

PATERNA DEL RÍO (ALMERÍA)



REFERENCIA: ED-01-2026

ÍNDICE

I.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.- ANTECEDENTES

2.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

4.- CONDICIONES URBANÍSTICAS

II.- MEMORIA DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICATIVA

1.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

2.- DOCUMENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

3.- MEDIDAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

5.- AFECCIONES SECTORIALES

6.- TRAMITACIÓN

ANEXO I.- RESUMEN EJECUTIVO

1.- Justificación formal y urbanística

2.- Ordenación propuesta

3.- Ámbito afectado

4.- Suspensión de licencias y autorizaciones

ANEXO II.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y TITULARES DE DERECHOS AFECTADOS

ANEXO III.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

PLANOS

I.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.- ANTECEDENTES

Por iniciativa de D. Juan Antonio Rodríguez Cara, se redacta el presente **Estudio de Detalle**, cuyo objeto es completar y concretar la ordenación urbanística detallada de un ámbito situado en suelo urbano del núcleo de Paterna del Río, mediante la definición y reajuste de las alineaciones correspondientes.

El ámbito se encuentra regulado por el planeamiento urbanístico vigente en el municipio, constituido por el **Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) de Paterna del Río**, aprobado con fecha 20 de marzo de 1979.

La ordenación establecida por dicho instrumento de planeamiento no determina con suficiente precisión la alineación correspondiente al frente de la parcela hacia la actual Calle Ermita, circunstancia que dificulta la correcta definición de la ordenación detallada y la posterior materialización de las condiciones de edificación.

En consecuencia, se considera necesario proceder a la definición de dicha alineación mediante el instrumento de planeamiento de desarrollo que resulte adecuado, dentro de los límites establecidos por la legislación urbanística vigente.

El presente Estudio de Detalle se redacta, por tanto, con la finalidad de completar y ajustar las determinaciones de ordenación detallada existentes, tomando como referencia la realidad física consolidada y las edificaciones existentes en el entorno inmediato.

2.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra situado en la **Carretera de Bayarcal, s/n, dentro del núcleo urbano de Paterna del Río (Almería)**, correspondiéndole la siguiente referencia catastral:

Referencia catastral: 4173501WF0947S0001SR.

La ordenación urbanística actualmente vigente presenta una definición insuficiente de la alineación correspondiente al frente hacia la Calle Ermita, por lo que resulta necesario concretar dicha alineación con el objeto de completar la ordenación detallada del ámbito y posibilitar el adecuado desarrollo urbanístico de la parcela.

Para la definición de la ordenación propuesta se han tenido en consideración tanto las determinaciones del planeamiento vigente como la realidad física existente, las edificaciones consolidadas y las condiciones de acceso y conexión con la red viaria existente.

La superficie del ámbito objeto del Estudio de Detalle, según la medición realizada, asciende a:

SUPERFICIE SEGÚN MEDICIÓN: 950,67 m².

A efectos informativos, se hacen constar asimismo las siguientes superficies:

- **Superficie según información catastral:** 825,00 m².
- **Superficie según nota simple registral:** 824,95 m².
- **Superficie según medición realizada:** 950,67 m².

Las posibles diferencias existentes entre las superficies anteriormente indicadas responden a las distintas fuentes de información utilizadas y deberán ser objeto de comprobación y, en su caso, regularización mediante la documentación técnica, catastral y registral que corresponda.

A efectos de la ordenación propuesta, el presente documento toma como referencia la superficie resultante de la medición realizada, de acuerdo con la documentación gráfica incorporada al Estudio de Detalle.

3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle es **completar y concretar las determinaciones de ordenación detallada correspondientes a las alineaciones del ámbito**, con especial atención a la fachada de la parcela hacia la Calle Ermita.

La ordenación propuesta pretende establecer de forma precisa la alineación correspondiente a dicho vial, definiendo un ancho de **5,00 metros**, de manera que se complete la trama viaria existente y se facilite la adecuada ordenación y posterior edificación de la parcela.

Para la definición de las nuevas alineaciones se han tomado como referencia las condiciones físicas existentes, las edificaciones consolidadas y las alineaciones reconocibles en el entorno inmediato, procurando garantizar la continuidad y coherencia de la estructura urbana.

La propuesta se formula respetando las determinaciones estructurales del planeamiento vigente y aquellas otras determinaciones urbanísticas que, por su naturaleza, no pueden ser alteradas mediante un Estudio de Detalle.

En particular, la propuesta no tiene por objeto modificar el uso urbanístico establecido, incrementar la edificabilidad ni alterar el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento, limitándose a completar y concretar la ordenación detallada mediante la definición y reajuste de las alineaciones.

4.- CONDICIONES URBANÍSTICAS

4.1.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL DE APLICACIÓN

La redacción del presente Estudio de Detalle se realiza de conformidad con la legislación urbanística vigente y con las restantes disposiciones sectoriales que resulten de aplicación al ámbito objeto de actuación.

En particular, se consideran de aplicación, entre otras, las siguientes disposiciones:

- **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre**, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- **Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)**.
- **Decreto 550/2022, de 29 de noviembre**, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Normativa sectorial estatal, autonómica y local que resulte de aplicación en función de la ubicación, características y alcance de la actuación.

La aplicación concreta de las disposiciones anteriormente indicadas se realizará de acuerdo con la naturaleza y alcance del presente instrumento y con las determinaciones urbanísticas vigentes en el municipio.

4.2.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE

El planeamiento urbanístico vigente de aplicación al ámbito está constituido por el: **Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) de Paterna del Río, aprobado con fecha 20 de marzo de 1979.**

El presente Estudio de Detalle se formula como instrumento destinado a completar y concretar las determinaciones de ordenación detallada del planeamiento vigente, dentro del ámbito material y de los límites establecidos por la legislación urbanística aplicable.

4.3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL ÁMBITO

Al ámbito objeto del presente Estudio de Detalle le resultan de aplicación las determinaciones y ordenanzas reguladoras establecidas por el planeamiento urbanístico vigente para el suelo urbano del municipio de Paterna del Río.

El presente documento no pretende modificar las determinaciones urbanísticas sustantivas establecidas por el planeamiento general o por el instrumento de ordenación vigente, sino completar la ordenación detallada mediante la definición y reajuste de las alineaciones.

La propuesta se limita, por tanto, al ámbito de actuación delimitado en la documentación gráfica y se desarrolla respetando las condiciones urbanísticas que resultan de aplicación.

II.- MEMORIA DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICATIVA

1.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.1.- JUSTIFICACIÓN FORMAL Y URBANÍSTICA

El presente Estudio de Detalle se redacta con el objeto de completar y concretar la ordenación detallada de un ámbito de suelo urbano en el que el planeamiento urbanístico vigente no define con suficiente precisión la alineación correspondiente al frente de la parcela hacia la Calle Ermita.

El PDSU vigente, aprobado en el año 1979, recoge las alineaciones correspondientes a las edificaciones existentes y establece determinadas referencias de alineación hacia la Carretera de Bayarcal. Sin embargo, la ordenación del frente correspondiente a la Calle Ermita presenta un grado de definición insuficiente para permitir establecer de forma inequívoca la alineación de la parcela objeto de actuación.

