedad de la sociedad IDALOSAVOR de acuerdo con la siguiente información registral:

NOTA SIMPLE INFORMATIVA  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ROQUETAS N° 1  
Avda. Jose Amat Benavides, 14  
Tlf: 950.33.87.18 Fax: 950.32.18.12  
C.P.:04740 Roquetas de Mar (ALMERÍA)

---

Fecha de Emisión: CATORCE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS  
Nº PeticIÓN: C92

FINCA DE ROQUETAS DE MAR N°: 7556  
IDUFIR: 04014000349836

DESCRIPCION DE LA FINCA

---

URBANA: PARCELA OCHENTA Y SEIS-R-UNO, de mil doscientos sesenta y cinco metros cuadrados, sita en término de Roquetas de Mar, integrante de la Urbanización Playa Serena, Primera Fase. Linda: Norte, calle de la Urbanización; Este, parcela ochenta y siete-R uno; Sur, espacios libres; y Oeste, calle de la Urbanización. Le corresponde una CUOTA de novecientas veintiséis diezmilésimas por ciento en los elementos de condominio. Referencia Catastral: 2647801WF3624N0001AR. Estado de Coordinación con Catastro: No coordinado con catastro.

TITULARIDADES

---

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
INDALOSAVOR, S.L. 130 19 100% del pleno dominio por título de compraventa.		B04723748	3541	1736	

Formalizada en escritura pública de fecha 30/09/20, autorizada en ROQUETAS DE MAR, por DON ENRIQUE LOPEZ MONZO, N° de protocolo: 1.373.  
Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: Tomo: 3.541 Libro: 1.736 Folio:  
130 Fecha: 25/11/2020

---

### **3. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.**

#### **3.1 Objetivos del Estudio de Detalle.**

El presente estudio de detalle tiene por objeto adaptar, reajustando y adaptando las alineaciones de la parcela para dejar fuera las instalaciones de carácter público y adecuar la parcela urbana para ser susceptible de la obtención de permiso para la edificación y sin que el reajuste del señalamiento de alineaciones origine aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

#### **3.2 Justificación y procedencia de su redacción.**

La Manzana A se ordena en la zona de Ordenanza VI "Urbanización de Playa Serena Norte" estando justificado que la modificación de sus determinaciones será mediante un Estudio de Detalle. Al ceñirse estas modificaciones a la parcela catastral 2647801WF3624N0001AR en el marco del artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), según el cual los estudios de detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

El motivo de la redacción del presente documento es el reajustar las alineaciones. Objeto que se incluyen en el Capítulo II. Instrumentos de ordenación, art.6.10 de las NNUU del Plan General como condiciones de un Estudio de Detalle:

b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades o el aprovechamiento asignado por los Planes.

Como se verá, mantiene las determinaciones fundamentales del planeamiento vigente y no supone aumento del porcentaje del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas ni de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan; tampoco incrementa la densidad de viviendas establecida, ni altera el uso exclusivo o dominante asignado, ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

En consecuencia y de acuerdo con los preceptos citados este documento contiene las siguientes determinaciones:

El contenido documental se ajusta a lo establecido en el artículo 66 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de

Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana como normativa aplicable con carácter supletorio, según el cual los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

- Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

El contenido del presente estudio de detalle es el siguiente:

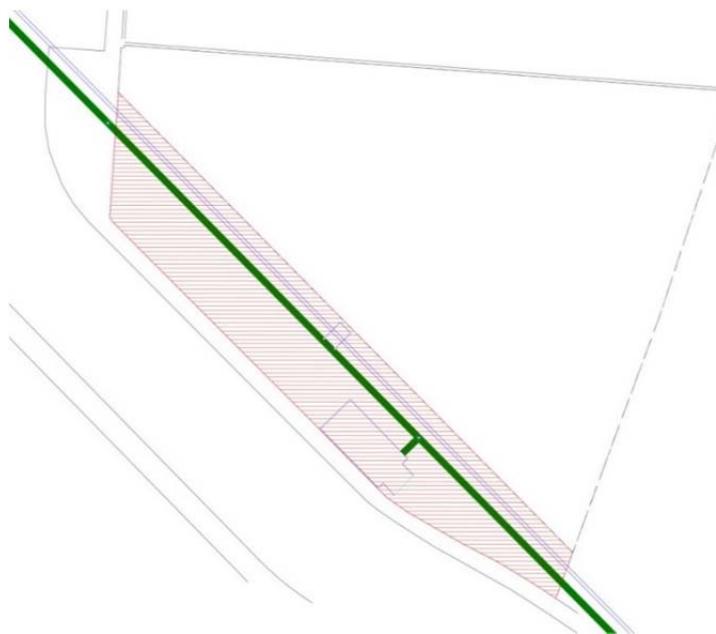
- a) Memoria justificativa, de información y de ordenación.
- b) Cartografía, que incluye toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y georreferenciada.
- c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

### **3.3 Determinaciones y justificación de la ordenación propuesta.**

#### **3.3.1 Modificación de la alineación.**

El presente Estudio de Detalle propone un ajuste de la alineación detallada de la parcela nº86 en la calle Paseo del Golf sin que conlleve incremento de la superficie edificable.

El plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar de 2009 contempla esta parcela como susceptible de ser edificada. La preexistencia de instalaciones de carácter público (estación de bombeo de aguas residuales y dos tuberías, una de abastecimiento y otra de saneamiento) en el interior de la parcela imposibilitan la edificación sobre la superficie de 433m<sup>2</sup> en la que se encuentran. Obligando a un retranqueo de unos 8.5m aproximadamente donde se emplazaría el vallado de una teórica vivienda e incumpliendo de esta manera la alineación establecida por el PGOU, la cual no se ajusta a las condiciones de las instalaciones preexistentes.



### 3.3.1.1 Alineaciones.

Se modifica por tanto la alineación fijada en 0m respecto de la calle Paseo del Golf pasando a ser de 8,5m tal y como se refleja en el Plano N°4.

La nueva alineación queda a 1.18m retranqueada de la tubería de abastecimiento de agua para garantizar una distancia de seguridad en el supuesto caso de dicha parcela sea edificada.

Con el ajuste de la alineación exterior propuesto se permite adecuar el lindero frontal de la parcela a la morfología y superficie de la finca registral y se dejan fuera las instalaciones existentes, tal y como se refleja en el plano nº4.

### 3.3.1.2 Rasantes.

No se modifican las rasantes de la parcela definidas en el PGOU.

### 3.3.1.3 Volúmenes.

La modificación de volúmenes no es objeto del estudio de detalle.

## 3.4 Ajuste de las determinaciones del Estudio de Detalle las previsiones del planeamiento general.

Los parámetros obtenidos de la ordenación y las características de la propia ordenación prevista por el presente Estudio de Detalle cumplimentan en su totalidad las exigencias del Plan General de Ordenación de Roquetas de Mar las indicadas en sus Normas Urbanísticas:

- No se reducen las anchuras de viales.
- En ningún caso origina aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado del reajuste realizado.
- No supone aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a la edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificados, ni incrementan la densidad de población, ni altera el uso de la parcela.
- No ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
- No modifica la tipología de la edificación exigida.
- No deja medianerías vistas en las nuevas edificaciones que se proyecten.
- La alineación interior que se ajusta se hace coincidir con la indicada en las normas generales del plan para la tipología asignada.
- En todo caso se mantienen las determinaciones generales del planeamiento.

### 3.5 Cuadro comparativo.

El presente documento no supone la modificación de los parámetros urbanísticos definidos en las Ordenanzas del Plan General:

	Actuales	Estudio de detalle
Altura máxima	2 plantas	No se modifica
Ocupación máxima	30%	No se modifica
Edificabilidad máxima	0,26 m2/m2	No se modifica

Roquetas de Mar, JUNIO 2022



Fdo. Julio Rubí Acosta, arquitecto col. nº 0661  
COAAL

#### **4. RESUMEN EJECUTIVO**

Se redacta el presente Resumen Ejecutivo del Estudio de Detalle para el reajuste de Alineaciones según las indicaciones del artículo 62.1 e) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y del artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y rehabilitación Urbana.

##### **Agentes:**

Propietario y promotor: Indalosavor SL

Autor del Estudio de Detalle: Julio Rubí Acosta, Arquitecto colegiado nº 0661

##### **Delimitación del ámbito:**

El ámbito del estudio de detalle de forma trapezoidal aproximada, con una superficie de 1698 m<sup>2</sup> según reciente medición realiza. Con un ancho de 15m en la zona más estrecha y 47m en la zona más ancha. Linda al Norte con una parcela de la misma manzana con ref. Catastral: 2647802WF3624N0001BR y una longitud de 54m en la que existe una vivienda unifamiliar aislada. Al Este con el Campo de Golf Playa Serena con ref. Catastral: 2745901WF3624N0001BR y una longitud de 48 m. Al Sur con la calle Paseo Del Golf con una longitud de 53 m. Y al Oeste con la calle Paseo Del Golf con una longitud de 15 m. Tiene topografía prácticamente plana y se encuentra urbanizada.

