

**ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES**  
**Parcela G1 Urbanización Playa Serena Norte**  
**Roquetas de Mar**  
**Expte 2/21**

**PROMOTOR**  
**CIMENTA DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAU**

**ARQUITECTOS**  
Arapiles Arquitectos Asociados  
Eduardo Fernández Flores  
Javier Torres Orozco

## **INDICE**

## **MEMORIA**

### 1.- ANTECEDENTES.

#### 1.1 Datos previos

#### 1.2 Descripción del solar

### 2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.

#### 2.1 Normativa Autonómica

#### 2.2 Normativa Municipal

### 3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

### 4.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

#### 4.1 Objetivos

#### 4.2 Condiciones de la edificación

### 5.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

#### 5.1 Procedencia de su redacción

#### 5.2 Justificación de la solución adoptada

### 6.- NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD.

### 7.- ESTUDIO ECONÓMICO

### 8.- PLAN DE ETAPAS

### 9.- ÁMBITO OBJETO DE SUSPENSIÓN

## **PLANOS**

## **MEMORIA**

## 1.- ANTECEDENTES

### 1.1 Datos previos

La parcela objeto de este estudio de detalle está ubicada en la Urbanización Playa Serena Norte de Roquetas de Mar, Almería. La actual configuración de la parcela procede de la Innovación del PGOU de Roquetas de Mar, aprobada definitivamente el 9 de marzo de 2021, publicada en BOJA nº55 de 23 de marzo de 2021. Dicha parcela es propiedad de CIMENTA DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAU, con CIF A04914099 y domicilio social en Plaza Juan del Águila Molina, nº 5 de Almería, sociedad que promueve este estudio de detalle.

Las condiciones de la Parcela G1son las siguientes:

Superficie	14.747 m2
Edificabilidad	16.146,20 m2
Ocupación	30%
Altura máxima	5 / 3 / 2 plantas
Tipología	PBA Plurifamiliar en bloque abierto
Número de viviendas máx.	170

En la Innovación aprobada, así como en el PGOU, se dispone que para el caso de parcelas de superficie superior a cinco mil metros cuadrados, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, donde se demuestren las cualidades arquitectónicas de la edificación y su integración en el entorno y su propio paisaje. Este es el objeto de este estudio de detalle.

### 1.2 Descripción del solar

El solar tiene una superficie de 14.747 m2 y su forma es irregular, tiene fachada a la Avda. de Cerrillos por el norte y a la calle Pueblo Canario por el oeste. Linda con el campo de golf Playa Serena por el este y con un espacio libre de nueva creación por el sur. Además presenta linderos con otras parcelas edificables por el norte y sur.

El solar es sensiblemente plano y se encuentra libre de edificaciones.

La parcela objeto de este estudio de detalle procede de la segregación de una parcela mayor como consecuencia de la Innovación aprobada.

El Estudio de Detalle afecta a las parcelas catastrales 2548601WF3624N, 2548602WF3624N, 2548603WF3624N, 2548604WF3624N, 2548605WF3624N, 2548606WF3624N, 2548607WF3624N, 2548608WF3624N y 2548609WF3624N, constando en el expediente escritura de 23 de junio de 2021 de extinción de división horizontal y agrupación, sin que hasta la fecha se haya practicado la

Febrero 2022

Hoja núm. 4

agrupación a efectos catastrales, aunque se esté tramitando el expediente de declaración de alteración de bienes inmuebles (modelo 903-N) nº 15565954.  
Las referencias catastrales de las parcelas colindantes son las siguientes:

Calle Aviación nº 91, Playa Serena, 04740 Roquetas de Mar. Almería.  
Referencia catastral 3252901WF3635S0001QP

Paseo del Golf nº 18, Playa Serena, 04740 Roquetas de Mar. Almería.  
Referencia catastral 2647805WF3624N0001QR

Paseo del Golf nº 8, Playa Serena, 04740 Roquetas de Mar. Almería.  
Referencia catastral 2745901WF3624N0001BR

