ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

FASE III DEL COMPLEJO URBANÍSTICO "VEREDA GOLF" EN PARCELA PT DEL SECTOR UE-96 DE PLAYA SERENA. ROQUETAS DE MAR

PROMOTOR
CJDE FAM 2016 S.L.
Calle Profesor Juan Carandell y Pericay, nº 23
14012 Córdoba
CIF: B56051568
ARQUITECTO
Eduardo Fernández Flores
Col. 325 COA Almería

Fecha y hora: 28.10.2022 10:13:49Firmado digitalmente por: FERNANDEZ FLORES EDUARDO - 53706857V

Eduardo Fernández Flores. ARQUITECTO

Contenido

1. ANTECEDENTES 3
1.1 Agentes 3
1.2 Datos previos 4
1.3 Descripción del solar 6
2. NORMATIVA DE APLICACIÓN 8
2.1 Normativa Autonómica 8
2.2 Normativa Municipal 8
2.3 Ordenanza de Edificación 10
2.3.1 Ámbito de aplicación 11
3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO 11
4. MEMORIA DE ORDENACIÓN 13
4.1 Objetivos 13
4.2 Condiciones de la edificación 13
5. MEMORIA JUSTIFICATIVA 14
5.1 Procedencia de su redacción 14
5.2 Justificación de la solución adoptada 14
6. NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD 19
7. FIRMA 52
8. PLANOS 53

MEMORIA

1. ANTECEDENTES

1.1 Agentes

Promotor:
CJDE FAM 2016 S.L.
CIF: B04790978
Calle Profesor Juan Carandell y Pericay, 23
14012-Córdoba

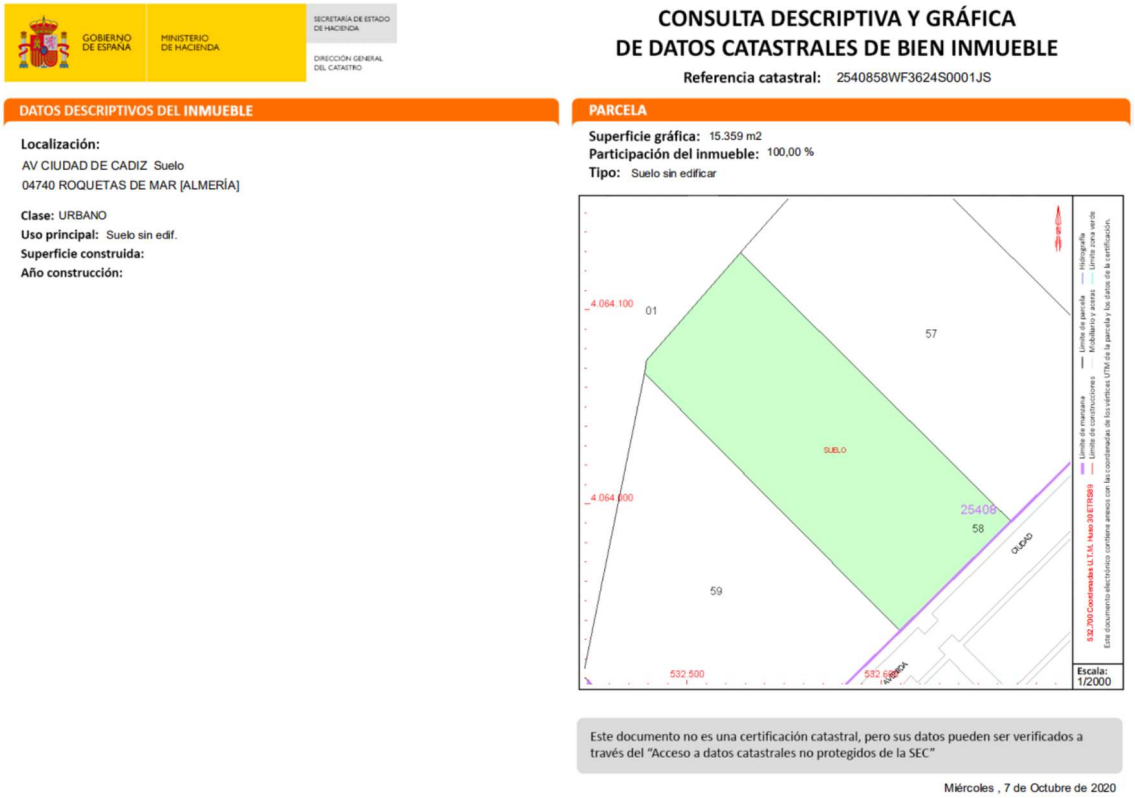
Arquitecto:
Eduardo Fernández Flores
Colegiado Nº 325 Colegio Oficial de Arquitectos de Almería
Calle Martínez Campos 6, 1º
04001-Almería

1.2 Datos previos

El ámbito UE-96, proviene del Plan Parcial del Sector 37-A de las N.N.S.S. aprobado definitivamente el 11 de abril de 1991, publicado en el BOP nº 139, de 19 de junio de 1991, y de modificación puntual del Plan Parcial (expediente PP 04/04) aprobado el 12 de noviembre de 2004 y publicado en el BOP nº 9, de 14 de enero de 2005.

El proyecto de compensación y Parcelación del Plan Parcial del sector 37-A, fue aprobado por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar el 15 de diciembre de 1995.

La parcela figura con la referencia catastral nº 2540858WF3624S y corresponde a un solar sin edificar con una superficie catastral de **15.359m²**. La consulta descriptiva y gráfica de la parcela es la siguiente:



GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2540858WF3624S0001JS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV CIUDAD DE CADIZ Suelo
04740 ROQUETAS DE MAR [ALMERÍA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 15.359 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Suelo sin edificar

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"

Miércoles , 7 de Octubre de 2020

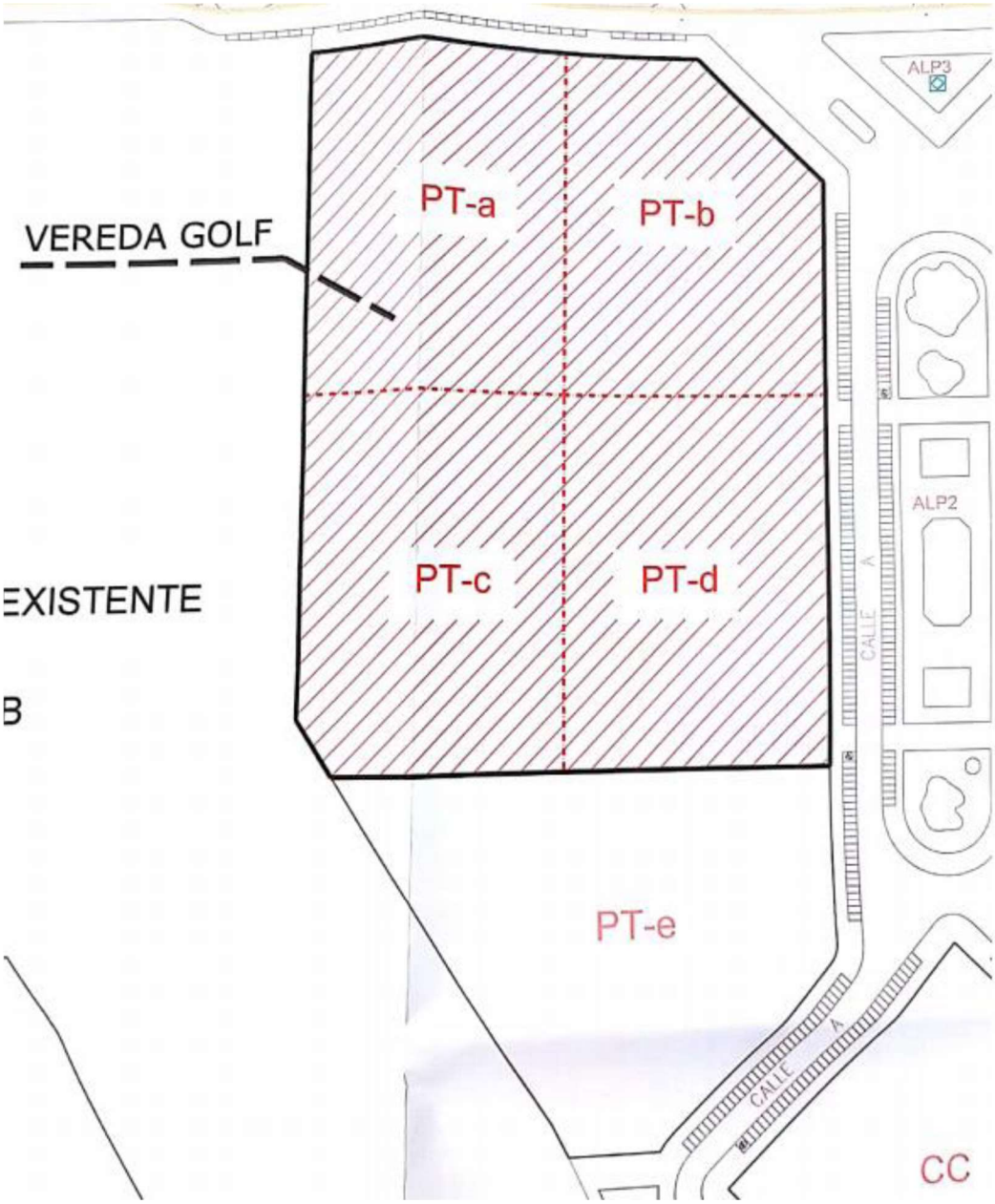
Objeto del estudio de detalle:

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.

El objeto del Estudio de Detalle es dar cumplimento al párrafo segundo del artículo 10.132.2 de las normas urbanísticas del Plan General que exige:

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

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra dentro del ámbito de la UE-96 como suelo consolidado transformado (SUC-T), que proviene del Plan Parcial Playa Serena Sur, sector 37-A de las anteriores NN.SS de Roquetas de Mar, y corresponde al resto de parcela no edificada de la macroparcela que conforman a su vez las parcelas PT-a, PT-b, PT-c y PT-d (correspondiente a la Fase III del complejo inmobiliario privado denominado "Vereda Golf")



En el anexo de planos se adjunta documentación planimétrica de la parcela así como georreferenciación de sus coordenadas.

1.3 Descripción del solar

La parcela da frente a la Avenida Ciudad de Cádiz. Tiene forma rectangular con frente y fondo en sus lados más estrechos. El fondo lo tiene al campo de Golf de Playa Serena.
La parcela cuenta con todos los servicios urbanos:

- Acceso rodado: desde la Avda. Ciudad de Cádiz, con aceras acabadas.
- Red de abastecimiento: desde la Avda. Ciudad de Cádiz.
- Red de Saneamiento: desde la Avda. Ciudad de Cádiz.
- Alumbrado público: desde la Avda. Ciudad de Cádiz.
- Red de telefonía: desde la Avda. Ciudad de Cádiz.
- Suministro eléctrico: desde transformador en Avda. Ciudad de Cádiz.