##### **Objetivos y finalidades del estudio de detalle:**

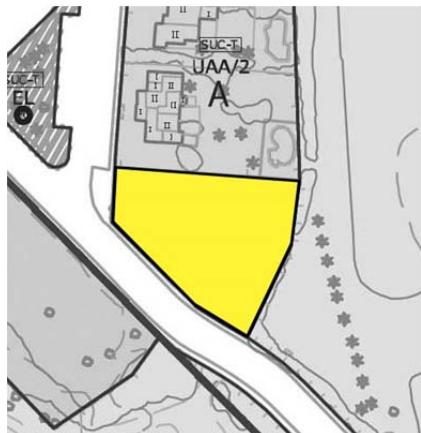
El presente estudio de detalle tiene por objeto reajustar las alineaciones de la parcela adecuando el lindero frontal de la parcela a la morfología y superficie de la finca registral, dejando fuera las instalaciones de carácter público existentes y sin que dicho reajuste origine aumento del volumen edificable al aplicar las ordenanzas al resultado del reajuste realizado.

##### **Solución propuesta:**

Se modifica la alineación fijada en 0m respecto de la calle Paseo del Golf pasando a ser de 8,5m.

La nueva alineación queda a 1.18m retranqueada de la tubería de abastecimiento de agua para garantizar una distancia de seguridad en el supuesto caso de que dicha parcela sea edificada.

La nueva alineación de la calle Paseo del Golf tendrá ahora una longitud total de 62m