## **2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN**

### **2.1 Normativa Autonómica**

Artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que dice:

*“1. Los Estudios de Detalle tiene por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ellos podrán:*

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.*
- b) Fijar alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.”*

### **2.2 Normativa Municipal**

Artículo 6.10 de las Normas Urbanísticas del PGOU, que dice:

1. Además de los casos previstos en este Plan General o los que pudiesen establecer los Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano no consolidado, o los Planes Parciales en el suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, podrán redactarse cuando fuese necesario Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:
  - a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.
  - 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.
  - c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado y espacios libre, en superficies con entidad suficiente a estos efectos. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a edificabilidad y usos permitidos y prohibidos.
  - d) Establecer el trazo local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
2. Los Estudios de detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de

planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el órgano municipal competente lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o un emplazamiento determinado.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, en tanto éste no sea desplazado por el desarrollo reglamentario de la LOUA, con las especificaciones que se señalan en éstas Normas.

Artículo 10.119, apartado 2º, de las Normas Urbanísticas del PGOU, que dice:

Cuando sobre una manzana que cuente con la presente calificación se proyecte la construcción de varios bloques aislados, el proyecto deberá determinar la superficie de parcela que corresponda asignar a cada bloque, proporcional a las edificabilidades que cada uno de ellos consuma con respecto a las edificabilidad de la manzana.

Para el caso de parcelas de superficie superior a cinco mil metros cuadrados, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle donde se demuestren las cualidades arquitectónicas de la edificación y su integración en el entorno y su propio paisaje.

### **3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

#### **SOLAR INICIAL**

Urbana. Solar situado en término municipal de Roquetas de Mar, Almería, con una superficie de diecisiete mil ochocientos diez metros cuadrados, si bien, según reciente medición, la superficie es de dieciocho mil novecientos noventa y cinco metros cuadrados. (18.995).

Linda: Norte, avenida de Cerrillos; Sur, Paseo del Golf, zona de aparcamiento y transformador eléctrico; Este, parcela de Horizonte Sur, S.L., Campo de Golf y parcela de Francisco Antonio Parrón Moreno; Oeste, calle Pueblo Canario.

#### Domicilios

- Horizonte sur S.L.

Calle Aviación nº 91, Playa Serena, 04740 Roquetas de Mar. Almería.

Referencia catastral 3252901WF3635S0001QP

- Francisco Antonio Parrón Moreno

Paseo del Golf nº 18, Playa Serena, 04740 Roquetas de Mar. Almería.

Referencia catastral 2647805WF3624N0001QR

- Club de Golf Playa Serena

Paseo del Golf nº 8, Playa Serena, 04740 Roquetas de Mar. Almería.

Referencia catastral 2745901WF3624N0001BR

#### **SOLAR SEGREGADO**

El solar segregado objeto de este estudio de detalle es:

Urbana. Solar situado en término municipal de Roquetas de Mar, Almería, con una superficie de catorce mil setecientos cuarenta y siete metros cuadrados. (14.747).  
Denominada en la Innovación del PGOU Parcela G1

Linda: Norte, avenida de Cerrillos; Sur, espacio libre público y Parcela G2; Este, parcela de Horizonte Sur, S.L., Campo de Golf y parcela de Francisco Antonio Parrón Moreno; Oeste, calle Pueblo Canario.

La segregación se contempla en el Proyecto de Segregación de Parcelas, Expte. 2021/8489, presentado ante ese ayuntamiento y que obtuvo licencia en fecha 3 de febrero de 2022.



## **4.- MEMORIA DE ORDENACIÓN**

### **4.1 Objetivos**

La redacción de este Estudio de Detalle tiene como finalidad la ordenación de los volúmenes de la futura edificación a realizar en la Parcela G1 de la Urbanización Playa Serena Norte de Roquetas de Mar, Almería, al objeto de demostrar las cualidades arquitectónicas de la edificación y su integración en el entorno y su propio paisaje. A tenor de lo dispuesto en el PGOU y en la Innovación aprobada.