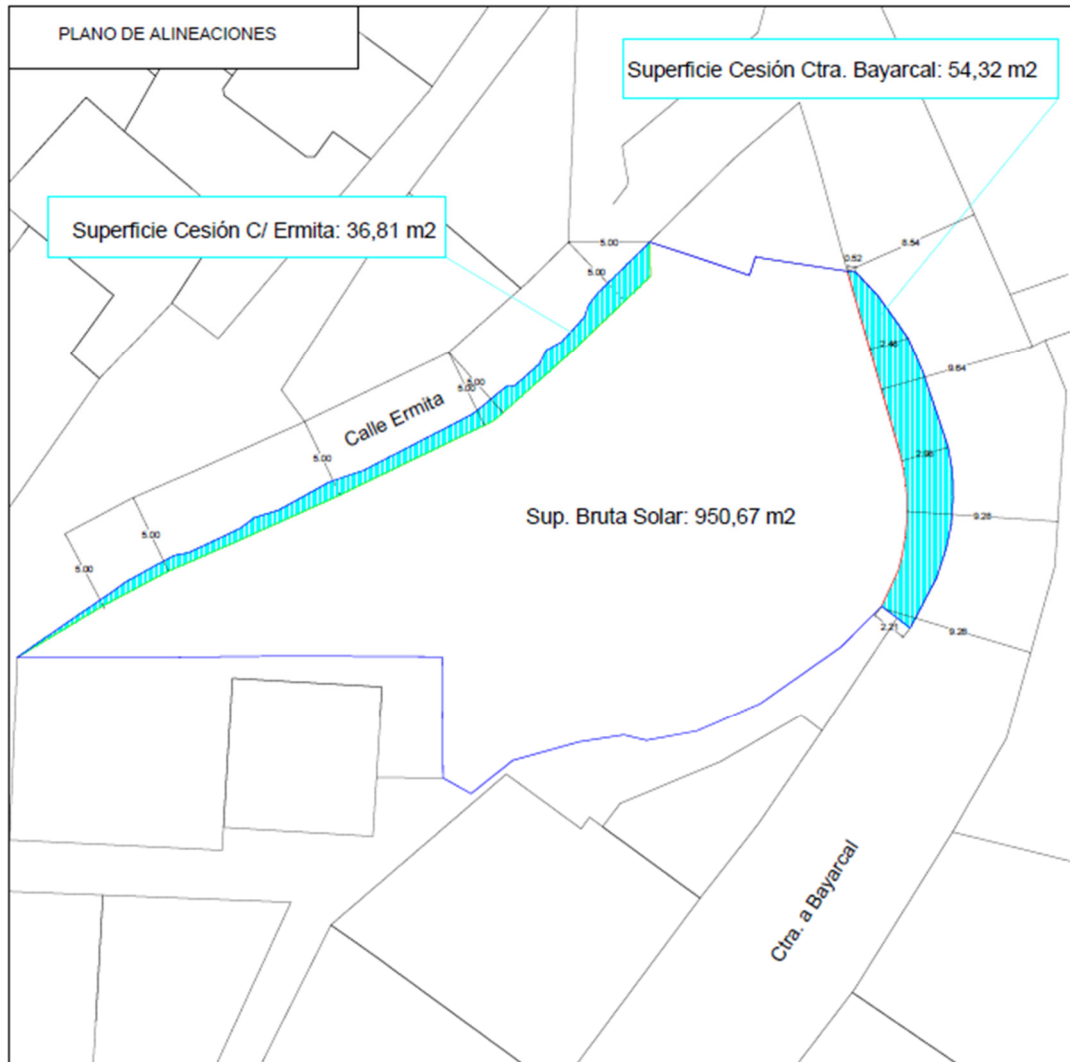


Esta circunstancia hace necesario completar la ordenación detallada mediante la definición de una alineación que permita resolver adecuadamente la relación entre la parcela y la red viaria existente.

La propuesta de ordenación se formula tomando como referencia principal:

- Las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente.
- La realidad física existente.
- Las edificaciones consolidadas del entorno.
- Las alineaciones reconocibles en las parcelas colindantes.
- La continuidad de la trama urbana existente.
- Las condiciones de acceso y conexión con la red viaria.

A partir de dichas referencias, se propone establecer la alineación correspondiente al frente de la parcela hacia la Calle Ermita, definiendo para dicho vial un ancho de **5,00 metros**.



La solución propuesta permite completar la configuración de la Calle Ermita y establecer una sección viaria suficiente para garantizar su funcionalidad como vial de acceso al ámbito.

Asimismo, la definición de una anchura de 5,00 metros permite disponer de una sección libre superior a la anchura mínima de 3,50 metros contemplada en el **CTE DB-SI 5** para las condiciones de aproximación y entorno de los edificios, sin perjuicio de que el cumplimiento efectivo de las condiciones exigibles deba verificarse en el momento de proyectar y ejecutar las edificaciones y obras correspondientes.

La ordenación propuesta respeta las alineaciones consolidadas de las edificaciones existentes, utilizándolas como referencia para establecer la nueva alineación de la parcela objeto del Estudio de Detalle.

La actuación afecta exclusivamente a una parcela de suelo urbano, cuyo ámbito queda perfectamente delimitado en la documentación gráfica que acompaña al presente documento.

Como resultado de la propuesta, se define la alineación del frente hacia la Calle Ermita y se concretan las superficies correspondientes a las cesiones previstas para la ampliación y regularización de los viales, de acuerdo con la documentación gráfica y los cuadros de superficies incorporados al presente Estudio de Detalle.

La propuesta no altera los parámetros sustantivos de aprovechamiento urbanístico establecidos por el planeamiento vigente, ni modifica el uso urbanístico asignado al ámbito.

En consecuencia, la ordenación propuesta se considera adecuada para completar las determinaciones de ordenación detallada del ámbito, permitiendo una mejor integración de la parcela en la estructura urbana existente y posibilitando su adecuado desarrollo conforme al planeamiento vigente.

1.2.- VIABILIDAD Y ADECUACIÓN LEGAL

El presente Estudio de Detalle se formula al amparo de lo dispuesto en el **artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía**, y en el **artículo 94 del Reglamento General de la LISTA**, aprobado mediante **Decreto 550/2022, de 29 de noviembre**, sin perjuicio de la aplicación de las restantes disposiciones legales y reglamentarias que resulten procedentes.

De acuerdo con el régimen jurídico aplicable, los Estudios de Detalle constituyen instrumentos destinados a completar, adaptar o reajustar determinadas determinaciones de la ordenación detallada en los ámbitos y con el alcance permitido por la legislación urbanística.

En el presente caso, el instrumento tiene por finalidad completar y concretar las determinaciones relativas a las alineaciones del ámbito, estableciendo la alineación correspondiente al frente de la parcela hacia la Calle Ermita y reajustando, en su caso, las superficies destinadas a la configuración de los viales.

La actuación propuesta no tiene por objeto modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad atribuida por el planeamiento, incrementar el aprovechamiento urbanístico ni modificar el número máximo de viviendas establecido, limitándose a concretar aspectos propios de la ordenación detallada.

Asimismo, la propuesta no supone una alteración de las determinaciones estructurales del planeamiento vigente ni afecta a las dotaciones públicas existentes, más allá de las cesiones vinculadas a la definición y regularización de los viales que se reflejan expresamente en la documentación gráfica y escrita del presente Estudio de Detalle.

En consecuencia, y sin perjuicio de los informes técnicos y jurídicos que correspondan durante la tramitación administrativa, se considera que el objeto y alcance de la actuación resultan compatibles con la naturaleza propia de un Estudio de Detalle y se encuentran dentro de los límites establecidos por la legislación urbanística vigente.

2.- DOCUMENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La documentación integrante del presente Estudio de Detalle se estructura de acuerdo con la legislación urbanística aplicable y comprende la documentación escrita y gráfica necesaria para definir, justificar y representar la ordenación propuesta.

El documento está integrado, con carácter general, por:

- a)** Memoria de Información.
- b)** Memoria de Ordenación y Justificativa.
- c)** Documentación gráfica, incluyendo planos de información y ordenación, a escala adecuada.
- d)** Resumen Ejecutivo.
- e)** Anexos justificativos.
- f)** Documentación complementaria que, en su caso, resulte necesaria para la correcta definición y tramitación del instrumento.

3.- MEDIDAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

De conformidad con la legislación urbanística vigente, la ciudadanía y las entidades representativas de los intereses de la población podrán participar en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística mediante la formulación de alegaciones, sugerencias, observaciones, propuestas, reclamaciones y demás actuaciones previstas legalmente.

Durante la tramitación del presente Estudio de Detalle se desarrollarán los trámites de información pública y participación ciudadana que resulten legalmente exigibles.

El Ayuntamiento pondrá a disposición de las personas interesadas la documentación correspondiente durante el periodo de información pública, utilizando para ello los medios y lugares establecidos por la normativa aplicable.