Alineación actual



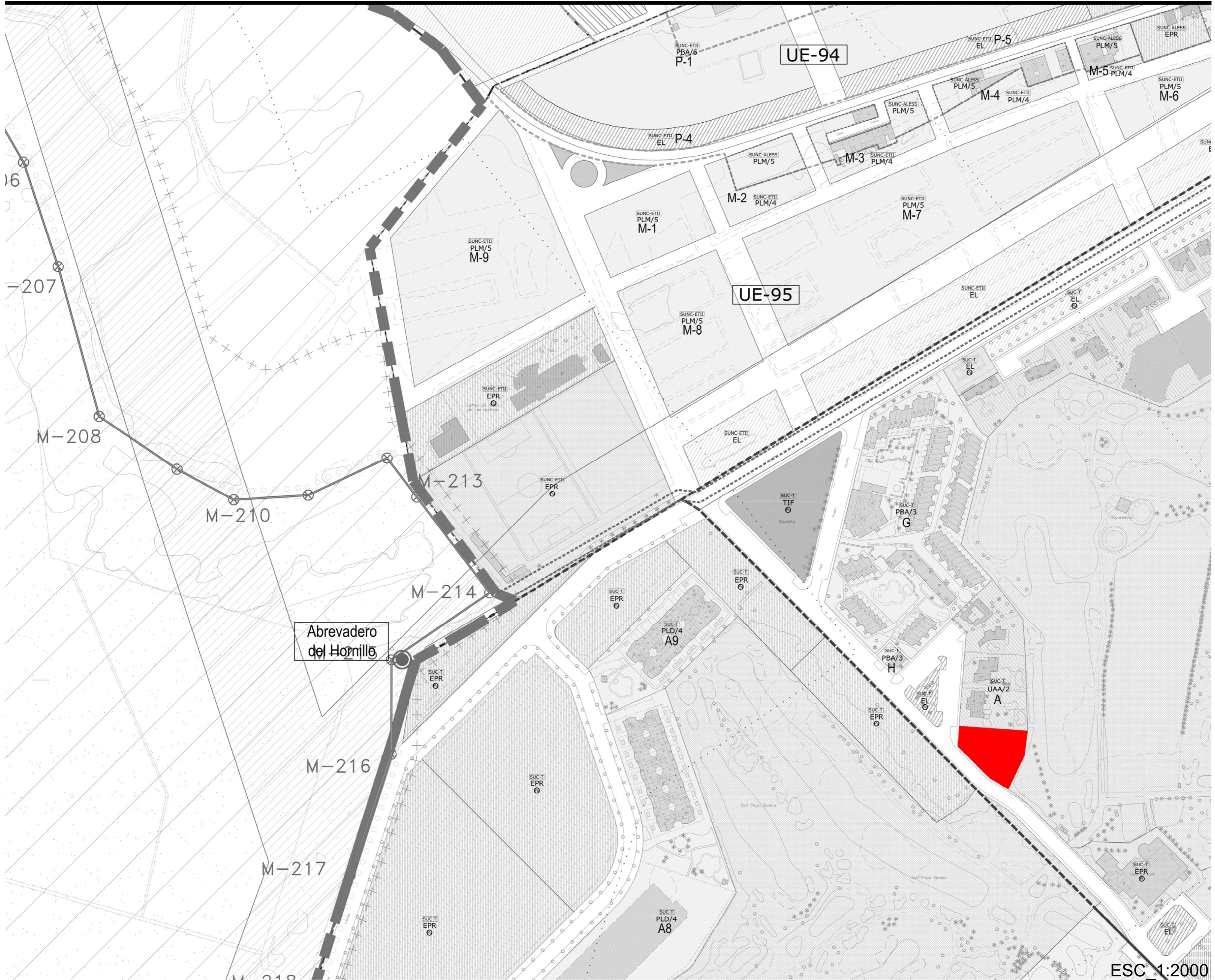
Alineación modificada

#### Ámbito objeto de suspensión:

El acuerdo de aprobación inicial del estudio de detalle determinará la suspensión, por plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el ámbito de la parcela objeto del documento.

#### Planos:

PLANO 1: SITUACION  
PLANO 2: ESTADO ACTUAL – FOTO AEREA  
PLANO 3: TOPOGRAFICO E INFRAESTRUCTURAS  
PLANO 4: ALINEACION PROPUESTA



#### PLANIMETRIA

- ESTUDIO DE DETALLE
- SITUACION GENERAL EN PGOU
  - ESTADO ACTUAL FOTOGRAFIA AEREA
  - TOPOGRAFICO E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
  - ORDENACION USOS PORMENORIZADOS Y ALINEACIONES PROPUESTAS
  - PROPIUESTA DE VIVIENDA (NO VINCULANTE)

#### LEYENDA

SUPERFICIES	
DESIGNACION	SUP m2
AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE	SUP. AMBITO DE ESTUDIO DE DETALLE 1698

#### ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA 86  
MANZANA A  
ZONA DE ORDENANZA VI  
PGOU ROQUETAS DE MAR

**JR**  
ARQUITECTURA

ARQUITECTO: JULIO RUBI ACOSTA  
Nº COL: 0661  
AVDA. ROQUETAS 40 1ºC  
TEL: 636908379  
CORREO: JULIORUBIACOSTA@GMAIL.COM

#### NORTE

SITUACION
PASEO DEL GOLF, Nº 86
URBANIZACION, 04740
ROQUETAS DE MAR (ALMERIA)

PROMOTOR

INDALO SAVOR S.L.

COORDENADAS GEOGRAFICAS UTMETRS89 (AMBITO DE ESTUDIO DE DETALLE)		
VERTICE	COORD X	COORD Y
1	532505.016	4064477.387
2	532523.370	4064475.993
3	532558.966	4064473.310
4	532558.953	4064469.896
5	532553.321	4064452.933
6	532545.567	4064431.904
7	532536.652	4064431.914
8	532538.880	4064432.731
9	532535.582	4064435.520
10	532530.714	4064438.843
11	532528.840	4064443.599
12	532525.759	4064443.503
13	532522.270	4064458.636
14	532507.104	4064461.641
15	532504.137	4064462.016
16	532503.959	4064463.237
17	532504.049	4064473.162
18	532504.720	4064477.387
19	532505.016	4064477.387

#### PLANO

SITUACION GENERAL EN PGOU

SCALA	1:2000
FECHA	02/DIC/2021
PLANO N° TOTAL	1 DE 5
TAMAÑO DE FORMATO	PLANO A2 594X420mm



PLANIMETRIA					
ESTUDIO DE DETALLE					
01 SITUACION GENERAL EN PGOU					
02 ESTADO ACTUAL FOTOGRAFIA AEREA					
03 TOPOGRAFICO E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES					
04 ORDENACION USOS PORMENORIZADOS Y ALINEACIONES PROPUESTAS					
05 PROPUESTA DE VIVIENDA (NO VINCULANTE)					
LEYENDA					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>DESIGNACION</th><th>SUP m<sup>2</sup></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SUP. AMBITO DE ESTUDIO DE DETALLE</td><td>1698</td></tr> </tbody> </table>		DESIGNACION	SUP m <sup>2</sup>	SUP. AMBITO DE ESTUDIO DE DETALLE	1698
DESIGNACION	SUP m <sup>2</sup>				
SUP. AMBITO DE ESTUDIO DE DETALLE	1698				

### ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA 86  
MANZANA A  
ZONA DE ORDENANZA VI  
PGOU ROQUETAS DE MAR



ARQUITECTO: JULIO RUBI ACOSTA  
Nº COL: 0661  
AVDA. ROQUETAS DE MAR 40 1ºC  
TEL: 636908379  
CORREO: JULIORUBIACOSTA@GMAIL.COM