La solución propuesta no supone aumento de ocupación del suelo, ni de las alturas máximas ni de los aprovechamientos máximos previsto en el Plan General y en su Innovación. Además no se modifican las superficies de las zonas verdes, que no existen, ni las condiciones de ordenación, de tal forma que no resultan afectados los predios colindantes.

### **4.2 Condiciones de la edificación**

La normativa de aplicación serán las Normas Urbanísticas del PGOU y las condiciones particulares de la calificación plurifamiliar en bloques abiertos (PBA) del Capítulo Duodécimo del TÍTULO DÉCIMO. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN con carácter general y específicamente los parámetros que se definen a continuación.

#### **- Posición de la edificación en la parcela**

La posición de la edificación se define en el plano nº ED-02, fijando las dimensiones de cada edificio. Estas dimensiones podrán ser modificadas en el proyecto de edificación en más o menos un 5%, siempre y cuando no se alteren otras condiciones de la edificación y sin reducir las distancias mínimas entre edificios o los retranqueos mínimos a linderos.

#### **- Retranqueos**

Las separaciones a linderos de la edificación se definen en el plano nº ED-02, de Ordenación General, fijando las dimensiones mínimas en cada caso.

#### **- Ocupación sobre rasante**

La ocupación máxima en planta será de un treinta por ciento de la superficie de parcela, para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

#### **- Ocupación bajo rasante**

La edificación podrá ocupar bajo rasante un 40% de la superficie de la parcela.

Febrero 2022

Hoja núm. 9

- Edificabilidad neta

La edificabilidad máxima sobre rasante será 16.146,20 metros cuadrados.

En las viviendas unifamiliares, podrán realizarse construcciones que supongan remates compositivos de la edificación, que respetando la envolvente no superen los 25 m2 de edificabilidad.

- Alturas

Las alturas de la edificación son diferentes según las zonas, edificios plurifamiliares 5 plantas, edificios de viviendas unifamiliares 3 ó 2, se definen en el plano nº ED-02.

- Superficie de parcela asignada a cada bloque

La parcela se configura como un único espacio edificable destinado a contener los BLOQUES 1, 2, 3, 4, 5, 6, y 7 y sus espacios libres comunitarios interiores, donde la ejecución de la edificación por fases supondrá siempre el cumplimiento del artículo 10.119 de las Normas Urbanísticas del PGOU y en el propio artículo 4.2 de la innovación.

## **5.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **5.1 Procedencia de su redacción**

Se redacta este Estudio de Detalle al amparo de lo previsto en el Art. 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y de lo dispuesto en el art. Artículo 2.8 de las Normas Urbanísticas del PGOU, con el objeto ordenar volúmenes en una parcela de suelo urbano.

En la Innovación aprobada, así como en el PGOU, se dispone que para el caso de parcelas de superficie superior a cinco mil metros cuadrados, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, donde se demuestren las cualidades arquitectónicas de la edificación y su integración en el entorno y su propio paisaje. Este es el objeto de este estudio de detalle.

### **5.2 Justificación de la solución adoptada**

La ordenación propuesta se ajusta a la Innovación aprobada, que regula los parámetros de altura, edificabilidad y ocupación de la parcela. En dicha Innovación se señalan las zonas a las que corresponden las distintas alturas de edificación, situando en la zona norte la mayor altura y en la zona sur la menor altura. Esta disposición favorece las vistas y el soleamiento de las distintas edificaciones y se ha aprovechado para disponer los edificios de vivienda plurifamiliar en la fachada norte y los edificios de viviendas unifamiliares en la parte sur, en su lindero con el campo de golf.

El sótano se destina a garaje y a instalaciones, estando comunicados entre sí los distintos edificios a ese nivel. Esta solución, prevista en la Innovación aumentando la ocupación máxima en sótano, permite la exclusión de tráfico rodado en las espacios libres y supone una mejora para la calidad arquitectónica del conjunto.