La participación ciudadana se desarrollará en los términos y con el alcance establecidos en la legislación urbanística vigente y en la normativa de procedimiento administrativo que resulte de aplicación.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

El presente Estudio de Detalle tiene un alcance exclusivamente urbanístico y no contempla la ejecución directa de obras de urbanización, infraestructuras o sistemas generales.

Su objeto se limita a completar y concretar la ordenación detallada del ámbito mediante la definición y reajuste de las alineaciones, con el fin de posibilitar el adecuado desarrollo urbanístico de la parcela.

La aprobación del presente instrumento no implica, por sí misma, la ejecución inmediata de nuevas obras públicas ni genera nuevas cargas económicas para las Administraciones Públicas distintas de aquellas que, en su caso, pudieran derivarse de sus competencias ordinarias.

Las obligaciones urbanísticas que correspondan a los propietarios serán las establecidas por la legislación urbanística y el planeamiento aplicables y, en su caso, comprenderán las cesiones y actuaciones necesarias para que las parcelas alcancen la condición de solar, así como la ejecución o completación de la urbanización correspondiente a los frentes de parcela cuando resulte exigible.

Las superficies objeto de cesión previstas en el presente Estudio de Detalle se corresponden con la configuración de los viales definida en la propuesta de ordenación y deberán formalizarse y materializarse conforme al procedimiento y a las condiciones que establezca la Administración urbanística competente.

En consecuencia, atendiendo al alcance y naturaleza del instrumento, se considera que la actuación resulta económicamente viable, sin perjuicio de las obligaciones urbanísticas que correspondan a los titulares de los terrenos y de las determinaciones que puedan establecerse durante la tramitación administrativa.

5.- AFECCIONES SECTORIALES

Analizadas las características del ámbito y su localización, se considera necesario comprobar las posibles afecciones derivadas de la proximidad de la **Carretera de Bayarcal**, así como las competencias sectoriales que pudieran corresponder en relación con dicha vía.

En función de la titularidad y categoría de la carretera, deberá verificarse la legislación sectorial aplicable y, en su caso, la necesidad de obtener los informes o autorizaciones correspondientes del organismo competente.

La ordenación propuesta deberá respetar, en todo caso, las zonas de protección, servidumbres, limitaciones de uso y demás determinaciones que resulten aplicables a la carretera.

La posible afección sectorial deberá ser objeto de comprobación durante la tramitación del presente Estudio de Detalle, recabándose, cuando resulte preceptivo, el correspondiente informe del organismo titular o competente.

No se identifican, con la información disponible en el momento de redacción del presente documento, otras afecciones sectoriales que condicionen de forma directa la ordenación propuesta, sin perjuicio de aquellas que pudieran resultar de los informes emitidos por las Administraciones competentes durante la tramitación.

6.- TRAMITACIÓN

La tramitación del presente Estudio de Detalle se desarrollará de conformidad con la legislación urbanística vigente y, en particular, con el procedimiento establecido en la **Ley 7/2021, de 1 de diciembre**, y en su **Reglamento General**, aprobado mediante Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

Con carácter general, el procedimiento comprenderá las siguientes actuaciones:

1. Presentación del documento ante el Ayuntamiento competente.
2. Comprobación de la documentación presentada y, en su caso, requerimiento de subsanación.
3. Solicitud y emisión de los informes técnicos y jurídicos municipales que resulten procedentes.
4. Aprobación inicial por el órgano municipal competente, cuando corresponda.
5. Sometimiento del documento al trámite de información pública y participación ciudadana en los términos legalmente establecidos.
6. Solicitud y emisión de los informes sectoriales que resulten preceptivos, especialmente aquellos relacionados con la posible afección de la Carretera de Bayarcal.
7. Análisis y resolución de las alegaciones, sugerencias e informes recibidos durante el periodo de exposición pública.
8. Incorporación al documento, en su caso, de las modificaciones que procedan.
9. Aprobación definitiva por el órgano competente.
10. Depósito del instrumento en los registros administrativos que correspondan.
11. Publicación del acuerdo de aprobación definitiva y del contenido del instrumento en los términos establecidos por la legislación vigente.

La tramitación concreta del presente Estudio de Detalle deberá ajustarse a las circunstancias del expediente y a la legislación vigente en el momento de su aprobación inicial, así como a las determinaciones que establezcan los informes técnicos, jurídicos y sectoriales emitidos durante el procedimiento.

ANEXO I.- RESUMEN EJECUTIVO

1.- JUSTIFICACIÓN FORMAL Y URBANÍSTICA

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto completar y concretar la ordenación detallada de un ámbito de suelo urbano situado en la **Carretera de Bayarcál, dentro del núcleo urbano de Paterna del Río (Almería)**.

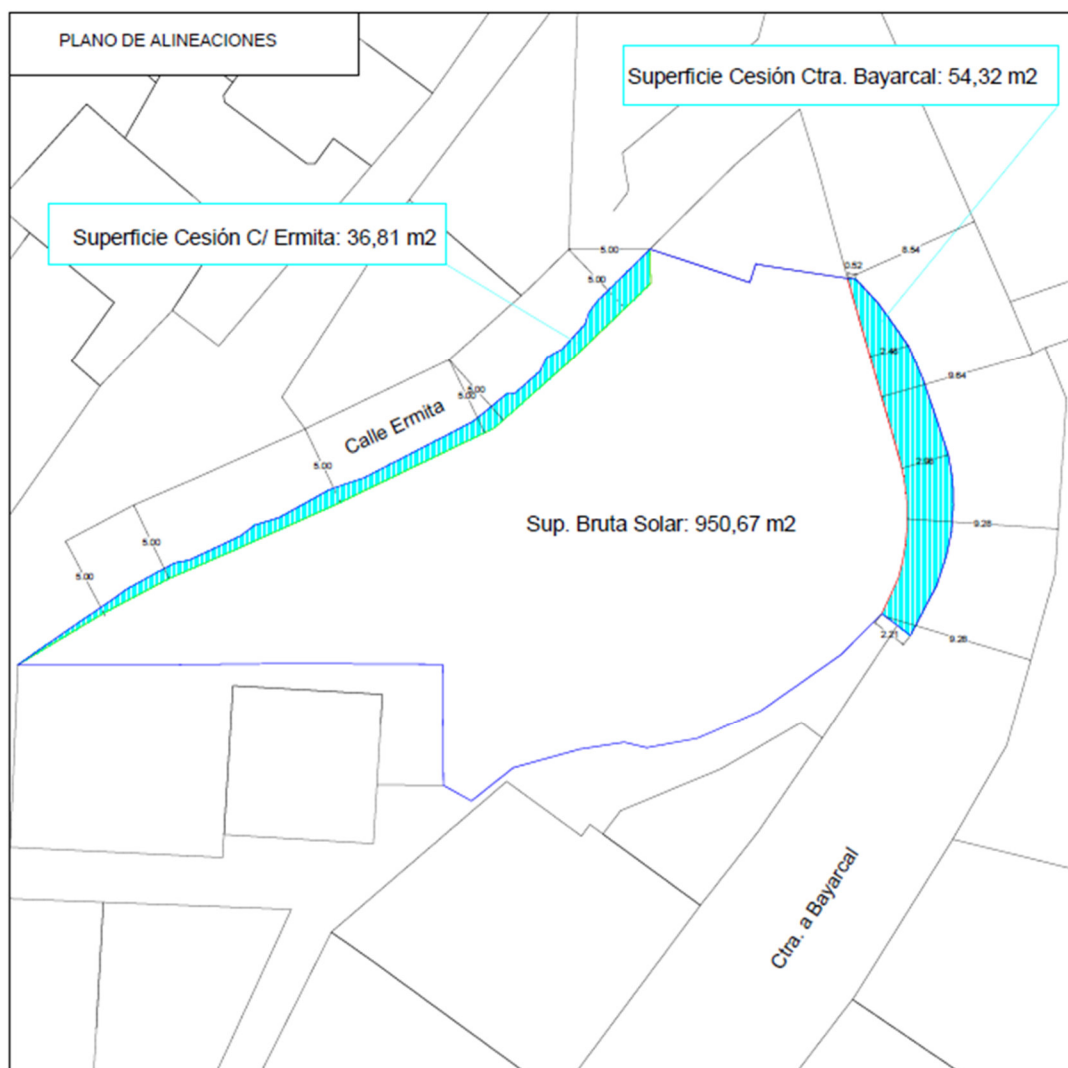
El ámbito se encuentra clasificado como suelo urbano conforme al planeamiento urbanístico vigente y se corresponde con la referencia catastral: **4173501WF0947S0001SR**.