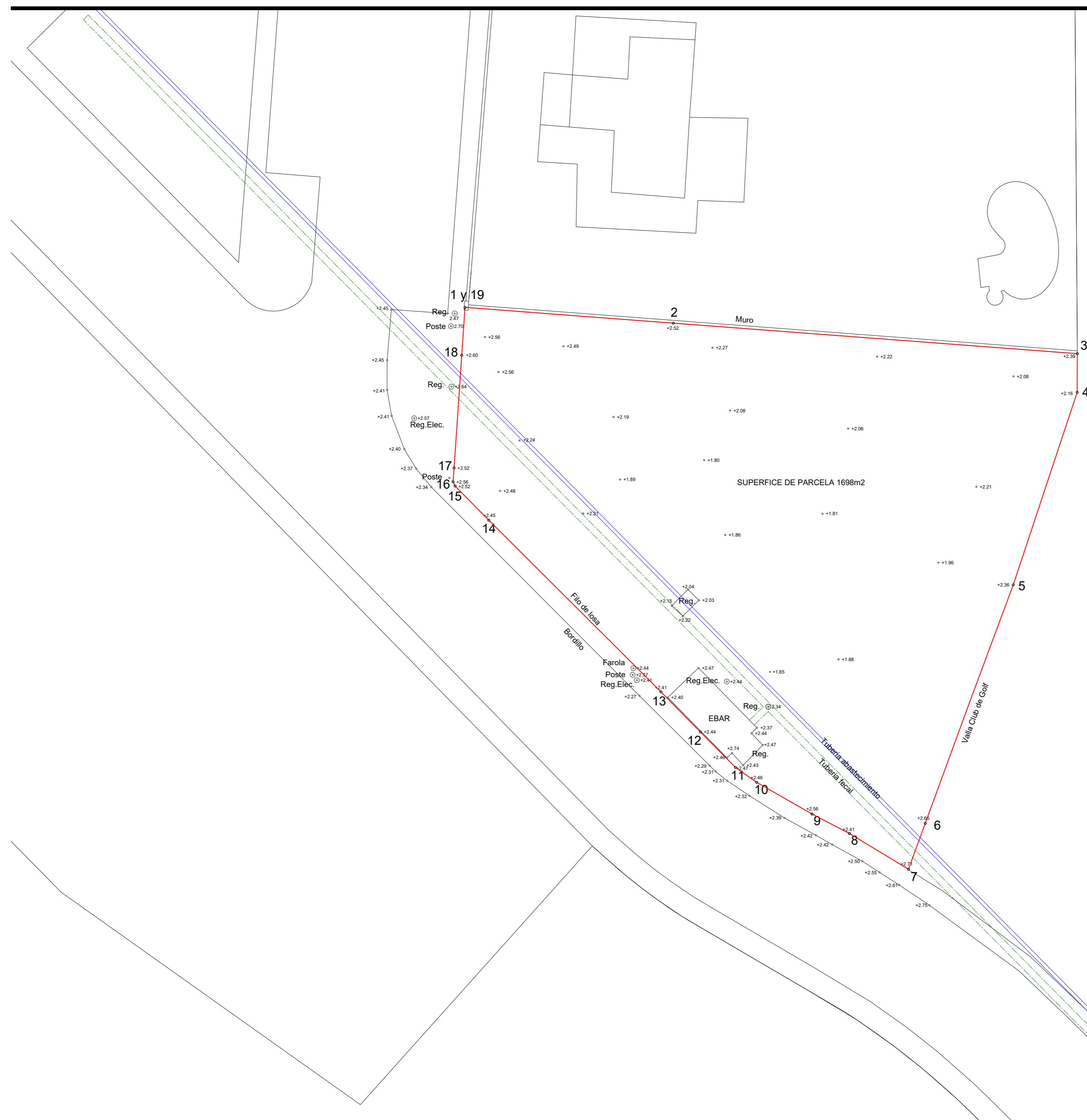
NORTE	SITUACION PASEO DEL GOLF, Nº 86 URBANIZACION, 04740 ROQUETAS DE MAR (ALMERIA)
PROMOTOR	INDALO SAVOR S.L.