De igual forma el cómputo de la ocupación previsto en la Innovación *para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja*, permite el juego de la volumetría en las distintas plantas mediante la disposición de las terrazas de una forma más libre. Esta circunstancia no supone aumento de edificabilidad, dado que las terrazas cubiertas se computan según dispone el PGOU.

El conjunto se ordena dejando en la zona central la mayor parte de los espacios libres, que se destinan a jardinería y piscina. Parte de los espacios libres se dedica a terrazas o jardines privativos, de las viviendas unifamiliares o de las viviendas de planta baja de los edificios plurifamiliares.

En cuanto a materiales, colores y texturas se utilizaran acabados tradicionales o contemporáneos con predominio de los tonos claros, propios de la costa almeriense. Se incluye en este estudio de detalle una imagen finalista de cómo será el conjunto, si bien los aspectos finales se definirán en el proyecto de edificación.

La solución propuesta asegura las cualidades arquitectónicas de la edificación y su integración en el entorno y su propio paisaje.

## 6.- NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

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

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

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

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



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

## DATOS GENERALES

### DOCUMENTACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION DE VOLUMENES

### ACTUACIÓN

Parcela G1 Urbanización Playa Serena

### ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

--

### DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS

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

### LOCALIZACIÓN

Parcela G1 Urbanización Playa Serena. Roquetas de Mar. Almería.

### TITULARIDAD

CIMENTA DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAU

### PERSONA/S PROMOTORA/S

CIMENTA DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAU

Febrero 2022

Hoja núm. 13

**PROYECTISTA/S**

**ARAPILES ARQUITECTOS ASOCIADOS, EDUARDO FERNANDEZ FLORES Y JAVIER TORRES OROZCO**

**FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN**

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

**OBSERVACIONES**

**FECHA Y FIRMA**

En Almería, a 1 de febrero de 2022



Fdo. Arapiles Arquitectos asociados

Fdo. Eduardo Fernández Flores

Fdo. Javier torres Orozco

## FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO \*

### CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

#### Descripción de los materiales utilizados

##### Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: Baldosa según normativa municipal

Color: Gris

Resbaladidad:

##### Pavimentos de rampas

Material:

Color:

Resbaladidad:

##### Pavimentos de escaleras

Material:

Color:

Resbaladidad:

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

Material:

Color:

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

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

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

<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</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		1,80
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	---		≤ 2,00 %
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		≤ 0,12 m
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)		---	≤ 0,12 m		
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input checked="" type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,01 m	---		∅ ≤ 0,01 m
	<input checked="" type="checkbox"/> En calzadas	∅ ≤ 0,025 m	---		∅ ≤ 0,025 m
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	---		≥ 20 luxes
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
<b>VADOS PARA PASO PEATONES</b> (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 20, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input checked="" type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		≤ 8,00 %
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,5 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		≤ 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 m	= Longitud vado		
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm		
<b>VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS</b> (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 13, 19, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		≤ 8,00 %
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		---	≤ 6,00 %		
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		≤ 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	---	
	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	---	



<b>PUENTES Y PASARELAS</b> (Rgto. Art. 19. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)				
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	---	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= l <sub>tin. peatonal</sub>	
	Longitud	---	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	
		≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m
Separación entre pasamanos y paramentos			≥ 0,04 m	≥ 0,04 m
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo			= 0,30 m	---
<b>PASOS SUBTERRÁNEOS</b> (Rgto. Art. 20. Orden VIV/561/2010 art. 5)				
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= l <sub>tin. peatonal</sub>	
	Longitud	---	= 0,60 m	
<b>ESCALERAS</b> (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 ≥ 50 m
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	
Peldaños	Huella		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)		≤ 0,16 m	≤ 0,16 m
	Relación huella / contrahuella		0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	---
	Ángulo huella / contrahuella		75° ≤ α ≤ 90°	---
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde		= 0,05 m	---
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		---	≥ 1,50 m	
Circulo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	≥ 1,20 m	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	
Barandillas inescalables Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	
		≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin		Altura	0,65 m y 0,75 m	De 0,90 a 1,10 m

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

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

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

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

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

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO**  
**ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS**

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS</b> (Rgto. Art. 30. Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		1
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		≥ 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.					