La superficie real de la parcela es de **15.313,54 m²** y tiene una topografía plana a una cota de aproximadamente un metro bajo la cota de la acera de la Avenida Ciudad de Cádiz.

Las parcelas colindantes según el catastro son las siguientes:

Lindero Oeste

2540859WF3624S
Avenida Ciudad de Cádiz 14
04740. Roquetas de Mar (Almería)

Lindero Este

2540857WF3624S
Avenida Ciudad de Cádiz 2
04740 Roquetas de Mar (Almería)

Lindero Norte

2745901WF3624N0001BR
Paseo del Golf 8.
04740 Roquetas de Mar (Almería) (Campo de Golf)

Por formar parte del complejo urbanístico “Vereda Golf”, aún sin ser parcela colindante, se ha visto conveniente incluir la siguiente parcela:

2540867WF3624S
Paseo del Golf (U) 1 04740
Roquetas de Mar (Almería)

Esta parcela se encuentra dentro del **complejo inmobiliario Vereda Golf** en el ámbito de la UE-96, incluido en la zona de la Ordenanza II, proviene del Plan Parcial del Sector 37ª de Normas Subsidiarias aprobado definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería de 11 de abril de 1991 (BOP nº 139 de 19 de junio de 1991). El plan parcial que desarrolló dicho Sector 37-A delimitó una zona residencial especial (PT, pueblo típico), reseñada en el plano de zonificación pajo el epígrafe PT, con una superficie de 70.144 m² y una edificabilidad de 1,00m²t/m²s.

El 15 de diciembre de 1995 el Ayuntamiento Pleno aprobó el proyecto de compensación y parcelación del Plan Parcial del Sector 37 A, definiendo 5 parcelas en la manzana PT (PT-a, PT-b, PT-c, PT-d, PT-e). En las parcelas catastrales que conforman la Manzana PT del ámbito UE-96 ya se han edificado 658 de las 701 viviendas que asigna el Plan General vigente a la misma, por lo que al suelo que queda sin edificar con la calificación de Residencial Plurifamiliar de Libre Disposición (PLD/5) le corresponden únicamente **43 viviendas**.

2. NORMATIVA DE APLICACIÓN

2.1 Normativa Autonómica

Artículo 71 de la de la Ley para el Impulso y la Sostenibilidad de Andalucía, que dice:

> 1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.
>
> 2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.
>
> 3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

Artículo 13.3 de la de la Ley para el Impulso y la Sostenibilidad de Andalucía, que dice:

> 3. A los efectos de esta ley, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística y, como mínimo, las siguientes:
>
> a) Acceso por vías urbanas pavimentadas, salvo que el instrumento de ordenación establezca lo contrario.
>
> b) Alumbrado público en la vía a que dé frente la parcela, salvo que se encuentren en espacios privados.
>
> c) Servicio urbano de suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica con capacidad suficiente para el uso previsto

En virtud del artículo 13.3 los suelos objetos del presente estudio de detalle tienen la consideración de suelo urbano y la condición de solar.

2.2 Normativa Municipal

La parcela se encuentra en el ámbito UE-96, incluido en la Zona de Ordenanza II, proviene del Plan Parcial del Sector 37A de Normas Subsidiarias aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería de 11 de abril de 1991 (BOP nº 139, de 19 de junio de 1991). El Plan Parcial que desarrolló dicho Sector 37-A delimitó una zona residencial especial – PT (pueblo típico), reseñada en el plano de zonificación bajo el epígrafe PT, con una superficie de 70.144 m2 y una edificabilidad de 1,00 m2t/m2s, asignándole el plan general las siguientes determinaciones a la totalidad del **complejo inmobiliario**:

- Ámbito: UE-96.
- Manzana: PT.
- Superficie de manzana: 70.144 m2s.
- Número máximo de Viviendas de la manzana: 701.

- Coeficiente de Edificabilidad máximo: 1,00 m2t/m2s.

- Tipología: PLD – Plurifamiliar De Libre Disposición.

- Parcela mínima: Superficie mínima de 12.000 m2s.

- Retranqueos:

  - 5,00 metros a linderos exteriores y 3,00 metros a linderos interiores.

  - 100,00 metros a la ZMT.

- Ocupación de Parcela: 60%.

- Ocupación Bajo Rasante: Se permite tres plantas bajo rasante como máximo, la cual no podrá exceder el perímetro de la edificación sobre rasante.

- Altura (nº de plantas): 5 plantas (planta baja + cuatro)

- Ático: Permitido.

El 15 de diciembre de 1995 el Ayuntamiento Pleno aprobó el Proyecto de Compensación y Parcelación del Plan Parcial del Sector 37-A, definiendo 5 parcelas en la manzana PT (PT-a, PT-b, PT-c, PT-d, PT-e). En las parcelas catastrales que conforman la Manzana PT del ámbito UE-96 ya se han edificado 658 de las 701 viviendas que asigna el Plan General vigente a la misma, por lo que al suelo que queda sin edificar con la calificación de Residencial Plurifamiliar de Libre Disposición (PLD/5) le corresponde únicamente 43 viviendas.

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, 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 (derogada por la LISTA), con las especificaciones que se señalan en estas Normas.

2.3 Ordenanza de Edificación

Las condiciones urbanísticas de la parcela se resumen en la siguiente tabla:

Clasificación del suelo	Urbano
Categoría del suelo	Consolidado SUC-T
Ámbito urbanístico	UE-96
Manzana	Pueblo típico “PT”
Ordenanza de aplicación	Plurifamiliar de libre disposición “PLD”
Uso Característico	Residencial plurifamiliar
Usos pormenorizados. Compatibilidad	Terciario comercial, terciario oficinas, terciario de espectáculos o centros de reuniones, terciario garajes, institucional privado y equipamientos primarios
Número máximo de viviendas	43 (701 en total. Materializadas 658)
Superficie de parcela	15.313,54 m²
Parcela mínima	12.000 m²
Coeficiente de edificabilidad máxima	1,00 m²/m²
Ocupación máxima de parcela	60%
Ocupación bajo rasante	3 plantas bajo rasante. El perímetro de la planta baja no podrá exceder la edificación bajo rasante. Máximo 60%
Altura y número de plantas	PB + 4 (5 plantas) + Ático
Retranqueos a linderos	5 m a linderos exteriores y 3 m a linderos interiores. 100 m a la ZMT
Dotación de aparcamientos	1 plaza / 100 m² construidos por vivienda. Como mínimo, 1 plaza de aparcamiento por vivienda
Plano de ordenación pormenorizada	POP 01_37, 40 y 41

2.3.1 Ámbito de aplicación

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo será de aplicación a la Parcela PT de la urbanización de Playa Serena Sur del PGOU de Roquetas de Mar. El uso característico es el de Vivienda Plurifamiliar. El artículo 9.9.2 del PGOU de Roquetas de Mar reza lo siguiente:

> "Se entiende por uso pormenorizado residencial vivienda plurifamiliar, al alojamiento de personas, con carácter de permanencia discrecional, en una vivienda agrupada, tanto horizontal como verticalmente, con otras viviendas en un único edificio, con accesos y elementos comunes a todas ellas."

3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La parcela objeto se encuentra entra las parcelas PT-c y PT-d, formando parte de ambas, registralmente está conformada a su vez por cinco fincas registrales inscritas en el Registro de la Propiedad nº 1 de Roquetas de Mar:

- Finca 97061(modulo M), correspondiente con un espacio de forma rectangular bajo rasante o semisótano con una superficie de 8.281,48 m².

- Finca 97063 (módulo N), correspondiente a un espacio de forma sustancialmente rectangular, sobre rasante, sobre el módulo M, con una superficie de 1.173,47 m². Linda en todos sus lados por el módulo Q ó común del complejo, y está situado al noroeste del sector Sur de la Parcela

- Finca 97065 (módulo Ñ), correspondiente a un espacio de forma sustancialmente rectangular, sobre rasante y sobre el módulo M, con una superficie de 1.372,06 m². Linda en todos sus lados por el módulo Q ó común del complejo, y está situado al noroeste del sector Sur de la Parcela.

- Finca 97067 (módulo O), correspondiente a un espacio de forma sustancialmente rectangular, sobre rasante y sobre el módulo M, con una superficie de 1.318,01 m². Linda en todos sus lados por el módulo Q ó común del complejo, y está situado al suroeste del sector Sur de la Parcela.

- Finca 97069 (módulo P), correspondiente a un espacio de forma sustancialmente rectangular, sobre rasante y sobre el módulo M, con una superficie de 1.319,23 m². Linda en todos sus lados por el módulo Q ó común del complejo, y está situado al suroeste del sector Sur de la Parcela.

- Finca 95331 (módulo Q), sobre rasante, integrado por las zonas ajardinadas, las pistas deportivas y los viales interiores de comunicación entre módulos. Se trata de la parte de la parcela no ocupada por los otros módulos. Tiene una superficie de 37.192,64 m². Incluida en la superficie de zonas verdes y comunes se integran las piscinas, zonas de ocio y pistas deportivas así como la vivienda del conserje. Linda: noreste, Paseo del Golf; Sureste, Avenida Ciudad de Cádiz; Suroeste, la parcela de uso Residencial Especial PT-e; y

Noroeste el límite del Plan Parcial. Además, sobre rasante lo hace con los módulos que constituyen el complejo B, C, D, E, F, H, I, J, K, L, N, Ñ, O y P.

Se adjunta en Anexo I, notas simples de la parcela.

Forma parte del **Complejo Inmobiliario** Vereda Golf.
Comunidad de Propietarios Vereda Golf.
Comunidad Vereda Golf, Paseo del Golf 1. Roquetas de Mar.
CP- 04740

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 PT de la UE 96 Playa Serena Sur 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.
La solución propuesta no implica modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones, no supone un aumento de ocupación del suelo, ni de las alturas máximas ni de los aprovechamientos máximos previsto en el Plan General.

4.2 Condiciones de la edificación

La normativa de aplicación será a las Normas Urbanísticas del PGOU, para la zona
Edificación plurifamiliar de libre disposición (PLD) 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 los planos nº ED-03 a ED-07, 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 los planos nº ED-03 a ED-07,
Ordenación General, fijando las dimensiones mínimas en cada caso, así como los vuelos permitidos.
- Ocupación sobre rasante
La ocupación máxima en planta será de un sesenta por ciento de la superficie de parcela, para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

En el caso de las plantas bajas los vuelos sobre las terrazas o jardines no superarán en ningún punto los vuelos máximos señalados en planos.
- Ocupación bajo rasante
La edificación podrá ocupar bajo rasante un 60% de la superficie de la parcela.

