

ESTUDIO DE DETALLE

Ordenación de 28 viviendas unifamiliares

Con jardines privados y aparcamiento y espacios libres comunitarios



SITUACIÓN

Camino de Orozco , agregación de fincas 2(B)+4+2+4(A)+6(A)
Distrito Puerto de la Torre, Málaga

PROMOTOR

Puerto de la Torre Development SL

ARQUITECTO

Baltasar Ríos Cruz

FECHA

09 de Junio de 2023

Baltasar Ríos



ÍNDICE

1. MEMORIA EXPOSITIVA.....	3
1.1. Objeto de Estudio de Detalle	3
1.2. Promotor del Estudio de Detalle	4
1.3. Autores del Estudio de Detalle	4
1.4. Legislación aplicable	4
1.5. Naturaleza y procedimiento	5
1.6. Datos de las fincas originales	5
1.7. Datos de la finca resultante	6
2. MEMORIA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	7
2.1. Características físicas de la finca	7
2.2. Grado de edificación	8
2.3. Topografía	8
2.4. Afecciones	8
2.5. Infraestructuras existentes	9
2.6. Estructura de la propiedad	9
2.7. Ordenanza aplicable.....	9
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	13
3.1. Principales factores condicionantes de la ordenación	13
3.2. Descripción de la ordenación	13
3.3. Rasantes	14
3.4. Alineaciones	15
3.5. Ordenación de volúmenes	16
4. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA	18
4.1. Objeto y metodología	18
4.2. Marco legal aplicable	18
4.3. Informe de Sostenibilidad Económica	18
5. RESUMEN EJECUTIVO	22
5.1. Ámbito.....	22
5.2. Objetivos	23
6. ANEXOS.....	24
6.1. Ficha urbanística	
6.2. Fichas catastrales	
6.3. Información urbanística. Informe de alineaciones	
6.4. Ficha justificativa Decreto 293/2009, de 7 de julio	
7. ÍNDICE DE PLANOS	59

1 MEMORIA EXPOSITIVA

1.1 Objeto de Estudio de Detalle

Este documento se presenta como un **Estudio de Detalle** que tiene por objeto la ordenación de 28 viviendas adosadas con jardín privado y sótano y zonas comunes privativas ubicadas en **Camino de Orozco, solar resultante de la agregación de 2(B) + 4 + 2 + 4(A) + 6(A), distrito Puerto de la Torre, Málaga**, en aplicación del **artículo 12.10.3, Título XII del PGOU** de Málaga en relación a las condiciones de Ordenación en la zona de ordenanza en Colonia y Edificación Tradicional Popular, que establece en su apartado 1: *"En parcelas superiores a 800 m² será necesario realizar, previo al proyecto de edificación, un Estudio de Detalle, donde se recojan alineaciones exteriores e interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno"*.

Las fincas catastrales afectadas por la ordenación son:

1. 7773101UF6677S0001PQ

2. 7773129UF6677S0001QQ

3. 7773124UF6677S0001WQ

4. 7773123UF6677S0001HQ

5. 7773122UF6677S0001UQ

Superficie de parcela. Se corresponde a la superficie total resultante de la agregación de las cinco fincas que se identifican, y posee un total de **4.268,87 m²** según plano topográfico

Según el plano de calificación del PGOU 2011 pertenecen a la **Zona de Ordenación en Colonia y Edificación Tradicional (CTP)**, que comprende una serie de conjuntos de vivienda unifamiliar y plurifamiliar, que bajo su diversidad de forma y estilos, presenta gran similitud en los parámetros de composición interna.

Por su grado de densificación y altura edificable, se distinguen dos subzonas. Concretamente los solares objeto del estudio pertenecen a la **subzona CTP-1**, cuya ordenanza se describe en el Capítulo Décimo del Título XII del PGOU 2011, artículos de 12.10.1 al 12.10.6.