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

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>REQUISITOS GENERALES</b> (Rgto. arts. 34 y 56. Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		90 % 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	≤ 50,00 m	≤ 50,00 m		
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	
		Espacio libre	∅ ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	

Rejillas	Resalte máximo		---	Enrasadas	
	Orificios en áreas de uso peatonal		$\varnothing \geq 0,01$ m	---	
	Orificios en calzadas		$\varnothing \geq 0,025$ m	---	
	Distancia a paso de peatones		$\varnothing \geq 0,50$ m	---	
<b>SECTORES DE JUEGOS</b>					
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:					
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		$\geq 0,80$ m	---	
	Altura		$\leq 0,85$ m	---	
	Espacio libre inferior	Alto	$\geq 0,70$ m	---	
		Ancho	$\geq 0,80$ m	---	
		Fondo	$\geq 0,50$ m	---	
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		$\varnothing \geq 1,50$ m	---		

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

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

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

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

	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		---	$\leq 0,80$ m		
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m	De 0,70 a 0,90 m	
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m		
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	---		
	Área utilización libre obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	---		
	Anchura franja pavimento circundante		---	$\geq 0,50$ m		
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	---		
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50$ m	---		
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80$ m	---		
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20$ m	---		
	Altura de lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85$ m	---		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80$ m	---	
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m	---	
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m	---	
			Longitud	$\geq 0,70$ m	---	
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95$ m	---		
Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---		
	Espacio 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 reposabrazos respecto del asiento		---	De 0,18 m a 0,20 m		
	Ángulo inclinación asiento-respaldo		---	$\leq 105^\circ$		
	Dimensión soporte región lumbar		---	$\geq 15$ cm		
	Espacio libre al lado del banco		$\geq \varnothing 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20$ m		
	Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60$ m	---		
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		---	$\geq 1,20$ m		
	Diámetro		$\geq 0,10$ m	---		
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70$ m		
(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.						
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	---		
		Altura parte inferior boca	$\leq 1,40$ m	---		
	No enterrados	Altura de elementos anipulables	$\leq 0,90$ m	---		

#### OBSERVACIONES

Este Estudio de Detalle por referirse únicamente a la ordenación de volúmenes de una parcela de suelo urbano, se recogen las disposiciones sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas para urbanización. En el Proyecto de Edificación se justificará el cumplimiento del 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, y demás normativa sobre accesibilidad, en la parte que afecta a la edificación.

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

Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

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

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

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

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

Febrero 2022

Hoja núm. 22

## 7.- ESTUDIO ECONÓMICO

Este Estudio de Detalle por referirse únicamente a la ordenación de volúmenes de una parcela de suelo urbano no tiene incidencia alguna en aspectos económicos, ni supone ninguna carga para el ayuntamiento.

## 8.- PLAN DE ETAPAS

Este Estudio de Detalle por referirse únicamente a la ordenación de volúmenes de una parcela de suelo urbano, sólo tendrá una etapa que será de 24 meses, para solicitar y obtener de licencia de edificación.

## 9.- ÁMBITO OBJETO DE SUSPENSIÓN

El acuerdo de aprobación inicial de este instrumento de planeamiento determinará la suspensión, por el plazo máximo de dos años, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el área en la que las nuevas determinaciones para ella previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente, es decir para la Parcela G1 de la urbanización de Playa Serena Norte.

La suspensión se extingue, en todo caso, con la publicación de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

Febrero 2022



Los arquitectos  
Arapiles Arquitectos Asociados  
Eduardo Fernández Flores  
Javier Torres Orozco

## PLANOS

1.	Situación
2.	Ordenación general
3.	Secciones y alzado
4.	Imagen final
5.	Imagen entorno