COORDENADAS GEOGRAFICAS UTMETRS89 (AMBITO DE ESTUDIO DE DETALLE)		
VERTICE	COORD. X	COORD. Y
1	532505.016	4064477.387
2	532523.370	4064475.993
3	532558.966	4064473.310
4	532558.953	4064469.896
5	532553.321	4064452.933
6	532545.567	4064431.904
7	532536.052	4064431.902
8	532538.890	4064431.014
9	532535.582	4064432.731
10	532530.714	4064435.520
11	532528.840	4064438.843
12	532525.759	4064439.599
13	532522.270	4064443.503
14	532507.104	4064458.636
15	532504.137	4064461.641
16	532503.959	4064462.016
17	532504.049	4064463.237
18	532504.720	4064473.162
19	532505.016	4064477.387

PLANO

ESTADO ACTUAL/FOTO AEREA

SCALA	1:250
FECHA	02/DIC/2021
PLANO N° TOTAL	2 DE 5
TAMAÑO DE FORMATO	PLANO A2 594X420mm



## — PLANIMETRIA —

**ESTUDIO DE DETALLE**

- 01 SITUACION GENERAL EN PGOU
- 02 ESTADO ACUTAL FOTOGRAFIA AEREA
- 03 TOPOGRAFICO E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- 04 ORDENACION USOS PORMENORIZADOS Y ALINEACIONES PROPUESTAS
- 05 PROPUESTA DE VIVIENDA (NO VINCULANTE)

## LEYENDA

## SUPERFICIES

DESIGNACION	SUP m2
SUP. AMBITO DE ESTUDIO DE DETALLE	1698
AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE	
TUBERIA SANEAMIENTO	
TUBERIA ABASTECIMIENTO	

## ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA 86  
MANZANA A  
ZONA DE ORDENANZA VI  
PGOU ROQUETAS DE MAR



ARQUITECTO: JULIO RUBÍ ACOSTA  
Nº COL: 0661  
AVDA. ROQUETAS DE MAR 40 1ºC  
TELF: 630909379  
CORREO: JULIORUBIACOSTA@GMAIL.COM

---

**NORTE**



SITUACION  
PASEO DEL GOLF, N° 86  
URBANIZACION, 04740

## COORDENA

COORDENADAS GEOGRAFICAS UTMETRS89 (AMBITO DE ESTUDIO DE DETALLE)		
VERTICE	COORD. X	COORD. Y
1	532505.016	4064477.387
2	532523.370	4064475.993
3	532558.966	4064473.310
4	532558.953	4064469.896
5	532553.321	4064452.933
6	532545.567	4064431.904
7	532544.086	4064427.862
8	532538.880	4064431.014
9	532535.582	4064432.731
10	532530.714	4064435.520
11	532528.840	4064436.843
12	532525.759	4064439.959
13	532522.270	4064443.503
14	532507.104	4064458.636
15	532504.137	4064461.641
16	532503.959	4064462.013
17	532504.049	4064463.237
18	532504.726	4064473.162
19	532505.016	4064477.387

## PLANO

# TOPOGRAFICO E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

SCALA	1:250
FECHA	02/DIC/2022
PLANO N° TOTAL	3 DE 1
TAMAÑO DE FORMATO	PLANO A2 594X420mm



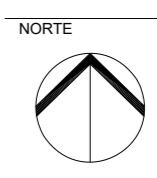
PLANIMETRIA	
ESTUDIO DE DETALLE	
01	SITUACION GENERAL EN PGOU
02	ESTADO ACTUAL FOTOGRAFIA AEREA
03	TOPOGRAFICO E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
04	ORDENACION USOS PORMENORIZADOS Y ALINEACIONES PROPUESTAS
05	PROPUESTA DE VIVIENDA (NO VINCULANTE)

LEYENDA	SUPERFICIES								
<ul style="list-style-type: none"> <li>AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE</li> <li>VIARIO ACERADO</li> <li>PARCELA RESULTANTE</li> <li>ALINEACION PROPUESTA</li> <li>RASANTE</li> </ul>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>DESIGNACION</th><th>SUP m<sup>2</sup></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SUP. AMBITO DE ESTUDIO DE DETALLE</td><td>1698</td></tr> <tr> <td>SUP. PARCELA RESULTANTE</td><td>1265</td></tr> <tr> <td>SUP. ACERADO</td><td>433</td></tr> </tbody> </table>	DESIGNACION	SUP m <sup>2</sup>	SUP. AMBITO DE ESTUDIO DE DETALLE	1698	SUP. PARCELA RESULTANTE	1265	SUP. ACERADO	433
DESIGNACION	SUP m <sup>2</sup>								
SUP. AMBITO DE ESTUDIO DE DETALLE	1698								
SUP. PARCELA RESULTANTE	1265								
SUP. ACERADO	433								

ARQUITECTO: JULIO RUBI ACOSTA  
Nº COL: 0661  
AVDA. ROQUETAS DE MAR 40 1<sup>o</sup>C  
TEL: 636908379  
CORREO: JULIORUBIACOSTA@GMAIL.COM

NORTE



SITUACION  
PASEO DEL GOLF, Nº 86  
URBANIZACION, 04740  
ROQUETAS DE MAR (ALMERIA)

PROMOTOR  
INDALO SAVOR S.L.