Citado textualmente (Artículo 12.10.3. Apdo. 1): *"En parcelas superiores a 800 m² será necesario realizar, previo al proyecto de edificación, un Estudio de Detalle, donde se recojan alineaciones exteriores e interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno"*.

La **ordenanza aplicable** será la siguiente:

1. Parcela mínima: 70 m², fachada mínima 4 metros.

2. Edificabilidad neta: Será la resultante de la aplicación de las Normas de composición del edificio, como son: Profundidad Edificable y Ocupación Máxima, así como de las ordenanzas generales de la edificación.

3. Alineaciones. Fachada del edificio alineada a vial.

4. Profundidad máxima edificable: Se fija en 15 m medidos desde la fachada de la edificación hacia el vial. En cualquier caso (Artículo 12.10.3. Apdo. 4) *"las condiciones concretas de la edificación en lo que se refiere a este parámetro quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición del interesado, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas, teniendo como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana"*.

5. Ocupación máxima. En Planta Baja será del 100%. En Plantas Altas será de 80%.

Citado textualmente (Artículo 12.10.3. Apdo. 5) *"Excepcionalmente, en parcelas que den fachadas a viales opuestos y cuya profundidad sea inferior a 10 m, la ocupación de todas las Plantas de edificio podrá ser del 100 %. Igualmente en parcelas con frente a dos calles formando esquina que tengan una superficie inferior a la mínima o un fondo medio edificable inferior a 8 m perpendicular a una de las dos fachadas, la ocupación podrá ser del*

100% en todas sus plantas".

6. Separación a linderos. Edificación medianera. Si por determinadas circunstancias hubiera de separarse de los linderos privados, la distancia mínima no será inferior a 2 m.

7. Altura edificable: PB + 1, altura máxima edificable de 7.50 metros.

Dado que la finca resultante de la agregación posee una superficie mayor a 800 m² se tramita el presente Estudio de Detalle, que en cualquier caso, se ajustará a lo establecido en los artículos 62, 71 y Capítulo II, referente a la tramitación, aprobación y vigencia de los instrumentos de ordenación urbanística de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

El Estudio de Detalle se clasifica según la LISTA como instrumento complementario de ordenación urbanística. Corresponderá por tanto al municipio la competencia relativa a la tramitación y aprobación de dicho instrumento y sus innovaciones, no requiriéndose la emisión previa de informe por parte de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El presente documento tiene por objeto, para el desarrollo edificatorio de los solares referenciados anteriormente y con las determinaciones que para este instrumento se fija en la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, **definir las alineaciones interiores y exteriores, ordenando detalladamente el volumen edificatorio con actuaciones que no implican modificar el uso, la edificabilidad ni el aprovechamiento urbanístico.**

1.2. Promotor del Estudio de Detalle

La promotora del presente documento es:

PUERTO DE LA TORRE DEVELOPMENT SL

CIF B 10899060

Dirección: Avenida Héroe de Sostoa 196, 003 29003, Málaga

1.3. Autores del Estudio de Detalle

La redacción del Estudio de Detalle corresponde a los arquitectos:

Baltasar Ríos Cruz, con DNI 74.93.60.03W, colegiado N° 1393 y domicilio en Calle Ramón Gómez de la Serna N° 5. Edificio Marbella Azul, 4ºA, Marbella, Málaga

1.4. Legislación aplicable

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.
- 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
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (RP), de forma supletoria y en lo que sea compatible con la LOUA según lo dispuesto en su Disposición Transitoria Novena.
- Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como normativa en materia de transparencia.

1.5. Naturaleza y procedimiento

El Estudio de Detalle se clasifica según la LISTA como instrumento complementario de ordenación urbanística y como tal, tiene por objeto, según se contempla en el artículo 71, 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.

En ningún caso, podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

La documentación del Estudio de Detalle se ajustará a lo establecido en el artículo 62 de la LISTA.

El artículo 75 de la LISTA, regula las competencias para la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística, distinguiendo las que corresponden a los Municipios y a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. La aprobación definitiva de los Estudios de Detalle de ámbito municipal corresponde según esta distribución a este Ayuntamiento, no requiriéndose la emisión previa de informe por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo.