- Edificabilidad neta
La edificabilidad máxima sobre rasante será **15.313,54** metros cuadrados (correspondiente a 1m²t/1m²s)
- Alturas
Las alturas de la edificación son de tres plantas sobre rasante en virtud de la modificación del Artículo 10.23 del PGOU; planos nº ED-03 a ED-07.

5. MEMORIA JUSTIFICATIVA

5.1 Procedencia de su redacción

Se redacta este Estudio de Detalle al amparo de lo previsto en la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y de lo dispuesto en el Art. 10.132.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU, con el objeto ordenar volúmenes en una parcela de suelo urbano.
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 parcela sobre la que se presenta la propuesta pertenece a la macromanzana que constituye el complejo urbanístico “Vereda Golf” y la parcela PT-e que ocupa el residencial “Agua Serena”, con una capacidad total prevista de 701 viviendas. Hasta el día de hoy, han sido construido ya sobre las parcelas PT-a, PT-b, PT-e, y parte PT-c y PT-d, quedando por edificar una parte de la parcelas PT-c y PT-d correspondiente con la catastral 2540858WF3624S sobre la que se realiza la propuesta contenida en el presente Estudio de Detalle.

Sobre la parcela se pretende construir un residencial formado por 43 viviendas, distribuidas en 4 agrupaciones separadas entre sí por espacios libres comunitarios privados. Teniendo en cuenta que la construcción propuesta pertenece al complejo urbanístico “Vereda Golf”, permitirá que todas las zonas y espacios comunes estén conectados entre sí, y se podrán disfrutar de los servicios comunes, todos los residentes del complejo urbanístico “Vereda Golf”.

El acceso al residencial se produce a través de un espacio portal de entrada común, ubicado en la fachada de la Avenida de Cádiz.

Según el P.G.O.U. de Roquetas de Mar a la parcela se le aplica una calificación de vivienda plurifamiliar de libre disposición “PLD”, por lo que la ordenación volumétrica de la manzana debe de quedar configurada por uno o más cuerpos de edificación (edificios), separados entre sí por espacios libres de carácter público o privado, y con libertad de disposición respecto a las alineaciones.
El carácter plurifamiliar de la propuesta se justifica ya que se trata de una propuesta con 4 agrupaciones de viviendas separadas entre sí por espacios libres comunitarios, que comparten elementos comunes como:

- • Acceso peatonal desde el espacio público a las zonas comunes que nos conducen a las viviendas a través de dos portales de acceso cubiertos y cerrados.
- Entrada peatonal a todas las viviendas, directamente desde zonas comunitarios privados que conforman los caminillos interiores del residencial.
- Acceso rodado en planta semisótano a través de una calle central comunitaria de 5 m. de ancho, que discurre bajo la planta baja de las viviendas, desde la que se accede a los garajes privados de cada vivienda.

- Localización en los dos portales de acceso situados en fachada a la Avda. Ciudad de Cádiz, de las centralizaciones de todas las instalaciones y contadores:

- Centralización de contadores eléctricos.

- Centralización de contadores de agua.

- Cuarto de telecomunicaciones con antena comunitaria.

- Puerta de entrada al complejo a través de permiso con videoportero centralizado.

Desde las centralizaciones anteriores, parten las líneas repartidoras de cada instalación a cada una de las viviendas del residencial.

- En los portales de acceso también se ubica la centralización de buzones
- En la zona de acceso a la parcela también se localiza una zona común para aparcamiento de bicicletas

La edificación planteada posee dos plantas menos sobre rasante que las las colindantes que poseen dos plantas más de altura. Además, la edificación se concentra en dos líneas de escaso fondo, separadas entre sí por un espacio vacío. Según se muestra en las imágenes del proyecto, la edificación, que además se encuentra dividida en cuatro grupos sobre rasante, no plantea ningún tipo de obstáculo ni pantalla visual para los espacios libres adyacentes.

En la fotografía adjunta se aprecia que la parcela no es visible desde los puntos perimetrales del campo de golf, desde los que se podría tener visual.

Debido a la gran distancia que hay entre los linderos Este y Oeste se, no existe incidencia sobre el soleamiento de las parcelas colindantes. Para comprobar este punto, se adjunta plano con estudio de soleamiento de la parcela con las edificaciones colindantes a la misma, en el que queda justificado el Art.10.66 (Plano ED-08)

Por el mismo motivo, tampoco tiene la más mínima incidencia en la ventilación de las parcelas colindantes.

Justificación de la tipología adoptada (Pueblo Típico):

El ámbito de la UE-96 proviene del plan parcial del sector 37-A de las anteriores NN.SS., el cual delimitó la parcela residencial especial denominada PT, "Pueblo Típico", tipología que con carácter general se asocia a la de la vivienda tradicional en manzanas del casco antiguo, normalmente muy fragmentado, consolidadas a través del tiempo mediante actuaciones individualizadas que ofrecen en conjunto una imagen homogénea y compacta, con independencia del grade de intensidad o la altura alcanzados por la edificación.

En 1950 se declara el Campo de Dalías como una zona de interés nacional, y el instituto Nacional de Colonización realiza infraestructuras, construye caminos y promueve en el municipio una serie de actuaciones arquitectónicas con un estilo rural, que han llegado hasta nuestros días como referente del pueblo típico presente en el municipio.

En estos ejemplos de mediados del Siglo XX, el denominador común es la ordenación en manzanas, con una arquitectura simple, dispuesta en dos plantas sin ostentaciones ni ornato. Todas estas referencias marcaron a partir de esos momentos el modo de crecimiento urbano y la arquitectura en el municipio de Roquetas de Mar, convirtiéndose en muchos casos en la referencia de la arquitectura típica que ha llegado hasta nuestros días, caracterizada por el empleo de elementos arquitectónicos a base de volúmenes rectos, minimalista y racional.

La propuesta está basada en una arquitectura de volúmenes limpios, con ángulos rectos, con elementos salientes que protegen del sol mediante la generación de espacios cubiertos a modo de porches.

El concepto de “Pueblo Típico” implica en cuanto a los materiales empleados en fachadas que estos deberán de ser los tradicionales del municipio y propios de la arquitectura mediterránea, utilizándose morteros y enfoscados de cemento o cal, no aconsejándose los elementos aplacados ni ladrillos vistos. En cuanto a los colores y texturas a aplicar sobre el material de acabado, se caracterizarán por el predominio del blanco y las texturas lisas.

La propuesta arquitectónica está conformada sobre un planteamiento de tres plantas sobre rasante destinados a vivienda, con acceso peatonal desde las zonas comunes privadas y una bajo rasante en semisótano destinada a garaje y zonas de instalaciones con acceso rodado desde la Avenida de la Ciudad de Cádiz.

Desde el punto de vista arquitectónico la propuesta está basada en muchos aspectos en la arquitectura típica mediterránea, recurriendo a elementos que generen sombras como volados y balcones.

Los cerramientos se ejecutarán con capuchinas revestidas por el exterior en su totalidad con mortero blanco en varios tonos y algunos elementos más oscuros. Las cubiertas serán planas y transitables acabadas con baldosa cerámica.

Para conseguir la mayor iluminación en el interior de las viviendas se han dispuesto una serie de huecos y dobles alturas para que la luz entre por la última planta, incluso por la claraboya de las escaleras, hasta la planta baja o hasta el sótano en el caso de la claraboya.

6. NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

El Proyecto de Edificación cumplirá con el decreto de accesibilidad 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. Cumplirá también lo establecido en la **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 d ellos espacios públicos urbanizados.

Orden TMA/851/2021, de 23 de julio

Capítulo III. Itinerarios peatonales

Discurrirá de manera colindante a la línea de fachada o referencia edificada a nivel del suelo. No obstante, cuando las características y el uso del espacio recomienden otra disposición del itinerario peatonal accesible o cuando éste carezca de dicha línea de fachada o referencia edificada, se facilitará la orientación y el encaminamiento mediante una franja-guía longitudinal, tal y como se especifica en los artículos 45 y 46.	CUMPLE
En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas, independientemente de sus características o modo de desplazamiento.	≥1.80 CUMPLE
En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.	≥2.20 CUMPLE
No presentará escalones aislados	CUMPLE
Su pavimentación reunirá las características definidas en el artículo 11 **(*)**	CUMPLE
La pendiente transversal máxima será del 2%.	≤2% CUMPLE
La pendiente longitudinal máxima será del 6%	≤6% CUMPLE
En todo su desarrollo se ajustarán los niveles de iluminación del recorrido a los especificados en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.	CUMPLE
Dispondrá de una correcta comunicación y señalización cumpliendo las condiciones establecidas en el capítulo XI. **(**)**	CUMPLE
En las zonas de plataforma única, donde el itinerario peatonal accesible y la calzada estén a un mismo nivel, el diseño se ajustará al uso previsto y se incorporará la	CUMPLE

señalización e información que corresponda para garantizar la seguridad de las personas usuarias de la vía.	
Se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los desniveles y en los puntos de cruce con el itinerario vehicular, mediante las condiciones reguladas en los artículos 13, 14 y 16 y el capítulo VI	CUMPLE
Se preverán áreas de descanso a lo largo del itinerario peatonal accesible en función de sus características físicas, la tipología de la población usuaria habitual y la frecuencia de uso que presente.	CUMPLE

(*)

Artículo 11. Pavimentos.

1. El pavimento del itinerario peatonal accesible será duro, estable y cumplirá con la exigencia de resbaladicidad para los suelos en zonas exteriores establecida en el Documento Básico SUA, Seguridad de utilización y accesibilidad del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. No presentará piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas. Su colocación asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes de altura superior a 4 mm, y su textura será diferente de la de los pavimentos táctiles indicadores especificados en el artículo 45.

2. En los itinerarios peatonales accesibles también se admitirá la utilización de pavimentos blandos con una compactación superior al 90% determinada de acuerdo con el método de ensayo proctor modificado de la norma UNE 103501:1994, que permitan el tránsito de peatones de forma estable y segura, sin ocasionar hundimientos ni estancamientos de aguas, y manteniendo la máxima adecuación posible con el resto de características exigidas en el apartado anterior.

(**)

CAPÍTULO XI Comunicación y señalización

Artículo 40. Condiciones generales de la comunicación y señalización.

1. Todo sistema de comunicación y señalización que contenga elementos visuales, sonoros o táctiles, a disposición de las personas en los espacios públicos urbanizados, deberá incorporar los criterios de diseño para todas las personas a fin de garantizar el acceso a la información y comunicación básica y esencial, evitando la sobresaturación estimular.

2. En todo itinerario peatonal accesible las personas deberán tener acceso a la información necesaria para orientarse de manera eficaz durante todo el recorrido y poder localizar los distintos espacios y equipamientos de interés. La información deberá ser comunicada a través de un sistema de señales, rótulos e indicadores, distribuidos de manera sistematizada, instalados y diseñados para garantizar una fácil comprensión en todo momento.