La superficie del ámbito, según la medición realizada, asciende a **950,67 m²**.

La ordenación propuesta tiene como finalidad definir la alineación correspondiente al frente de la parcela hacia la **Calle Ermita**, estableciendo para dicho vial un ancho de **5,00 metros**.

La solución adoptada toma como referencia las edificaciones existentes y las condiciones físicas consolidadas del entorno, procurando garantizar la continuidad de la trama urbana y una adecuada conexión con la red viaria existente.



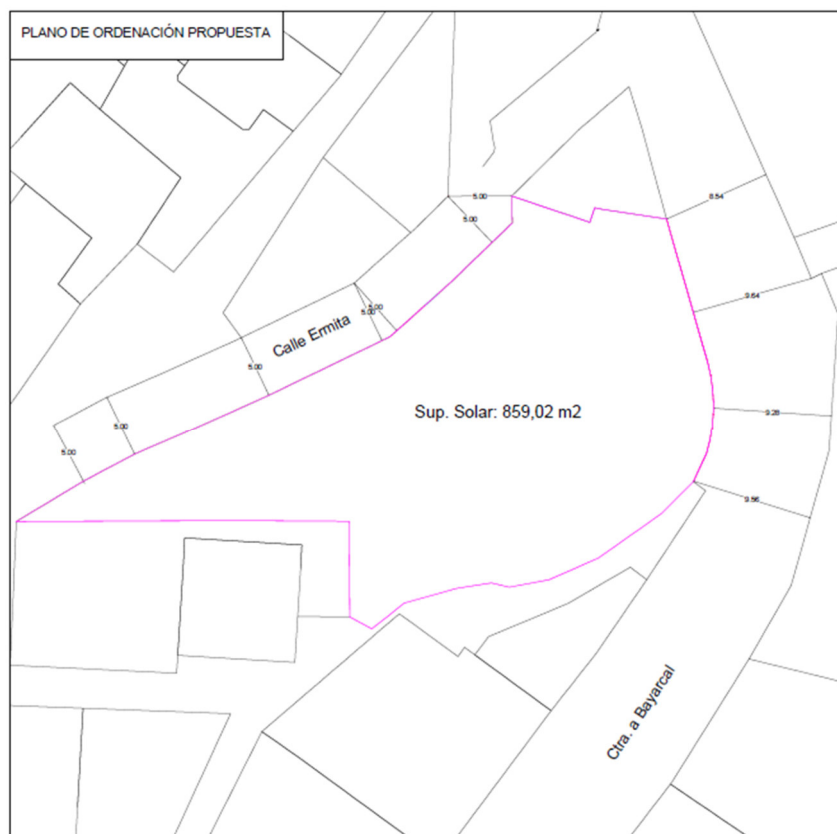
La propuesta mantiene las determinaciones urbanísticas sustantivas del planeamiento vigente y no tiene por objeto modificar el uso urbanístico, alterar la edificabilidad, incrementar el aprovechamiento urbanístico o modificar el número máximo de viviendas.

La ordenación propuesta se limita a completar y concretar las determinaciones de ordenación detallada relativas a las alineaciones, dentro del ámbito y límites propios de un Estudio de Detalle.

2.- ORDENACIÓN PROPUESTA

La propuesta de ordenación establece la alineación correspondiente al frente de la parcela hacia la **Calle Ermita**, definiendo una anchura de vial de **5,00 metros**.

Asimismo, se mantienen las alineaciones correspondientes a la Carretera de Bayarcal conforme a las determinaciones del planeamiento vigente, incorporándose las cesiones necesarias para la configuración de los viales según la ordenación propuesta.



CUADRO DE SUPERFICIES

CONCEPTO	SUPERFICIE
Superficie bruta del ámbito según medición	950,67 m²
Cesión propuesta para ampliación de Calle Ermita	36,81 m²
Cesión correspondiente a alineación a vial de Carretera de Bayarcal, según PDSU	54,32 m²
TOTAL SUPERFICIE CEDIDA	91,13 m²
SUPERFICIE NETA RESULTANTE DE PARCELA	859,02 m²

De acuerdo con la ordenación propuesta, una vez consideradas las superficies destinadas a las cesiones viarias indicadas, la superficie neta resultante de la parcela asciende a **859,02 m²**, correspondiendo los restantes **91,13 m²** a las superficies destinadas a la configuración y ampliación de los viales.

La materialización y formalización de las cesiones se realizará conforme al procedimiento que corresponda y a las condiciones que establezca el Ayuntamiento en el marco de la tramitación del presente instrumento.

3.- ÁMBITO AFECTADO

El ámbito afectado por el presente Estudio de Detalle queda delimitado gráficamente en los planos que forman parte de la documentación del instrumento.

La parcela o terreno objeto de actuación se identifica mediante la siguiente referencia catastral:

4173501WF0947S0001SR.

La delimitación gráfica del ámbito deberá entenderse sin perjuicio de las comprobaciones y ajustes que, en su caso, pudieran resultar necesarios como consecuencia de la información registral, catastral, topográfica o urbanística disponible durante la tramitación.

4.- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

En el supuesto de que resulte aplicable conforme a la legislación urbanística vigente, el acuerdo de aprobación inicial del presente Estudio de Detalle producirá los efectos de suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en los ámbitos y con el alcance que legalmente corresponda.

La suspensión, en su caso, se producirá en los términos y durante los plazos establecidos por la legislación urbanística aplicable.

ANEXO II.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y TITULARES DE DERECHOS AFECTADOS

En cumplimiento de la normativa urbanística aplicable, se relaciona la parcela incluida en el ámbito del presente Estudio de Detalle, identificada mediante su correspondiente referencia catastral:

Nº	REFERENCIA CATASTRAL
1	4173501WF0947S0001SR

La identificación de los propietarios y titulares de derechos deberá completarse, en su caso, con la información registral actualizada disponible durante la tramitación administrativa del expediente.

ANEXO III.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

La ordenación propuesta se formula teniendo en consideración la normativa vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, en aquello que resulta aplicable al ámbito y al objeto concreto del presente Estudio de Detalle.

La propuesta mantiene y completa la estructura viaria existente, estableciendo una anchura de **5,00 metros para la Calle Ermita**, lo que permite mejorar las condiciones de accesibilidad y funcionalidad del vial.

En el desarrollo posterior de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación, deberán cumplirse las condiciones de accesibilidad exigibles conforme a la normativa vigente, prestando especial atención a:

- La continuidad de los itinerarios peatonales accesibles.
- La anchura libre de paso.
- Las pendientes longitudinales y transversales.
- La resolución de los encuentros entre viales y espacios peatonales.
- La ausencia de obstáculos y barreras arquitectónicas.
- Las condiciones de accesibilidad de los espacios públicos urbanizados.

El cumplimiento concreto de las condiciones de accesibilidad deberá verificarse en el correspondiente proyecto de urbanización, proyecto de obras o proyecto de edificación que se redacte para el desarrollo de las actuaciones previstas.

Se adjunta ficha justificativa

PLANOS

**PLANO 01.- SITUACIÓN SOBRE ORDENACIÓN VIGENTE Y EMPLAZAMIENTO
SOBRE PLANO DE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO-GEORREFERENCIADO.**

PLANO 02.- ALINEACIÓN PROPUESTA Y SUPERFICIES

PLANO 03.- ORDENACIÓN DETALLADA PROPUESTA Y SUPERFICIES

PLANO 04.- GEORREFERENCIA DE SOLAR Y SUPERFICIES CEDIDAS

En **Paterna del Río (Almería)**, a 11 de Septiembre de 2026.