COORDENADAS GEOGRAFICAS UTMETRS89 (AMBITO DE ESTUDIO DE DETALLE)		
VERTICE	COORD. X	COORD. Y
1	532505.016	4064477.987
2	532523.370	4064475.993
3	532558.966	4064473.310
4	532558.953	4064469.896
5	532553.321	4064452.933
6	532545.567	4064431.904
7	532536.036	4064421.662
8	532538.880	4064431.014
9	532535.582	4064422.731
10	532530.714	4064435.520
11	532528.840	4064438.843
12	532525.759	4064439.599
13	532522.270	4064443.503
14	532507.104	4064458.636
15	532504.137	4064461.641
16	532503.959	4064462.016
17	532504.049	4064463.237
18	532504.720	4064473.162
19	532505.016	4064477.987

PLANO

ALINEACION PROPUESTA

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

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009  
Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES  
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS\*



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

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
ESTUDIO DE DETALLE	
ACTUACIÓN	
NUEVA ALINEACION DE FACHADA	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
VIARIO/ACERADO	
DOTACIONES	
Aforo (número de personas)	NÚMERO
Número de asientos	
Superficie	1698
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	1
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	
LOCALIZACIÓN	
PASEO DEL GOLF N°86 URBANIZACION PLAYA SERENA NORTE, 04740 ROQUETAS DE MAR, ALMERÍA (ALMERÍA)	
TITULARIDAD	
INDALOSAVOR SL	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
INDALOSAVOR SL	
PROYECTISTA/S	
JULIO RUBI ACOSTA	

## FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
- FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
- FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
- FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
- TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
- TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
- TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
- TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
- TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
- TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
- TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
- TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
- TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
- TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
- TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
- TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
- TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

## OBSERVACIONES

En Roquetas de Mar a 10 de JUNIO de 2022



RUBI  
ACOSTA  
JULIO -  
54096609B

Firmado  
digitalmente por  
RUBI ACOSTA  
JULIO - 54096609B  
Fecha: 2022.06.10  
11:28:05 +02'00'

Fdo.: JULIO RUBI ACOSTA

## FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO\*

### CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

#### Descripción de los materiales utilizados

##### Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: BALDOSA

Color: BLANCO Y ROJO

Resbaladicia: 3

##### Pavimentos de rampas

Material:

Color:

Resbaladicia:

##### Pavimentos de escaleras

Material:

Color:

Resbaladicia:

##### 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.

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

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES</b>					
<b>NORMATIVA</b>		<b>O. VIV/561/2010</b>	<b>DEC.293/2009 (Rgto)</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>
<b>CONDICIONES GENERALES.</b> (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		≥ 1,50 m
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	--		≤ 6,00 %
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		≤ 2,00 %
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).		--	≤ 0,12 m		≤ 0,12 m
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales <input type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤ 0,01 m Ø ≤ 0,025 m	--		
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	--		
(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 DE 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 ≤ 2,00 m <input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m	≤ 10,00 % ≤ 8,00 %	≤ 8,00 % ≤ 6,00 %		
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud de 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 %		
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		
<b>PASOS DE PEATONES</b> (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.		≥ 0,90 m	--		
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--	
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--	
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--	
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--	
<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	--	

PUENTES Y PASARELAS (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)				
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		$\geq 1,80$ m	$\geq 1,60$ m	
Altura libre		$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		$\leq 6,00$ %	$\leq 8,00$ %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		$\leq 2,00$ %	$\leq 2,00$ %	
Iluminación permanente y uniforme		$\geq 20$ lux	--	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal	
	Longitud	--	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (1)	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ 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	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Separación entre pasamanos y paramentos		$\geq 0,04$ m.	$\geq 0,04$ m.	
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	--	
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)				
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		$\geq 1,80$ m	$\geq 1,60$ m	
Altura libre en pasos subterráneos		$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		$\leq 6,00$ %	$\leq 8,00$ %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		$\leq 2,00$ %	$\leq 2,00$ %	
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		$\geq 20$ lux	$\geq 200$ lux	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal	
	Longitud	--	= 0,60 m	
ESCALERAS (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)				
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto			
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	--	$R \geq 50$ m	
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		$3 \leq N \leq 12$	$N \leq 10$	
Peldaños	Huella	$\geq 0,30$ m	$\geq 0,30$ m	
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	$\leq 0,16$ m	$\leq 0,16$ m	
	Relación huella / contrahuella	$0,54 \leq 2C+H \leq 0,70$	--	
	Ángulo huella / contrahuella	$75^\circ \leq \alpha \leq 90^\circ$	--	
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--	
Ancho libre		$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m	
Ancho mesetas		$\geq$ Ancho escalera	$\geq$ Ancho escalera	
Fondo mesetas		$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m	
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		--	$\geq 1,50$ m	
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		--	$\geq 1,20$ 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	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (1)	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ 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.	0,65m 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.					