Artículo 41. Señalización visual y acústica.

1. Los rótulos, carteles y paneles informativos serán estandarizados y, para su correcto diseño y ubicación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La información seguirá pautas de lectura fácil, siendo concisa y sencilla, y acompañando, cuando sea necesario, los textos con pictogramas u otros recursos gráficos.

b) Deberán ser visibles en el entorno en que se sitúen, colocándose en lugares bien iluminados a cualquier hora, evitando sombras, reflejos y deslumbramientos. Se evitarán obstáculos, cristales u otros elementos que dificulten la aproximación o impidan visualizar la información contenida en los mismos.

c) Cuando se ubiquen sobre planos con pendiente próxima a la horizontal, tendrán una inclinación entre 30° y 45°, se situarán a una altura entre 0,90 y 1,20 m y dispondrán de un espacio en su parte inferior de 70 x 80 x 50 cm (altura x anchura x fondo), que permita el acercamiento frontal de personas usuarias de silla de ruedas.

d) El rótulo contrastará con el paramento sobre el que esté ubicado. Los caracteres o pictogramas utilizados deberán contrastar con el fondo. El color de base será liso.

e) Los caracteres o pictogramas utilizados serán estandarizados.

2. Las características de las letras se acogerán a las siguientes condiciones:

a) Se utilizarán fuentes tipo palo seco u otras que hayan sido testadas comprobándose su legibilidad.

b) El tamaño de las fuentes estará determinado por la distancia a la que podrá situarse el observador, de acuerdo con la siguiente tabla:

TAMAÑO DE LOS TEXTOS SEGÚN LA DISTANCIA	
Distancia (m)	Tamaño (altura en cm)
≥5,0	7,0
4,0	5,6
3,0	4,2
2,0	2,8
1,0	1,4
0,5	0,7

Figura 1. Tamaño de las letras en la señalización de acuerdo con la distancia de lectura

3. Los pictogramas que se incorporen en los rótulos, carteles y paneles informativos cumplirán las siguientes condiciones:

a) Serán lo más sencillos posibles, evitando incorporar detalles innecesarios para su comprensión.

b) Siempre que sea posible, irán acompañados de texto descriptivo.

4. Todas las superficies vidriadas o transparentes que intervengan en el tránsito deben incorporar elementos que garanticen su detección. Han de estar señalizadas con dos bandas horizontales opacas, de color vivo y contrastado con el fondo propio del espacio ubicado detrás del vidrio y abarcando toda la anchura de la superficie vidriada. Las bandas tendrán una anchura de entre 5 y 10 cm y estarán colocadas de modo que la primera quede situada a una altura comprendida entre 0,85 y 1,10 m, y la segunda entre 1,50 y 1,70 m, contadas ambas desde el nivel del suelo. Estas regulaciones de señalización se podrán obviar cuando la superficie vidriada contenga otros elementos informativos que garanticen suficientemente su detección, o si existe mobiliario detectable a todo lo largo de dichas superficies.

5. La información ofrecida de forma sonora en zonas de concurrencia de público, estará disponible también de forma escrita por medio de paneles u otros sistemas visuales, que serán colocados de forma visible y detectable en cualquier momento.

Artículo 42. Aplicaciones reguladas de la señalización visual.

1. Los diferentes tipos de señales y la información contenida en las mismas mantendrán la forma, el color y la ubicación estándares o, al menos uniforme, en cada municipio o población.

2. En todos los puntos de cruce se deberá incluir la información de los nombres de las vías.

3. Se reiterará la señalización en las encrucijadas o lugares de toma de decisión y como recordatorio en largos recorridos lineales, evitando el exceso de señales en un mismo punto.

Artículo 43. Aplicaciones del Símbolo de accesibilidad para la movilidad.

1. Con el objeto de identificar el acceso y posibilidades de uso de espacios, instalaciones y servicios, se señalizarán permanentemente con el Símbolo de accesibilidad para la movilidad los siguientes espacios:

a) Los itinerarios peatonales accesibles dentro de las áreas de estancia reguladas en este documento técnico, cuando existan itinerarios alternativos no accesibles.

b) Las plazas o espacios reservados en áreas con presencia de espectadores.

c) Los puntos accesibles en los tramos urbanos de las playas.

d) Las plazas de aparcamiento reservadas reguladas en el artículo 35, incluyendo las reservadas en instalaciones de uso público, y de considerarse necesario los itinerarios peatonales accesibles de acceso a ellas.

e) Las cabinas de aseo, vestuarios y duchas exteriores reguladas en el artículo 34.

f) Los accesos y las paradas del transporte público reguladas en el artículo 36, en el caso de que existan otras no accesibles, así como las paradas de taxi en las que exista un servicio permanente de vehículo adaptado.

2. El diseño, estilo, forma y proporción del Símbolo de accesibilidad para la movilidad se corresponderá con lo indicado por la Norma UNE 41501 «Símbolo de accesibilidad para la movilidad. Reglas y grados de uso».

3. Para cualquier otra situación no especificada en el apartado 1 y de considerarse necesario, se podrá señalizar con el símbolo estandarizado que corresponda en cada caso.

Artículo 44. Señalización táctil.

1. Siempre que un rótulo, panel o cartel esté ubicado en la zona ergonómica de interacción del brazo (en paramentos verticales, entre 1,20 y 1,60 m, y en planos horizontales, entre 0,90 y 1,25 m), se utilizará el braille y la señalización en alto relieve u otro sistema para garantizar su comprensión por parte de las personas con discapacidad visual. En tal caso se cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se ubicarán los caracteres en braille en la parte inferior izquierda, a una distancia mínima de 1 cm y máxima de 3 cm del margen izquierdo e inferior del rótulo.

b) Los pictogramas en alto relieve deberán ser de fácil comprensión.

c) Los pictogramas en alto relieve indicadores de accesibilidad serán estandarizados.

2. Los mapas, planos o maquetas táctiles que se incorporen con la finalidad de ofrecer a las personas con discapacidad visual la información espacial precisa para poder orientarse en el entorno, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La representación gráfica se hará mediante relieve y contraste de texturas y colores.

b) Se representarán los espacios accesibles e itinerarios más utilizados o de mayor interés.

c) Estarán libres de obstáculos o protecciones de cristales u otros elementos que impidan su localización y uso.

d) Respetarán las indicaciones dimensionales del apartado 1.c) del artículo 41.

Artículo 45. Tipos de pavimento táctil indicador.

1. En las zonas de uso peatonal se deberá usar pavimento táctil indicador para orientar, dirigir y advertir a las personas, disponiéndose franjas de acabado, orientación y ancho variable, tal y como se regulan en el artículo 46.

2. El pavimento táctil indicador permitirá una fácil detección y recepción de información mediante el pie o bastones de personas con discapacidad visual, sin que constituya peligro para el tránsito peatonal en su conjunto. Contrastará, tanto cromáticamente como en textura, de modo suficiente con el suelo circundante y, excepto en el caso previsto en el apartado 5 del

artículo siguiente, se utilizarán dos tipos de pavimento táctil indicador, de acuerdo con su finalidad:

a) Pavimento táctil indicador direccional, para señalar encaminamiento o guía, así como proximidad a elementos para el cambio de nivel. Estará constituido por piezas o materiales con un acabado superficial de acanaladuras rectas y paralelas, cuya altura será de 4 mm.

b) Pavimento táctil indicador de advertencia, para señalar proximidad a puntos de peligro o puntos de decisión. Estará constituido por piezas o materiales con botones sin aristas vivas, de forma troncocónica, cúpula truncada o funcionalmente equivalente cuya altura será de 4 mm. El pavimento se dispondrá de modo que los botones formen una retícula ortogonal orientada en el sentido de la marcha.

Artículo 46. Aplicaciones reguladas del pavimento táctil indicador.

1. Para facilitar la orientación y el encaminamiento de los itinerarios peatonales accesibles situados en zonas abiertas, o para dar continuidad a los mismos cuando éstos no puedan quedar delimitados por la línea de fachada o referencia edificada a nivel del suelo, su desarrollo deberá señalizarse mediante una franja-guía longitudinal de pavimento táctil indicador direccional de 40 cm de anchura comprendida en el itinerario peatonal accesible. En este último caso deberá disponerse como muestra la figura 2.

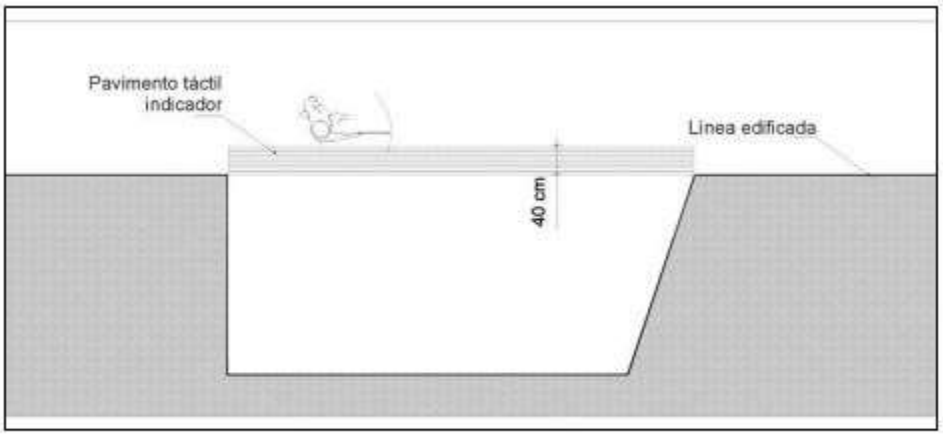


Figura 2. Franja-guía de pavimento táctil indicador direccional que da continuidad a la línea de fachada o referencia edificada a nivel de suelo

2. Para indicar proximidad a elementos de cambio de nivel, el pavimento táctil indicador se utilizará de la siguiente forma:

a) En rampas y escaleras vinculadas o complementarias a un itinerario peatonal accesible, previo a su inicio y en ambos extremos, se colocarán franjas de pavimento táctil indicador de tipo direccional, en sentido transversal al tránsito peatonal. El ancho de dichas franjas coincidirá con el de la rampa o escalera y su fondo será de entre 80 y 120 cm. En el extremo superior de la escalera la franja se ubicará a 30 cm de la primera contrahuella.

b) En ascensores vinculados a un itinerario peatonal accesible se colocarán franjas de pavimento táctil indicador de tipo direccional frente a la puerta del ascensor, en todos los niveles y en sentido transversal al tránsito peatonal. El ancho de las franjas coincidirá con el de la puerta de acceso y su fondo será de entre 80 y 120 cm.