EL ARQUITECTO

D. JUAN ANTONIO ORTIZ GERVILLA

Colegiado nº 518 del C.O.A. de Almería

ORTIZ
GERVILLA JUAN
ANTONIO -
78036562T

Firmado digitalmente
por ORTIZ GERVILLA
JUAN ANTONIO -
78036562T
Fecha: 2026.09.11
12:52:27 +02'00'

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

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

DATOS GENERALES FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



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

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN ESTUDIO DE DETALLE	
ACTUACIÓN ESTUDIO DE DETALLE	
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 PATERNA DEL RIO	
TITULARIDAD PRIVADA	
PERSONA/S PROMOTORA/S JUAN ANTONIO RODRIGUEZ CARA	
PROYECTISTA/S JUAN ANTONIO ORTIZ GERVILLA, ARQUITECTO	

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

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

OBSERVACIONES

En PATERNA DEL RIO a 22 de JULIO de 2226

Fdo.:JUAN ANTONIO ORTIZ GERVILLA

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
Descripción de los materiales utilizados
<u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: HORMIGON Color: GRIS Resbaladicidad: CLASE 3
<u>Pavimentos de rampas</u> Material: Color: Resbaladicidad:
<u>Pavimentos de escaleras</u> Material: Color: Resbaladicidad:
<u>Carriles reservados para el tránsito de bicicletas</u> Material: Color:
☒ Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.
☐ No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

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

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

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

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

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

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

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
OBRAS E INSTALACIONES

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

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

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

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

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		
Altura libre de obstáculos		--	≥ 2,20 m		
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal		--	De 0,90 a 1,20 m		

Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m		
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio		
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m		
Rejillas	Resalte máximo		--	Enrasadas		
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	--		
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	--		
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	--		

SECTORES DE JUEGOS

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

Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	--		
	Altura		≤ 0,85 m	--		
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	--		
		Ancho	≥ 0,80 m	--		
		Fondo	≥ 0,50 m	--		
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			Ø ≥ 1,50 m	--		

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

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAYAS 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		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m	
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO MOBILIARIO URBANO

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

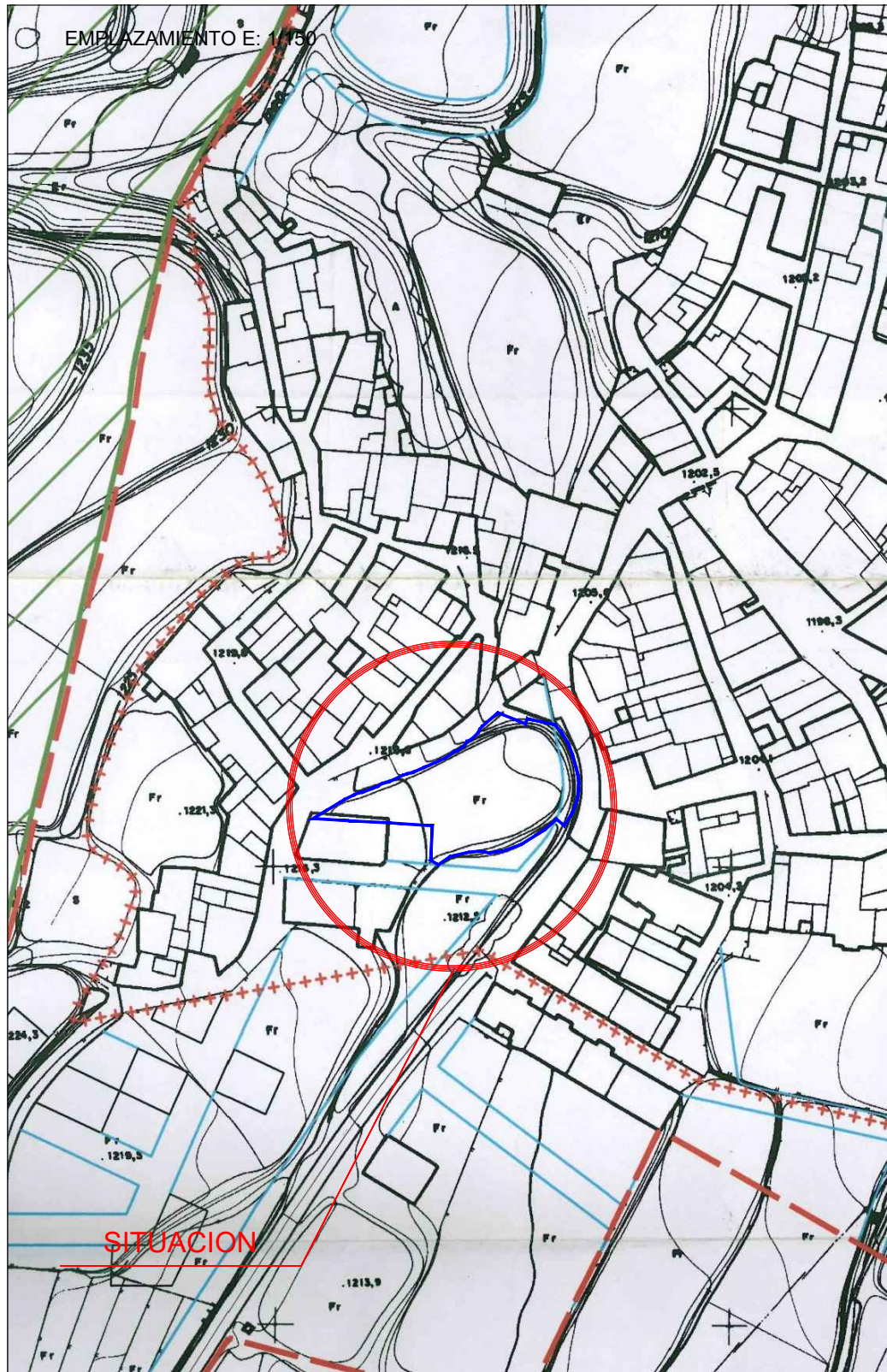
Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		Ø ≥ 1,50 m	--			
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	≤ 1,20 m			
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	--			
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30º	--			
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		--	≤ 0,80 m			
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m			
	Altura boca buzón		--	De 0,70 m a 1,20 m			
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 m a 0,90 m	--			
	Área utilización libre obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--			
	Anchura franja pavimento circundante		--	≥ 0,50 m			
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	--			
	Espacio libre no barrido por las puertas		Ø ≥ 1,50 m	--			
	Anchura libre de hueco de paso		≥ 0,80 m	--			
	Altura interior de cabina		≥ 2,20 m	--			
	Altura del lavabo (sin pedestal)		≤ 0,85 m	--			
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		≥ 0,80 m	--		
		Altura del inodoro		De 0,45 m a 0,50 m	--		
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 m a 0,75 m	--		
	Longitud		≥ 0,70 m	--			
	Altura de mecanismos		≤ 0,95 m	--			
	☐ Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm.)		De 0,45 m a 0,50 m	--		
Espacio lateral transferencia		≥ 0,80 m	--				
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción			
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m			
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m			
	Altura Respaldo		≥ 0,40 m	De 0,40 m a 0,50 m			
	Altura de reposabrazos respecto del asiento		--	De 0,18 m a 0,20 m			
	Ángulo inclinación asiento- respaldo		--	≤ 105º			
	Dimensión soporte región lumbar		--	≥ 15 cm.			
	Espacio libre al lado del banco		Ø ≥ 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m			
	Espacio libre en el frontal del banco		≥ 0,60 m	--			
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		--	≥ 1,20 m			
	Diámetro		≥ 0,10 m	--			
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	≥ 0,70 m			
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.						
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m			
	Altura libre bajo la marquesina		--	≥ 2,20 m			
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.						
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	--			
	No enterrados	Altura parte inferior boca	≤ 1,40 m	--			
		Altura de elementos manipulables	≤ 0,90 m	--			