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

Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--		
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	--		
		Longitud	= 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 ≥ 1,10 m	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	

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

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno	Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		
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.

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO</b>					
Se debe llenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones					

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>OBRAS E INSTALACIONES</b>					
<b>NORMATIVA</b>		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>
<b>OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA</b> (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	--	≥ 0,50 m		
	Altura	--	≥ 0,90 m		
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	--		
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho	= 0,40 m	--		
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado	≤ 50 m	--		
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	--	≥ 0,10 m	

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

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS</b>					
<b>NORMATIVA</b>		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>
<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.		
Altura libre de obstáculos		--	≥ 2,20 m		
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal		--	De 0,90 a 1,20 m		

Zonas de descanso	Distancia entre zonas		$\leq 50,00\text{ m}$	$\leq 50,00\text{ m}$		
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio		
		Espacio libre	$\varnothing \geq 1,50\text{ m a un lado}$	$0,90\text{ m x }1,20\text{ m}$		
Rejillas	Resalte máximo		--	Enrasadas		
	Orificios en áreas de uso peatonal		$\varnothing \geq 0,01\text{ m}$	--		
	Orificios en calzadas		$\varnothing \geq 0,025\text{ m}$	--		
	Distancia a paso de peatones		$\geq 0,50\text{ m}$	--		

**SECTORES DE JUEGOS**

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

Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		$\geq 0,80\text{ m}$	--		
	Altura		$\leq 0,85\text{ m}$	--		
	Espacio libre inferior		Alto	$\geq 0,70\text{ m}$	--	
			Ancho	$\geq 0,80\text{ m}$	--	
			Fondo	$\geq 0,50\text{ m}$	--	
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			$\varnothing \geq 1,50\text{ m}$	--		

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

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	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	$\geq 1,80 \times 2,50\text{ m}$	$\geq 1,50 \times 2,30\text{ m}$		
	Anchura libre de itinerario	$\geq 1,80\text{ m}$	$\geq 1,50\text{ m}$		
	Pendiente	Longitudinal	$\leq 6,00\text{ %}$	$\leq 6,00\text{ %}$	
		Transversal	$\leq 2,00\text{ %}$	$\leq 1,00\text{ %}$	

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

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

Máquinas expendedoras e 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 papelera		De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m		
	Altura boca buzón		--	De 0,70 m a 1,20 m		
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 m a 0,90 m	--		
	Área utilización libre obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	--		
	Anchura franja pavimento circundante		--	$\geq 0,50$ m		
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	--		
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50$ m	--		
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80$ m	--		
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20$ m	--		
	Altura del lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85$ m	--		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80$ m	--	
		Altura del inodoro		De 0,45 m a 0,50 m	--	
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 m 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		
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m		
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m		
	Altura respaldo		$\geq 0,40$ m	De 0,40 m a 0,50 m		
	Altura de reposabrazos respecto del asiento		--	De 0,18 m a 0,20 m		
	Ángulo inclinación asiento- respaldo		--	$\leq 105^{\circ}$		
	Dimensión soporte región lumbar		--	$\geq 15$ cm.		
	Espacio libre al lado del banco		$\varnothing \geq 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20$ m		
Bolardos (1)	Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60$ m	--		
	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	--		
	No enterrados	Altura parte inferior boca	$\leq 1,40$ m	--		
		Altura de elementos manipulables	$\leq 0,90$ m	--		

**OBSERVACIONES**

-Solo se actúa incrementando el ancho de acerado.

**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 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 lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.
- No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

## FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES\*

### CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

#### Descripción de los materiales utilizados

##### Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: TARIMA FLOTANTE

Color: MADEIRA

Resbaladicia: 2

##### Pavimentos de rampas

Material:

Color:

Resbaladicia:

##### Pavimentos de escaleras

Material:

Color:

Resbaladicia:

Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios accesibles en el edificio. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones del edificio (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.

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