3. Los vados peatonales y las soluciones de elevación de calzada, regulados en el artículo 20 se señalizarán de la siguiente forma:

a) Para advertir sobre la proximidad de la calzada en los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular, se colocará sobre el ancho de paso que se determine en función de las características y uso del vado, respetando en todo caso un

mínimo de 1,80 m, una franja de entre 60 y 120 cm de fondo de pavimento táctil indicador de advertencia a lo largo de la línea de encuentro entre el vado y la calzada. Dicha franja se podrá separar de la calzada entre 10 y 30 cm.

b) Para facilitar la localización del paso peatonal se dispondrá una franja-guía de pavimento táctil indicador direccional, de una anchura comprendida entre 80 y 120 cm entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado. La franja-guía se colocará transversal al tráfico peatonal que discurre por la acera, y alineada con la correspondiente franja-guía ubicada al lado opuesto de la calzada.

4. Las isletas de refugio reguladas en el artículo 22 se señalizarán de la siguiente forma:

a) Para advertir de la proximidad de la calzada en los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular, se colocarán en cada extremo franjas de advertencia de acuerdo a lo regulado en el apartado 3.a) de este artículo.

b) Para facilitar la localización del paso peatonal y cuando la longitud de la isleta en el sentido de la marcha lo permita, los centros de las franjas de advertencia estarán unidos entre sí por otra franja-guía de pavimento táctil indicador direccional, colocada longitudinalmente, de una anchura comprendida entre 80 y 120 cm y alineada con las correspondientes franjas-guía ubicadas en los lados opuestos de la calzada.

5. Cuando el trazado de pasos de peatones no sea perpendicular a las aceras y la distancia a recorrer sea superior a 8,00 m, se señalizarán mediante franjas-guía de pavimento táctil indicador de entre 20 y 40 cm de ancho, de materiales acordes con la normativa que corresponda, otorgando seguridad al resto de usuarios del espacio.

6. El pavimento táctil indicador direccional provisional que se utilice en obras e intervenciones en la vía pública para orientar a lo largo del recorrido alternativo, conformará una franja-guía longitudinal de 40 cm de ancho.

7. Para señalar cruces o puntos de decisión, así como cambios de dirección en los itinerarios peatonales accesibles situados en zonas abiertas donde haya franjas-guía se utilizará el siguiente pavimento:

a) Piezas de pavimento táctil indicador de advertencia que conformen un paralelogramo de entre 80 y 120 cm de lado, en el espacio de intersección que resulta del cruce de dos o más franjas-guía, o en el correspondiente a cambios de dirección de la franja-guía cuando formen un ángulo mayor o igual a 45° respecto del eje del sentido de la marcha.

b) Piezas en inglete de pavimento táctil indicador direccional en cambios de dirección de la franja-guía que formen un ángulo menor de 45° respecto del eje del sentido de la marcha, y de su mismo ancho.

Artículo 47. Comunicación Interactiva.

1. Los cajeros automáticos, sistemas de llamada o apertura, máquinas expendedoras, elementos de comunicación informatizados y otros elementos situados en las zonas de uso peatonal que, para su funcionamiento, requieren ser accionados por personas se ajustarán a lo establecido en este artículo.

2. Los elementos manipulables se instalarán en espacios fácilmente localizables y accesibles y cumplirán las características dispuestas en el artículo 32.

3. Las máquinas y elementos manipulables que dispongan de medios informáticos de interacción con el público deberán contar con braille, macro-caracteres, conversión de texto a voz, subtitulado, audiodescripción, ampliación de caracteres, video-comunicación, lengua de signos, video-interpretación, lectura fácil u otras adaptaciones que permitan acceder a la información, comunicarse y usarlos por todas las personas.

4. En caso de que el elemento manipulable disponga de pantalla, ésta se instalará ligeramente inclinada entre 15° y 30° con la vertical, a una altura entre 0,80 y 1,20 m, asegurando la visibilidad de una persona sentada.

Capítulo IV. Áreas de estancia

Áreas de descanso y áreas con presencia de espectadores	
En todo su desarrollo poseerán una altura libre de paso no inferior a 2,20 m	CUMPLE
No existirán escalones aislados en ninguno de sus puntos.	CUMPLE
La pavimentación reunirá las características de diseño e instalación definidas para los itinerarios peatonales accesibles en el artículo 11.	CUMPLE
Dispondrán de bancos de acuerdo con lo establecido en el artículo 26. **(*)**	CUMPLE
Plazas, parques y jardines	
En todo su desarrollo poseerán una altura libre de paso no inferior a 2,20 m	≥2.20 CUMPLE
No existirán escalones aislados en ninguno de sus puntos.	CUMPLE
La pavimentación reunirá las características de diseño e instalación definidas para los itinerarios peatonales accesibles en el artículo 11	CUMPLE
Se garantizará el acceso a las plazas, parques y jardines desde un itinerario peatonal accesible y este acceso se considerará parte del mismo, por lo que deberá cumplir sus mismos requisitos	CUMPLE
Todas las instalaciones, actividades y servicios disponibles en plazas, parques y jardines deberán estar conectadas mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible y deberán preverse áreas de descanso a lo largo del mismo en intervalos no superiores a 50 m.	CUMPLE
En los itinerarios peatonales accesibles de los parques y jardines se dispondrá de información para la orientación y localización de los accesos, las instalaciones, las actividades y los servicios disponibles. La señalización responderá a los criterios establecidos en el capítulo XI e incluirá, como mínimo, la información relativa a ubicación y distancias.	CUMPLE
Sectores de juegos infantiles y de ejercicios	
	NO PROCEDE
Tramos urbanos en playas	
	NO PROCEDE

(*)

Artículo 26. Bancos y mesas de estancia.

1. Cuando se instalen bancos en las zonas de uso peatonal, como mínimo una unidad por cada agrupación y, en todo caso, una unidad por cada cinco bancos o fracción, responderá a los siguientes criterios de diseño y ubicación permitiendo el acceso desde el itinerario peatonal accesible:

a) Dispondrán de un diseño ergonómico con el plano de asiento de una profundidad entre 40 y 45 cm, y una altura entre 40 y 45 cm.

b) Tendrán reposabrazos y un respaldo con altura mínima de 45 cm formando un ángulo máximo de 105° con el plano del asiento.

c) A lo largo de su parte frontal y en toda su longitud se dispondrá de una franja libre de obstáculos de 60 cm de ancho, que no invadirá el itinerario peatonal accesible. Como mínimo uno de los laterales dispondrá de un espacio libre de obstáculos donde pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro mínimo, que en ningún caso coincidirá con el itinerario peatonal accesible.

2. El diseño de las mesas de estancia ubicadas en las zonas de uso peatonal responderá a las siguientes especificaciones:

a) Su plano de trabajo tendrá una anchura de 80 cm como mínimo.

b) Estarán a una altura de 85 cm como máximo.

c) Como mínimo una unidad por cada agrupación y, en todo caso, una unidad por cada cinco mesas o fracción dispondrá, en al menos uno de sus lados, de un espacio libre inferior de 70 × 80 × 50 cm (altura × anchura × fondo) así como de un espacio libre de obstáculos o zona de aproximación donde pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro mínimo, que en ningún caso coincidirá con el itinerario peatonal accesible, y su ubicación permitirá el acceso desde el mismo.

Capítulo V. Elementos de urbanización

Pavimentos	
El pavimento del itinerario peatonal accesible será duro, estable y cumplirá con la exigencia de resbaladicidad para los suelos en zonas exteriores establecida en el Documento Básico SUA, Seguridad de utilización y accesibilidad del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. No presentará piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas. Su colocación asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes de altura superior a 4 mm, y su textura será diferente de la de los pavimentos táctiles indicadores especificados en el artículo 45.	CUMPLE
En los itinerarios peatonales accesibles también se admitirá la utilización de pavimentos blandos con una compactación superior al 90% determinada de acuerdo con el método de ensayo proctor modificado de la norma UNE 103501:1994, que permitan el tránsito de peatones de forma estable y segura, sin ocasionar hundimientos ni	CUMPLE

estancamientos de aguas, y manteniendo la máxima adecuación posible con el resto de características exigidas en el apartado anterior.	
Rejillas, tapas de instalación y alcorques	
Las rejillas, tapas de instalación y alcorques ubicados en las zonas de uso peatonal se colocarán preferentemente de manera que no invadan el itinerario peatonal accesible y deberán cumplir las siguientes especificaciones:	
Las rejillas y tapas de instalación se colocarán enrasadas con el pavimento circundante y sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 1,6 cm de diámetro como máximo, colocándose en el caso de las rejillas de modo que el lado mayor de sus huecos quede orientado en dirección transversal al sentido de la marcha. Las superficies cara vista de las rejillas y tapas de instalación serán no deslizantes, en seco y en mojado.	CUMPLE
Los alcorques estarán protegidos preferentemente mediante rejillas, material compacto drenante no deformable u otros elementos de similares características enrasados con el pavimento circundante, para proporcionar la máxima seguridad. Cuando se utilicen bordillos o elementos delimitadores del alcorque elevados sobre el plano del pavimento circundante, deberán ser fácilmente detectables, con una altura mínima sobre dicho plano de 15 cm, y nunca invadirán el ancho mínimo libre de paso del itinerario peatonal accesible.	CUMPLE
Fuera de la zona de uso peatonal, si fuera necesario colocar rejillas en la cota inferior de un vado peatonal a menos de 50 cm de distancia de los límites laterales externos del paso de peatones, éstas cumplirán las especificaciones anteriores.	CUMPLE
Vados vehiculares	
Los vados vehiculares no alterarán las condiciones generales de los itinerarios peatonales accesibles que atraviesen y no coincidirán, en ningún caso, con los vados de uso peatonal.	CUMPLE
Rampas	
Se entiende por rampas vinculadas a un itinerario peatonal accesible los planos inclinados con pendiente superior al 6% que se utilizan para salvar sus desniveles, excepto aquellos que forman parte de un punto de cruce con el itinerario vehicular.	
	NO PROCEDE
Escaleras	
	NO PROCEDE

Ascensores	
	NO PROCEDE
Vegetación	
Los árboles, arbustos, plantas ornamentales o elementos vegetales no obstaculizarán el ámbito de paso peatonal del itinerario peatonal accesible, ni el campo visual de las personas en relación con las señales de tránsito, indicadores, rótulos, semáforos y otros elementos, permitiendo a su vez el correcto alumbrado público.	CUMPLE