OBSERVACIONES

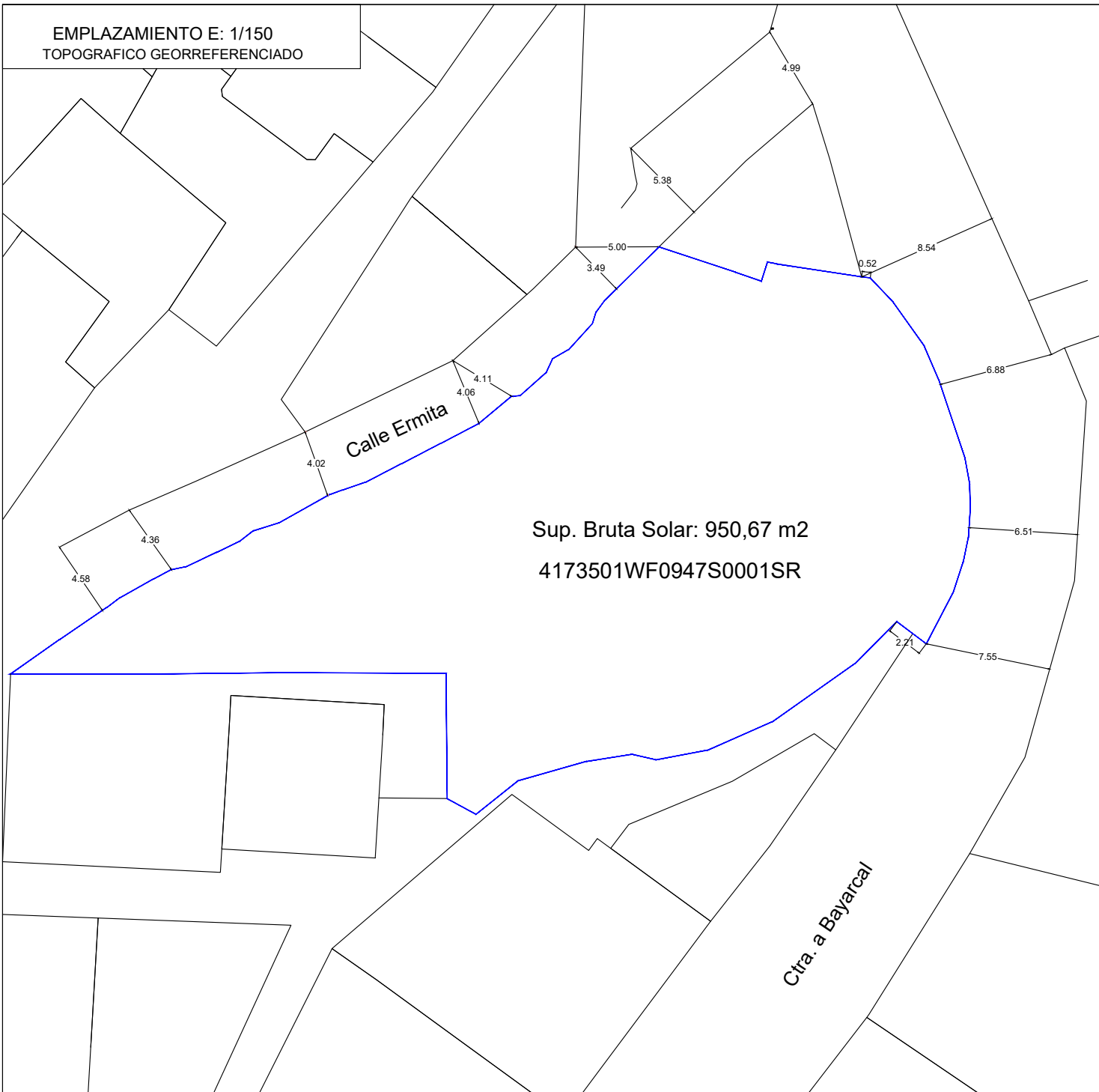
DADA LA TOPOGRAFIA ACCIDENTADA DE LA ZONA DE ACTUACION, NO ES POSIBLE CUMPLIR EN SUTOTALIDAD LA NORMATIVA, SI BIEN SE ADOPTARAN MEDIDAS ALTERNATIVAS QUE MEJOREN LA ACCESIBILIDAD EN LOS NUEVOS ESPACIOS PUBLICOS RESULTANTES CORRESPONDIENTE A LAS CESIONES.

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.