Capítulo VI. Cruces entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares

Condiciones generales de los cruces entre itierarios peatonales e itinerarios vehiculares	
Los puntos de cruce entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares deberán asegurar que el tránsito de peatones se mantenga de forma continua en todo su desarrollo	CUMPLE
Cuando el itinerario peatonal y el itinerario vehicular estén en distintos niveles, la diferencia de rasante se salvará según lo dispuesto en el artículo 20, y cuando las características y el uso del punto de cruce así lo recomienden, con la solución prevista en su apartado 10.	NO PROCEDE
Las soluciones adoptadas para salvar el desnivel entre acera y calzada no alterarán las condiciones generales del itinerario peatonal accesible que continúa por la acera, con la excepción de la solución prevista en el apartado 9 del siguiente artículo.	CUMPLE
Se garantizará que, junto a los puntos de cruce, no existan elementos que puedan obstaculizar el mismo o la detección visual de la calzada y de elementos de seguridad por parte de los peatones, así como la visibilidad de los peatones por parte del conductor	CUMPLE
Vados peatonales	
El diseño y ubicación de los vados peatonales se resolverá mediante uno, dos o tres planos inclinados, de acuerdo con las condiciones establecidas en este artículo.	NO PROCEDE

La anchura mínima libre de paso del plano principal del vado, desde el que se accede a la calzada, será de 1,80 m.	≥1,80 CUMPLE
El encuentro entre el plano principal del vado y la calzada deberá estar enrasado o con un resalte inferior a 4 mm.	≤4mm CUMPLE
Se garantizará la inexistencia de aristas vivas en cualquiera de los elementos que conforman el vado peatonal.	CUMPLE
El pavimento del vado cumplirá las características del artículo 11 e incorporará la señalización táctil dispuesta en los artículos 45 y 46, a fin de facilitar la seguridad de utilización.	CUMPLE
Las pendientes longitudinales máximas de los planos inclinados serán del 10% para tramos de hasta 2,00 m y del 8% para tramos de hasta 3,00 m. La pendiente transversal máxima será en todos los casos del 2%.	Pendiente longitudinal: NO PROCEDE Pendiente transversal: CUMPLE
La calzada en la zona de encuentro con el vado tendrá una contrapendiente máxima del 2%.	CUMPLE
En los vados peatonales formados por un solo plano inclinado longitudinal al sentido de la marcha, que generan un desnivel de altura variable en sus laterales, en el punto de cruce, deberán protegerse tales desniveles mediante la colocación de un elemento en cada lateral del plano inclinado.	NO PROCEDE
En los vados peatonales donde se opte por nivelar calzada y acera mediante el rebaje de ésta en su totalidad, tal nivelación se hará mediante dos planos inclinados longitudinales al sentido de la marcha en la acera, cumpliendo las condiciones establecidas en el apartado 6.	NO PROCEDE
Para salvar el desnivel entre la acera y la calzada también se podrán nivelar ambas superficies mediante la elevación de la calzada en el paso de peatones, y se incorporará la señalización táctil dispuesta en los artículos 45 y 46 a fin de facilitar la seguridad de utilización por parte de las personas con discapacidad visual. Esta solución no podrá adoptarse cuando el trazado de los pasos de peatones no sea perpendicular a la acera.	NO PROCEDE
Cuando exista una zona de aparcamiento colindante a la acera, o cualquier otra circunstancia que lo permita, ésta se podrá ampliar hacia la calzada sin sobrepasar el	NO PROCEDE

límite de dicha zona, minimizando las distancias de cruce y facilitando la visibilidad de los peatones hacia los vehículos y viceversa. Esta solución se adoptará siempre que no se condicione la seguridad de la circulación.	
Paso de peatones	
Son pasos de peatones los espacios situados sobre la calzada que comparten peatones y vehículos en los puntos de cruce entre itinerarios peatonales y vehiculares. Su diseño y ubicación se ajustará a lo establecido en los siguientes apartados.	
Se ubicarán en aquellos puntos que permitan minimizar las distancias necesarias para efectuar el cruce, facilitando en todo caso el tránsito peatonal y su seguridad. Sus elementos y características facilitarán una visibilidad adecuada de los peatones hacia los vehículos y viceversa.	NO PROCEDE
Tendrán un ancho de paso no inferior al de los dos vados peatonales que los limitan y su trazado será, siempre que sea posible, perpendicular a la acera, salvo cuando el recorrido natural de los peatones aconseje adoptar otra solución, priorizando siempre la seguridad. En este último caso se incorporará la señalización táctil de acuerdo con lo establecido en el apartado 5 del artículo 46, a fin de facilitar la seguridad de utilización de las personas con discapacidad visual.	NO PROCEDE
Estarán señalizados mediante marcas viales en el plano del suelo, que cumplan con la exigencia de resbaladicidad establecida en el artículo 11. Adicionalmente, siempre que las condiciones de seguridad y ubicación del paso lo requieran, se incluirá señalización vertical para los vehículos.	NO PROCEDE
Isletas de refugio	
	NO PROCEDE
Semáforos	
	NO PROCEDE

Capítulo VII. Urbanización de frentes de parcela

Condiciones generales de la urbanización de frentes de parcela	
Los frentes de parcela marcan el límite de ésta con la vía pública, no pudiendo invadir el itinerario peatonal accesible ni a nivel del suelo, ni en altura.	CUMPLE
En caso que se produjera una diferencia de rasantes entre el espacio público urbanizado y la parcela, y debido a la obligación de	CUMPLE

garantizar las condiciones de accesibilidad en el interior de la misma, el desnivel deberá ser resuelto dentro de los límites de la parcela, sin perjuicio de lo establecido en los apartados 4, 5 y 6 del artículo 24 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.	

Capítulo VIII. Mobiliario urbano

Condiciones generales de mobiliario urbano	
Se entiende por mobiliario urbano el conjunto de elementos existentes en los espacios públicos urbanizados, cuya modificación o traslado no requiere alteraciones sustanciales. Su diseño y ubicación responderá a los siguientes criterios:	
No invadirá el itinerario peatonal accesible. Se dispondrá preferentemente alineado junto a la banda exterior de la acera y a una distancia mínima de 40 cm del límite entre el bordillo y la calzada. Cuando exista una zona de aparcamiento en línea junto a la acera se cuidará que se pueda entrar y salir del vehículo sin dificultad.	CUMPLE
El diseño y ubicación de los elementos de mobiliario urbano garantizará que su envolvente por debajo de 2,20 m de altura carezca de aristas vivas y, excepto en el caso de las mesas y las fuentes, deberá asegurar su localización y delimitación a una altura máxima de 40 cm medidos desde el nivel del suelo, careciendo entre 0,40 y 2,20 m de altura, de salientes que vuelen más de 15 cm y que presenten riesgo de impacto.	CUMPLE
Todo elemento transparente será señalizado según los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 41.	NO PROCEDE
Bancos y mesas de estancia	
	NO PROCEDE
Fuentes de agua potable	
El diseño y ubicación de las fuentes de agua potable vinculadas a un itinerario peatonal accesible, permitirá el acceso desde el mismo y responderá a los siguientes criterios:	
Dispondrá de, al menos, un grifo situado a una altura comprendida entre 80 y 90 cm y con espacio inferior de 70 cm de altura libre de obstáculos. El mecanismo de accionamiento del grifo será de fácil detección y manejo permitiendo su accionamiento con el puño o con el codo y requerirá poco esfuerzo.	CUMPLE
Contará con un espacio de utilización en el que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de	CUMPLE

diámetro mínimo libre de obstáculos, que en ningún caso coincidirá con el itinerario peatonal accesible.	
Impedirá la acumulación de agua. Cuando se utilicen rejillas, éstas responderán a los criterios establecidos en el artículo 12.	CUMPLE
Papeleras y contenedores para depósito y recogida de resíduos	
El diseño y ubicación de las papeleras y los contenedores para depósito y recogida de residuos responderá a los siguientes criterios:	
En las papeleras y los contenedores enterrados la altura de la parte inferior de la boca estará situada entre 70 y 90 cm desde el itinerario peatonal accesible. En los contenedores semienterrados la altura de la parte inferior de la boca estará situada entre 0,70 y 1,10 m desde el itinerario peatonal accesible. En los contenedores no enterrados la altura de la parte inferior de la boca estará situada entre 0,70 y 1,20 m desde el itinerario peatonal accesible, pudiendo elevarse dicha altura hasta 1,70 m, cuando cuenten con boca adicional, y encontrándose la parte inferior de ésta entre 0,70 y 1,10 m de altura.	CUMPLE
El mecanismo de apertura del contenedor será de fácil detección y manejo permitiendo su accionamiento con el puño o con el codo y estará situado a una altura entre 0,70 y 1,10 m desde el itinerario peatonal accesible. Cuando el sistema de apertura además incorpore pedal éste no exigirá elevación a una altura superior a 20 cm desde el itinerario peatonal accesible. En todo caso el mecanismo de apertura no requerirá una fuerza superior a 25 N y el sistema de cierre será retardado.	CUMPLE
La disposición de los contenedores enterrados no generará cambios de nivel en el pavimento circundante.	CUMPLE
En todo caso la ubicación de las papeleras y contenedores permitirá el acceso y uso desde el itinerario peatonal accesible.	CUMPLE
Bolardos	
	NO PROCEDE
Elementos de protección peatonal	
Se consideran elementos de protección peatonal las barandillas, los pasamanos, las vallas y los zócalos. El diseño y ubicación de estos elementos en las zonas de uso peatonal se ajustará a lo establecido en los siguientes apartados.	
En los desniveles cuya diferencia de cota sea mayor de 55 cm, o que presenten riesgo de caídas, se utilizarán barandillas que reunirán las siguientes características:	
Tendrán una altura mínima de 90 cm, cuando la diferencia de cota que protejan sea menor	CUMPLE

de 6,00 m, y de 1,10 m en los demás casos. La altura se medirá verticalmente desde el nivel del suelo. En el caso de las escaleras, la altura de las barandillas se medirá desde la línea inclinada definida por los vértices de los peldaños hasta el límite superior de las mismas.	
No serán escalables, por lo que no dispondrán de puntos de apoyo entre los 20 y los 70 cm de altura.	CUMPLE
Las aberturas y los espacios libres entre elementos verticales no superarán los 10 cm.	CUMPLE
Serán estables, con una resistencia y rigidez suficiente para soportar una fuerza horizontal, uniformemente distribuida, y cuyo valor será al menos de 3,0 kN/m en zonas en las que puedan producirse aglomeraciones y 1,6 kN/m en el resto de zonas. La fuerza se considera aplicada a 1,20 m o sobre el borde superior de la misma, si éste está situado a menos altura.	CUMPLE
Los pasamanos exigidos en los artículos 14 y 15 se diseñarán según los siguientes criterios:	
Tendrán una sección de diseño ergonómico con un ancho de agarre de entre 3 y 4,5 cm de diámetro o funcionalmente equivalente. En ningún caso dispondrán de aristas vivas	CUMPLE
Estarán separados del paramento vertical al menos 4 cm, el sistema de sujeción será firme y no deberá interferir el paso continuo de la mano en todo su desarrollo.	CUMPLE
Se instalarán pasamanos dobles cuya altura de colocación estará comprendida, en el pasamanos superior entre 0,90 y 1,10 m, y en el inferior entre 0,70 y 0,75 m. En el caso de las rampas, la altura de los pasamanos se medirá desde cualquier punto del plano inclinado, y en el caso de las escaleras, se medirá desde la línea inclinada definida por los vértices de los peldaños hasta el límite superior de los mismos.	CUMPLE
Cuando una rampa o escalera fija tenga un ancho superior a 4,00 m dispondrá de un pasamanos doble central.	NO PROCEDE
Serán continuos en todo su recorrido y se prolongarán 30 cm más allá del final de la rampa o escalera, siempre que no supongan un riesgo	NO PROCEDE
Las vallas utilizadas en la señalización y protección de obras e intervenciones en la vía pública responderán a los criterios establecidos en el artículo 39. **(*)**	CUMPLE

En los bordes libres de las rampas reguladas en el artículo 14, se colocarán zócalos laterales de 10 cm de altura mínima.	NO PROCEDE
Elementos de señalización e iluminación	
Con la finalidad de evitar los riesgos para la circulación peatonal derivados de la proliferación de elementos de señalización e iluminación en las zonas de uso peatonal, éstos se agruparán en el menor número de soportes y se ubicarán preferentemente junto a la banda exterior de la acera.	CUMPLE
Cuando el ancho libre de paso no permita la instalación de elementos de señalización e iluminación junto al itinerario peatonal accesible, éstos podrán estar adosados en fachada, quedando el borde inferior a una altura mínima de 2,20 m.	CUMPLE
Otros elementos	
	NO PROCEDE
Elementos vinculados a actividades comerciales	
	NO PROCEDE
Cabinas de aseos, vestuarios y duchas exteriores	
	NO PROCEDE

(*)

Artículo 39. Condiciones generales de las obras e intervenciones.

1. Las obras e intervenciones que se realicen en los espacios públicos urbanizados deberán garantizar las condiciones generales de accesibilidad en los itinerarios peatonales. Cuando las obras no permitan mantener las condiciones del itinerario peatonal accesible habitual se dispondrá de un itinerario peatonal accesible alternativo, debidamente señalizado, que persiga el mayor grado de adecuación efectiva a las condiciones establecidas en el artículo 5.

2. Cuando el itinerario peatonal accesible discurra por debajo de un andamio o estructura provisional dispondrá de elementos de protección y señalización específicos. Todos los montantes verticales u horizontales que delimiten el itinerario estarán recubiertos por materiales protectores frente a golpes y su visibilidad estará garantizada mediante colores de alto contraste.

3. Cuando el itinerario peatonal accesible alternativo discurra por el exterior de un andamio o estructura provisional, éste dispondrá de pasamanos continuo, instalado a 90 cm de altura, y una guía o elemento inferior, o se colocará una franja-guía de pavimento táctil indicador, de acuerdo con los parámetros establecidos en los artículos 45 y 46, que puedan ser detectados por las personas con discapacidad visual.

4. Las zonas de obras situadas en zonas de uso peatonal quedarán rigurosamente delimitadas con vallas o elementos estables, rígidos, sin aristas vivas y fácilmente detectables. Dispondrán de una señalización luminosa o de advertencia al inicio y al final del vallado y cada 50 m o fracción. Las vallas tendrán una altura mínima de 90 cm y sus bases de apoyo en ningún caso podrán invadir el itinerario peatonal accesible. Su color deberá contrastar con el entorno y facilitar su identificación.

5. Las puertas y portones destinados a entrada y salida de personas, materiales y vehículos, así como otros elementos de acceso y cierre de la obra, no invadirán el itinerario peatonal accesible. Se evitarán elementos que sobresalgan de las estructuras; en caso de su existencia se protegerán con materiales seguros y de color contrastado, desde el suelo hasta una altura de 2,20 m.

Capítulo IX. Elementos vinculados al transporte

Piezas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida	
	NO PROCEDE
Accesos, paradas y marquesinas de espera del transporte público	
	NO PROCEDE
Entradas y salidas de vehículos	
Ningún elemento relacionado con las entradas y salidas de vehículos podrá invadir el espacio del itinerario peatonal accesible y, además, cumplirá lo dispuesto en el artículo 13.	CUMPLE
Espacios reservados al tránsito de bicicletas y vehículos de movilidad personal	
El espacio reservado al tránsito de bicicletas y, en su caso, vehículos de movilidad personal, tendrá su propio trazado en los espacios públicos urbanizados, el cual estará debidamente señalizado y diferenciado de las zonas de uso peatonal. Su trazado respetará el itinerario peatonal en todos sus puntos de cruce.	CUMPLE

Capítulo X. Obras e intervenciones

Condiciones generales de las obras e intervenciones	
Las obras e intervenciones que se realicen en los espacios públicos urbanizados deberán garantizar las condiciones generales de accesibilidad en los itinerarios peatonales. Cuando las obras no permitan mantener las condiciones del itinerario peatonal accesible habitual se dispondrá de un itinerario peatonal accesible alternativo, debidamente señalizado, que persiga el mayor grado de adecuación efectiva a las condiciones establecidas en el artículo 5.	CUMPLE
Cuando el itinerario peatonal accesible discurra por debajo de un andamio o estructura provisional dispondrá de elementos de protección y señalización específicos. Todos los montantes verticales u horizontales que delimiten el itinerario estarán recubiertos por materiales protectores frente a golpes y su visibilidad estará garantizada mediante colores de alto contraste.	CUMPLE

Cuando el itinerario peatonal accesible alternativo discurra por el exterior de un andamio o estructura provisional, éste dispondrá de pasamanos continuo, instalado a 90 cm de altura, y una guía o elemento inferior, o se colocará una franja-guía de pavimento táctil indicador, de acuerdo con los parámetros establecidos en los artículos 45 y 46, que puedan ser detectados por las personas con discapacidad visual.	CUMPLE
Las zonas de obras situadas en zonas de uso peatonal quedarán rigurosamente delimitadas con vallas o elementos estables, rígidos, sin aristas vivas y fácilmente detectables. Dispondrán de una señalización luminosa o de advertencia al inicio y al final del vallado y cada 50 m o fracción. Las vallas tendrán una altura mínima de 90 cm y sus bases de apoyo en ningún caso podrán invadir el itinerario peatonal accesible. Su color deberá contrastar con el entorno y facilitar su identificación.	CUMPLE
Las puertas y portones destinados a entrada y salida de personas, materiales y vehículos, así como otros elementos de acceso y cierre de la obra, no invadirán el itinerario peatonal accesible. Se evitarán elementos que sobresalgan de las estructuras; en caso de su existencia se protegerán con materiales seguros y de color contrastado, desde el suelo hasta una altura de 2,20 m.	CUMPLE

Capítulo XI. Comunicación y señalización

Condiciones generales de la comunicación y señalización	
	NO PROCEDE
Señalización visual y acústica	
	NO PROCEDE
Aplicaciones reguladas de la señalización visual	
	NO PROCEDE
Aplicación del símbolo de accesibilidad para la movilidad	
Con el objeto de identificar el acceso y posibilidades de uso de espacios, instalaciones y servicios, se señalizarán permanentemente con el Símbolo de accesibilidad para la movilidad los siguientes espacios:	
Los itinerarios peatonales accesibles dentro de las áreas de estancia reguladas en este documento técnico, cuando existan itinerarios alternativos no accesibles.	CUMPLE
Las plazas o espacios reservados en áreas con presencia de espectadores.	NO PROCEDE

Los puntos accesibles en los tramos urbanos de las playas.	NO PROCEDE
Las plazas de aparcamiento reservadas reguladas en el artículo 35, incluyendo las reservadas en instalaciones de uso público, y de considerarse necesario los itinerarios peatonales accesibles de acceso a ellas.	NO PROCEDE
Las cabinas de aseo, vestuarios y duchas exteriores reguladas en el artículo 34	NO PROCEDE
Los accesos y las paradas del transporte público reguladas en el artículo 36, en el caso de que existan otras no accesibles, así como las paradas de taxi en las que exista un servicio permanente de vehículo adaptado	NO PROCEDE
El diseño, estilo, forma y proporción del Símbolo de accesibilidad para la movilidad se corresponderá con lo indicado por la Norma UNE 41501 «Símbolo de accesibilidad para la movilidad. Reglas y grados de uso».	
Para cualquier otra situación no especificada en el apartado 1 y de considerarse necesario, se podrá señalizar con el símbolo estandarizado que corresponda en cada caso.	
Señalización táctil	
	NO PROCEDE
Tipos de pavimento táctil indicador	
El pavimento táctil indicador permitirá una fácil detección y recepción de información mediante el pie o bastones de personas con discapacidad visual, sin que constituya peligro para el tránsito peatonal en su conjunto. Contrastará, tanto cromáticamente como en textura, de modo suficiente con el suelo circundante y, excepto en el caso previsto en el apartado 5 del artículo siguiente, se utilizarán dos tipos de pavimento táctil indicador, de acuerdo con su finalidad:	
Pavimento táctil indicador direccional, para señalar encaminamiento o guía, así como proximidad a elementos para el cambio de nivel. Estará constituido por piezas o materiales con un acabado superficial de acanaladuras rectas y paralelas, cuya altura será de 4 mm.	CUMPLE
Pavimento táctil indicador de advertencia, para señalar proximidad a puntos de peligro o puntos de decisión. Estará constituido por piezas o materiales con botones sin aristas vivas, de forma troncocónica, cúpula truncada o funcionalmente equivalente cuya altura será de 4 mm. El pavimento se dispondrá de modo que los botones formen una retícula ortogonal orientada en el sentido de la marcha.	CUMPLE
Aplicaciones reguladas del pavimento táctil indicador	
Para indicar proximidad a elementos de cambio de nivel, el pavimento táctil indicador se utilizará de la siguiente forma:	
En rampas y escaleras vinculadas o complementarias a un itinerario peatonal accesible, previo a su inicio y en ambos	NO PROCEDE

extremos, se colocarán franjas de pavimento táctil indicador de tipo direccional, en sentido transversal al tránsito peatonal. El ancho de dichas franjas coincidirá con el de la rampa o escalera y su fondo será de entre 80 y 120 cm. En el extremo superior de la escalera la franja se ubicará a 30 cm de la primera contrahuella.	
En ascensores vinculados a un itinerario peatonal accesible se colocarán franjas de pavimento táctil indicador de tipo direccional frente a la puerta del ascensor, en todos los niveles y en sentido transversal al tránsito peatonal. El ancho de las franjas coincidirá con el de la puerta de acceso y su fondo será de entre 80 y 120 cm.	NO PROCEDE
Los vados peatonales y las soluciones de elevación de calzada, regulados en el artículo 20 se señalizarán de la siguiente forma:	
Para advertir sobre la proximidad de la calzada en los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular, se colocará sobre el ancho de paso que se determine en función de las características y uso del vado, respetando en todo caso un mínimo de 1,80 m, una franja de entre 60 y 120 cm de fondo de pavimento táctil indicador de advertencia a lo largo de la línea de encuentro entre el vado y la calzada. Dicha franja se podrá separar de la calzada entre 10 y 30 cm.	NO PROCEDE
Para facilitar la localización del paso peatonal se dispondrá una franja-guía de pavimento táctil indicador direccional, de una anchura comprendida entre 80 y 120 cm entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado. La franja-guía se colocará transversal al tráfico peatonal que discurre por la acera, y alineada con la correspondiente franja-guía ubicada al lado opuesto de la calzada.	NO PROCEDE
Comunicación interactiva	
	NO PROCEDE