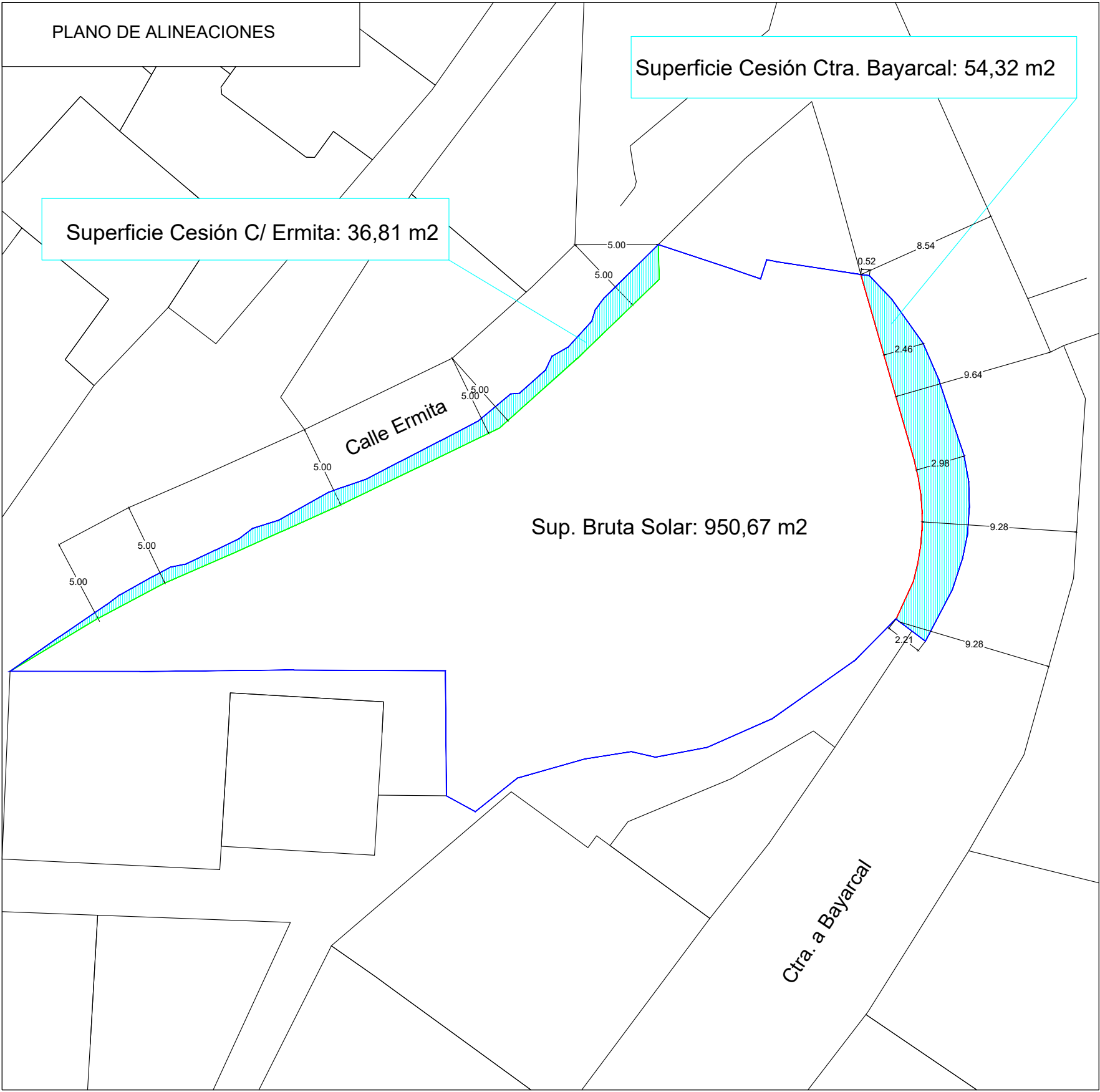


SITUACIÓN SOBRE ORDENACIÓN VIGENTE



PARCELA SEGÚN MEDICIÓN

PROYECTO BÁSICO: ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE Y DEFINICIÓN DE ALINEACIONES			
SITUACIÓN: CARRETERA DE BAYARCAL S/N. DE PATERNA DEL RÍO (ALMERÍA)			
PLANO DE: SITUACIÓN SOBRE ORDENACIÓN VIGENTE Y EMPLAZAMIENTO (TOPOGRÁFICO)			
PROMOTOR: JUAN ANTONIO RODRÍGUEZ CARA			
E D A L	STUDIO RQUITECTURA AUJAR DE ANDARAX	ARQUITECTO:  JUAN ANTONIO ORTIZ GERVILLA -COL. Nº 518-	FECHA: 22/07/2026
			REFERENCIA: ED-01-2026
			MODIFICACIÓN:
			ESCALA: S/E
C/ CANALEJAS S/N TF. 661 80 62 76 arquitectura@anf.es			 A01



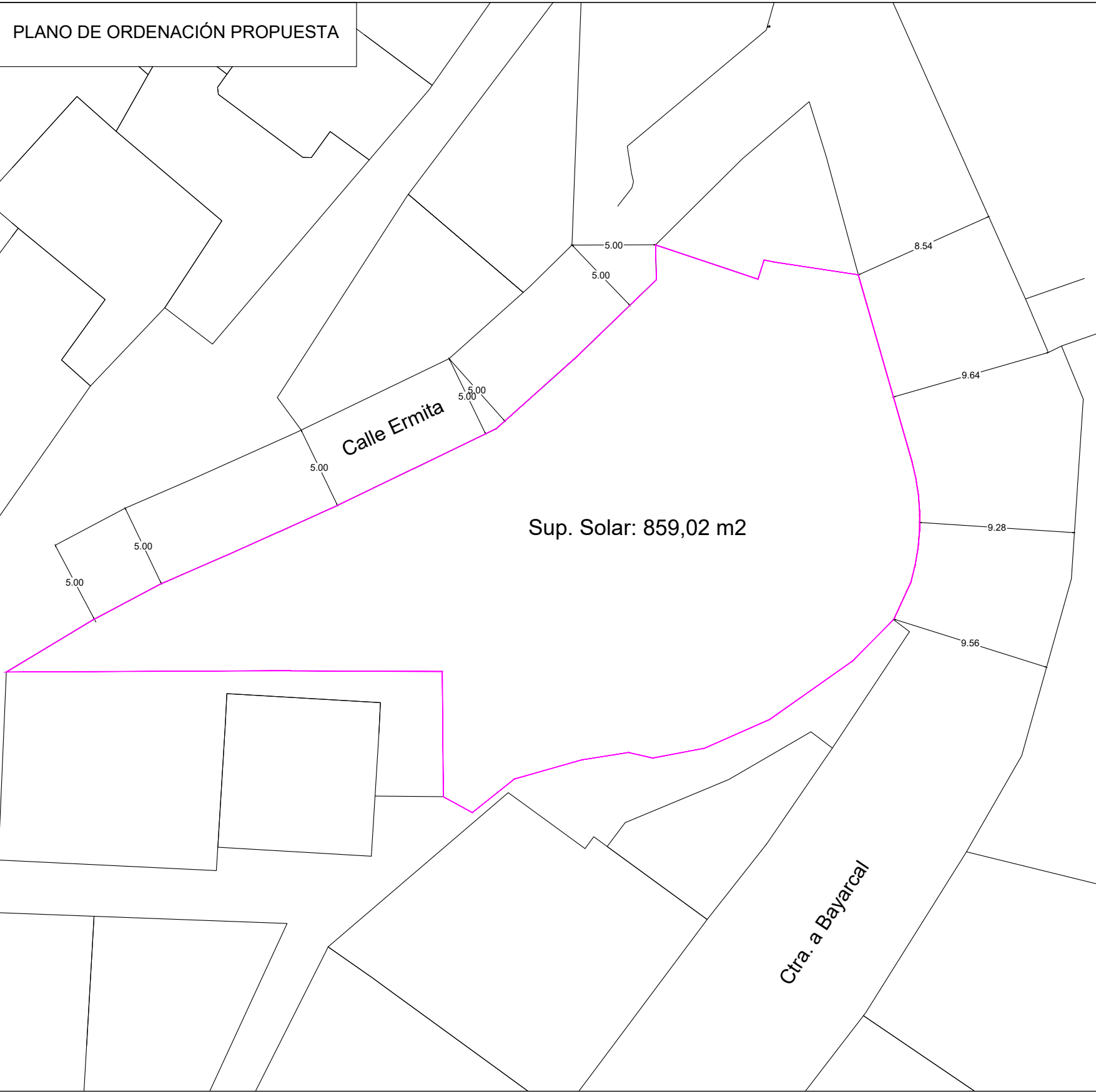
- PARCELA SEGÚN MEDICIÓN
- ALINEACIÓN SEGÚN PDSU
- ALINEACIÓN PROPUESTA PARA CALLE ERMITA
- CESIÓN A VIALES

CUADRO DE SUPERFICIES DE LA PARCELA	
SUPERFICIE CATASTRAL:	825,00 m2
SUPERFICIE REGISTRAL:	824,95 m2
SUPERFICIE SEGUN MEDICION	950,67 m2

CUADRO DE SUPERFICIES RESULTANTES	
Sup. bruta de la parcela	950.67 m2
Sup. Cesión a Vial C/ Ermita	36.81 m2
Sup. Cesion a Vial Ctra. Bayarcal	54.32 m2
Total superficie cedida a Esp. Publico	91.13 m2
Total superficie neta del solar	859.02 m2

ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE Y DEFINICION DE ALINEACIONES			
SITUACION: CARRETERA DE BAYARCAL S/N. DE PATERNA DEL RÍO (ALMERÍA)			
PLANO DE: ALINEACION PROPUESTAS Y SUPERFICIES			
PROMOTOR: JUAN ANTONIO RODRÍGUEZ CARA			
E D E A RQUITECTURA L AUJAR DE ANDARAX	ARQUITECTO:  JUAN ANTONIO ORTIZ GERVILLA -COL. Nº 518-	FECHA: 22/07/2026	ESCALA: 1/125
		REFERENCIA: ED-01-2026	NORTE:
		MODIFICACION:	
		C/ CANALEJAS S/ N. TF. 661 80 62 76 arquitectura@anf.es	

A02



SOLAR RESULTANTE

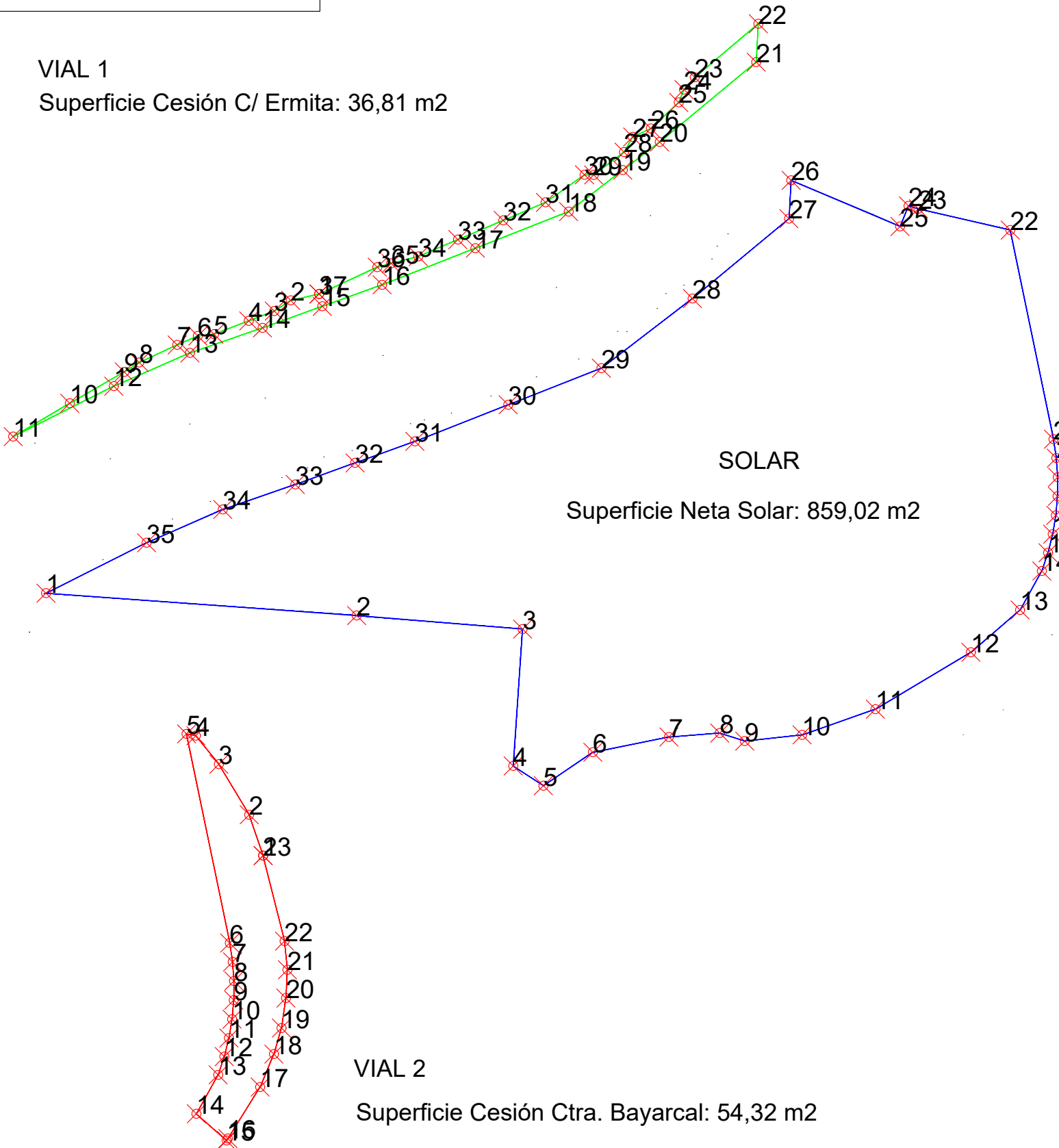
CUADRO DE SUPERFICIES RESULTANTES	
Sup. bruta de la parcela	950.67 m2
Sup. Cesión a Vial C/ Ermita	36.81 m2
Sup. Cesion a Vial Ctra. Bayarcal	54.32 m2
Total superficie cedida a Esp. Publico	91.13 m2
Total superficie neta del solar	859.02 m2

ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE Y DEFINICIÓN DE ALINEACIONES			
SITUACIÓN: CARRETERA DE BAYARCAL S/N. DE PATERNA DEL RÍO (ALMERÍA)			
PLANO DE: ORDENACIÓN PROPUESTA Y SUPERFICIES			
PROMOTOR: JUAN ANTONIO RODRÍGUEZ CARA			
E D E A RQUITECTURA L AUJAR DE ANDARAX	ARQUITECTO:  JUAN ANTONIO ORTIZ GERVILLA -COL. Nº 518-	FECHA: 22/07/2026	ESCALA: 1/125
		REFERENCIA: ED-01-2026	NORTE:
		MODIFICACIÓN:	
C/ CANALEJAS S/ N TF. 661 80 62 76 arquitectura@anfe.es			A03

GEORREFERENCIAS

VIAL 1

Superficie Cesión C/ Ermita: 36,81 m2



SOLAR			CESIÓN CALLE ERMITA			CESIÓN CARRETERA BAYARCAL		
Coordenadas			Coordenadas			Coordenadas		
Punto	X	Y	Punto	X	Y	Punto	X	Y
1	504045.01	4097183.24	1	504061.69	4097191.02	1	504101.80	4097196.41
2	504061.96	4097182.02	2	504060.15	4097190.67	2	504101.04	4097198.63
3	504071.01	4097181.28	3	504059.25	4097190.09	3	504099.38	4097201.39
4	504070.50	4097173.82	4	504057.86	4097189.55	4	504098.13	4097202.95
5	504072.14	4097172.74	5	504055.96	4097188.83	5	504097.62	4097203.04
6	504074.84	4097174.56	6	504055.08	4097188.73	6	504099.98	4097191.64
7	504078.99	4097175.39	7	504053.96	4097188.24	7	504100.13	4097190.61
8	504081.77	4097175.61	8	504051.88	4097187.28	8	504100.20	4097189.57
9	504083.13	4097175.17	9	504051.07	4097186.77	9	504100.19	4097188.52
10	504086.26	4097175.51	10	504048.09	4097185.06	10	504100.10	4097187.48
11	504090.26	4097176.91	11	504045.01	4097183.24	11	504099.93	4097186.46
12	504095.47	4097180.02	12	504050.49	4097185.99	12	504099.68	4097185.44
13	504098.15	4097182.32	13	504054.65	4097187.80	13	504099.34	4097184.45
14	504099.34	4097184.45	14	504058.61	4097189.17	14	504098.15	4097182.32
15	504099.68	4097185.44	15	504061.87	4097190.34	15	504099.80	4097180.86
16	504099.93	4097186.46	16	504065.13	4097191.52	16	504099.87	4097180.97
17	504100.10	4097187.48	17	504070.22	4097193.51	17	504101.64	4097183.78
18	504100.19	4097188.52	18	504075.31	4097195.51	18	504102.38	4097185.58
19	504100.20	4097189.57	19	504078.27	4097197.77	19	504102.80	4097187.00
20	504100.13	4097190.61	20	504080.28	4097199.31	20	504103.04	4097188.63
21	504099.98	4097191.64	21	504085.55	4097203.66	21	504103.12	4097190.18
22	504097.62	4097203.04	22	504085.66	4097205.76	22	504102.97	4097191.74
23	504092.61	4097204.21	23	504082.19	4097202.83	23	504101.80	4097196.41
24	504092.07	4097204.36	24	504081.61	4097202.17			
25	504091.60	4097203.24	25	504081.32	4097201.47			
26	504085.66	4097205.76	26	504079.80	4097200.04			
27	504085.55	4097203.66	27	504078.81	4097199.58			
28	504080.28	4097199.31	28	504078.33	4097198.76			
29	504075.31	4097195.51	29	504076.68	4097197.51			
30	504070.22	4097193.51	30	504076.18	4097197.52			
31	504065.13	4097191.52	31	504074.05	4097196.01			
32	504061.87	4097190.34	32	504071.74	4097195.03			
33	504058.61	4097189.17	33	504069.27	4097193.98			
34	504054.65	4097187.80	34	504067.11	4097193.06			
35	504050.49	4097185.99	35	504065.63	4097192.69			
			36	504064.87	4097192.48			
			37	504061.69	4097191.02			

VIAL 2

Superficie Cesión Ctra. Bayarcal: 54,32 m2

ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE Y DEFINICION DE ALINEACIONES			
SITUACION: CARRETERA DE BAYARCAL S/N. DE PATERNA DEL RIO (ALMERIA)			
PLANO DE: SOLAR Y CESSIONES GEORREFERENCIADAS			
PROMOTOR: JUAN ANTONIO RODRIGUEZ CARA			
E D A L STUDIO RQUITECTURA AUJAR DE ANDARAX	ARQUITECTO:	FECHA:	ESCALA:
		04/03/2026	1/125
	JUAN ANTONIO ORTIZ GERVILLA COL. Nº 51B.	REFERENCIA:	NORTE:
	MODIFICACION:		
C/ CANALEJAS S/ N. TF. 661 80 62 76 arquitectura@anf.es			A04