JUNTA DE ANDALUCIA

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 1O 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 instru cciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

DATOS GENERALES

DOCUMENTACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

ACTUACIÓN

PARCELA PT DEL SECTOR UE-96 DE PLAYA SERENA

Roquetas de Mar. Almería

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

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 PT DEL SECTOR UE-96 DE PLAYA SERENA

Roquetas de Mar. Almería

TITULARIDAD

CJDE FAM 2016 S.L

PERSONA/S PROMOTORA/S

CJDE FAM 2016 S.L

PROYECTISTA/S

EDUARDO FERNÁNDEZ FLORES

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN	
X	FICHA I. INFRAESTRUC TURAS Y URBANISMO
	FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
	FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDA S
	FICHA IV. VIVIENDA S RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
	TABL A 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, ESTABLE CIMIEN TOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
□	TABLA 7. EDIFIC IOS, 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 RECREA TIVAS
	TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES

En ALMERÍA a 15 de OCTUBRE de 2022

Fdo: EDUARDO FERNÁNDEZ FLORES

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
Descripción de los materiales utilizados Pavimentos de itinerarios accesibles Material: ADOQUÍN HORMIGÓN Color: GRIS Resbaladicidad: 3 Pavimentos de rampas Material: Color: Resbaladicidad: Pavimentos de escaleras Material: Color: Resbaladicidad: Carriles reservados para el tránsito de bicicletas Material: Color:

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

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES

NORMATIVA			DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES					
Ancho mínimo			≥ 1,50 m		3 . 5
Pendiente longitudinal					<=2,00%
Pendiente transversal			≤ 2,00 %		<=2,00%
Altura libre			≥ 2,20 m		<=2,00%
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).			≤ 0,12m		<=0,12%
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en regisrtos.	XEn ítinerarios peatonales				0<=0,01 m
	XEn calzadas				0<=0,025 m
Iluminación homogénea					>20 luxes
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho 2 1,50 m, con las condiciones previstasen la normatvi a autonómica.					
VADOS PARA PASO DE					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	X Longitud s 2,00 m		≤ 8,00%		<=8,00%
	Longitud S 2,50 m		≤ 6,00 %		<=8,00%
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar			≤ 2,00 %		<=2,00%
Ancho (zona líbre enrasada con la calzada)			≥ 1,80 m		>=1,80m
Anchura franja señalízadora pavimento táctil			=Longitud de vado		>=1,80m
Rebaje con la calzada			0,00 cm		
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m			s 8,00%		<=8,00%
Pendiente longitudinal en tramos 2 3,00 m			S 6,00 %		<=8,00%
Pendiente transversal			S 2,00%		<=2,00%
PASOS DE PEATONES					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)			2 Vado de peatones		
[" Pendiente vado 10% 2 P > 8%. Ampliación paso peatones.					
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura			
		Longitud			
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura			
		Longitud			
ISLETAS					
Anchura			2 1,80 m		
Fondo			2 1,20m		
Espacio libre					
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones			
		Anchura pavimento direccional			
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones			
		Anchura pavimento direccional			

PUENTES Y PASARELAS					
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores					
Anchura libre de paso en tramos horizontales			2 1,60 m		
Altura libre			2 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal			:'>8,00%		
Pendiente transversal del itinerario peatonal			:'> 2,00%		
Iluminación permanente y uniforme					
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura		= Itin. peatonal		
	Longitud		= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura		2 0,90 m 2 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 0,90 m y 1,10 m		
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m		
Separación entre pasamanos y paramentos			20,04 m.		
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo					
PASOS SUBTERRÁNEOS					
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.					
Anchura libre de paso en tramos horizontales			21,60 m		
Altura libre en pasos subterráneos			2 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal			:'>8,00%		
Pendiente transversal del itinerario peatonal			:'> 2,00%		
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos			2 200 lux		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura		= Itin. peatonal		
	Longitud		= 0,60 m		
ESCALERAS					
Directriz	¡I Trazado recto				
	I Generatriz curva. Radio		R 2 50 m		
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio			N :'> 10		
Peldaños	Huella		20,30 m		
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)		:'> 0,16 m		
	Relación huella / contrahuella				
	Ángulo huella/ contrahuella				
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde				
Ancho libre			21,20 m		
Ancho mesetas			2 Ancho escalera		
Fondo mesetas			2 1,20 m		
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera			21,50 m		
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas			21,20 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura		= Anchura escalera		
	Longitud		= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura		2 0,90 m 2 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.		De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques				
En escaleras de ancho 2 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.				

ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS

Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos					
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura				
		Longitud				
	Altura de la botonera exterior					
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior					
	Precisión de nivelación					
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre					
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	D una puerta				
		[j Dos puertas enfrentadas				
		¡ Dos puertas en ángulo				
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura				
		Longitud				
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura				
		Longitud				

RAMPA

Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m.				
Radio en el caso de rampas de generatriz curva		R250 m		
Anchura libre		2 1,50 m		
Longitud de tramos sin descansillos (1)		:S:9,00 m		
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud :s; 3,00 m	:s; 10,00 %		
	Tramos de longitud > 3,00 m y :s; 6,00 m	:s; 8,00 %		
	Tramos de longitud> 6,00 m	:s; 6,00 %		
(1) En la columna DEC.293/2009 (RGTO)se mide en proyección horizontal				
Pendiente transversal		:s; 2,00 %		
Ancho de mesetas		Ancho de rampa		
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	1 L, Sin cambio de dirección	21,50 m		
	1 Con cambio de dirección	21,50 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura meseta		
	Longitud	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	IAltura(1)	20,90 m 21,10 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	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en cada tramo		2 0,30 m		
En rampas de ancho 2 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 11. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO OBRAS E INSTALACIONES

NORMATIVA			DEC.29312009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA					
Vallas	Separación a la zona a señalizar		<". 0,50m		
	Altura		<". 0,90 m		
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo				
	Anchura libre de obstáculos		<". 0,90 m		
	Altura libre de obstáculos		<". 2,20 m		
Señalización	Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho				
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado				
	Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	<". 0,10m		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA		DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS				
Dotación de aparcamientos accesibles	1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		
Dimensiones	Batería o diagonal			
	Línea			
	(1) **ZT:** Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho <". 1,50m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en linea. 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	DEC.29312009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES			
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente,)y además:			
Compactación de tierras	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			s 50,00 m		
	Dotación	Banco		Obligatorio		
		Espacio libre		0,90 m x 1,20 m		
Rejillas	Resalte máximo			Enrasadas		
	Orificios en áreas de uso peatonal					
	Orificios en calzadas					
	Distancia a paso de peatones					
SECTORES DE JUEGOS						
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonale,sy cumplen:						
1 Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo					
	Altura					
	Espacio libre inferior	Alto				
		Ancho				
		Fondo				
Espaciolibre (sin interferir con los itinerarios peatonales)						

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PLAVAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL

NORMATIVA				DEC.293/2009(Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAVAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa						
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		;;,	≥ 1,50 x 2,30 m		
	Anchura libre de itinerario			≥ 1,50 m		
	Pendiente	Longitudinal		≥ 6,00 %		
		Transversal		≤ 1,00 %		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
MOBILIARIO URBANO

NORMATIVA				DEC.293/2009(Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO V ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN						
Altura del borde inferior de elementos volados(señales, iluminación...)				≥2,20 m		
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano						
Altura de pantallas que no requieran manipulación (seránlegibles)				≥1,60 m		
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada						
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado			De 0,70 m a 0,80 m		
	Longitud de tramo de mostrador adaptado			≥0,80 m		
	Altura de elementos salientes (toldos..)			≥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		
		Distancia al límite de paso peatones				
		Diámetro pulsador				

Máquinas expendedorase informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal				
	Altura dispositivos manipulables		≥ 1,20 m		
	Altura pantalla				
	Inclinación pantalla				
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		≤; 0,80 m		
Papeleas Y buzones	Altura boca papelera		De 0,70 m a 1,20 m		
	Altura boca buzón		De 0,70 m a 1,20m		
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo				
	Área utilización libre obstáculos				
	Anchura franja pavimento circundante		≥0,50 m		
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)				
	Espacio libre no barrido por las puertas				
	Anchura libre de hueco de paso				
	Altura interior de cabina				
	Altura del lavabo (sin pedestal)				
	Inodoro: Espacio lateral libre al inodoro				
	Inodoro: Altura del inodoro				
	Inodoro: Barras de apoyo: Altura				
	Inodoro: Barras de apoyo: Longitud				
	Altura de mecanismos				
	í7 Ducha: Altura del asiento (40 x 40 cm.)				
	Ducha: Espacio lateral transferencia				
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 cada 1O o fracción		
	Altura asiento		De 0,43 m a 0,46 m		
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m		
	Altura Respaldo		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		≤; 105°		
	Dimensión soporte región lumbar		≥ 15cm.		
	Espacio libre al lado del banco		≥0,80 x 1,20 m		
	Espacio libre en el frontal del banco				
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		≥1,20 m		
	Diámetro				
	Altura		≥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				
	No enterrados: Altura parte inferior boca				
	No enterrados: Altura de elementos manipulables				

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 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.

7. FIRMA

Se firma el presente Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes, en Almería, a 27 de octubre de 2022.

Eduardo Fernández Flores, arquitecto colegiado número 325 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Almería.

Almería 15 de Octubre de 2022

Fdo: Eduardo Fernández Flores

8. PLANOS

ED-01 - SITUACIÓN

ED-02 - SECCIONES. VOLUMETRÍA GENERAL. EVACUACIÓN INCENDIOS

ED-03 – PLANTA SÓTANO. OCUPACIÓN

ED-04 – PLANTA BAJA. OCUPACIÓN

ED-05 – PLANTA PRIMERA. OCUPACIÓN

ED-06 – PLANTA SEGUNDA. OCUPACIÓN

ED-07 – PLANTA DE CUBIERTA. OCUPACIÓN

ED-08 – ESTUDIOS DE SOLEAMIENTO