El procedimiento para la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística se ajustará a las previsiones contenidas en el artículo 78 y 79 y 81 de la LISTA.

De acuerdo con lo previsto en la Disposición final quinta de la LISTA, en referencia a la modificación del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en su apartado 5, los Estudios de Detalle y los instrumentos complementarios no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Durante todo el proceso de aprobación del Estudio de Detalle, habrá de cumplirse con las exigencias de publicidad activa en virtud de lo dispuesto en el artículo 82 de la LISTA.

1.6. Datos de las fincas originales

Para el desarrollo edificatorio de 28 viviendas unifamiliares con jardines privados y sótano y espacios comunes privativos, el promotor ha considerado necesaria la adquisición de cinco parcelas.

Con la presente se pretende la **agregación de estas cinco fincas** obteniendo una resultante de mayor superficie. La actual referencia catastral de las cinco fincas objeto de la agrupación son:

FINCA 1. 7773101UF6677S0001PQ

FINCA 2. 7773129UF6677S0001QQ

FINCA 3. 7773124UF6677S0001WQ

FINCA 4. 7773123UF6677S0001HQ

FINCA 5. 7773122UF6677S0001UQ

Inscritas en el Registro de la Propiedad N°6 de Málaga

FINCA sg/ED	FINCA N° sg/ Nota simple	TOMO	LIBRO	FOLIO	REFERENCIA CATASTRAL sg/ Nota simple	REFERENCIA CATASTRAL sg/ catastro
1	13647/B	2374	590	116	7773101UF6677S0001	7773101UF6677S0001PQ
2	82/A	1886	102	125	-	7773129UF6677S0001QQ
3	5539/B	2038	254	84	-	7773124UF6677S0001WQ
4	4674	2185	401	100	-	7773123UF6677S0001HQ
5	4672	2185	401	97	7773122UF6677S0001UQ	7773122UF6677S0001UQ

(*) En el apartado de anejos de la presente memoria, se adjuntan las fichas catastrales correspondientes a las cinco fincas objeto de la agrupación.

Cabe destacar que tanto las superficies definidas en las notas simples como las definidas en sus correspondientes fichas catastrales, no coinciden con las determinadas por el estudio topográfico. Para la descripción gráfica de cada una de las fincas que componen la finca resultante de la agrupación, así como para el cálculo de las superficies de cada una de ellas, se ha priorizado el estudio topográfico que en cualquier caso, es lo que se corresponde con la realidad física del lugar. **Se puede observar en el Plano 03 del presente Estudio de Detalle.**

1.7. Datos de la finca resultante.

La finca resultante se obtiene con la agregación de las cinco fincas descritas en el apartado anterior, y la alineación impuesta por el PGOU 2011 en Camino de Orozco, obteniéndose un solar de **4.268,87 m²** que linda:

AL NORTE: Con el Arroyo de la Culebra y la Calle Galaxia.

AL OESTE: Con el Camino de Orozco.

AL SUR: Con la Calle Lope de Rueda y edificaciones existentes.

AL ESTE: Con un solar actualmente no edificado calificado como Equipamiento de Interés Público y Social.

En el plano *P.2.9. de Alineaciones, Alturas y Rasantes* del PGOU 2011 se define una alineación de edificación que es coincidente con la afección sobre la finca del Arroyo de la Culebra.

La actuación pretende la edificación conjunta de las 5 fincas originales, por lo que resulta necesaria la agrupación de estas.

Aunque se definan 28 viviendas resultantes, no se pretende producir un desarrollo parcelario por unidades de viviendas puesto que la intención es que estas, además de poseer ámbitos de uso y disfrute privativos, mantengan espacios de uso común, como podrían ser la planta sótano destinada a aparcamientos y otras zonas de uso comunitario destinadas a piscina y jardines privados pero de uso comunitario.

2. MEMORIA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1 Características físicas de la finca

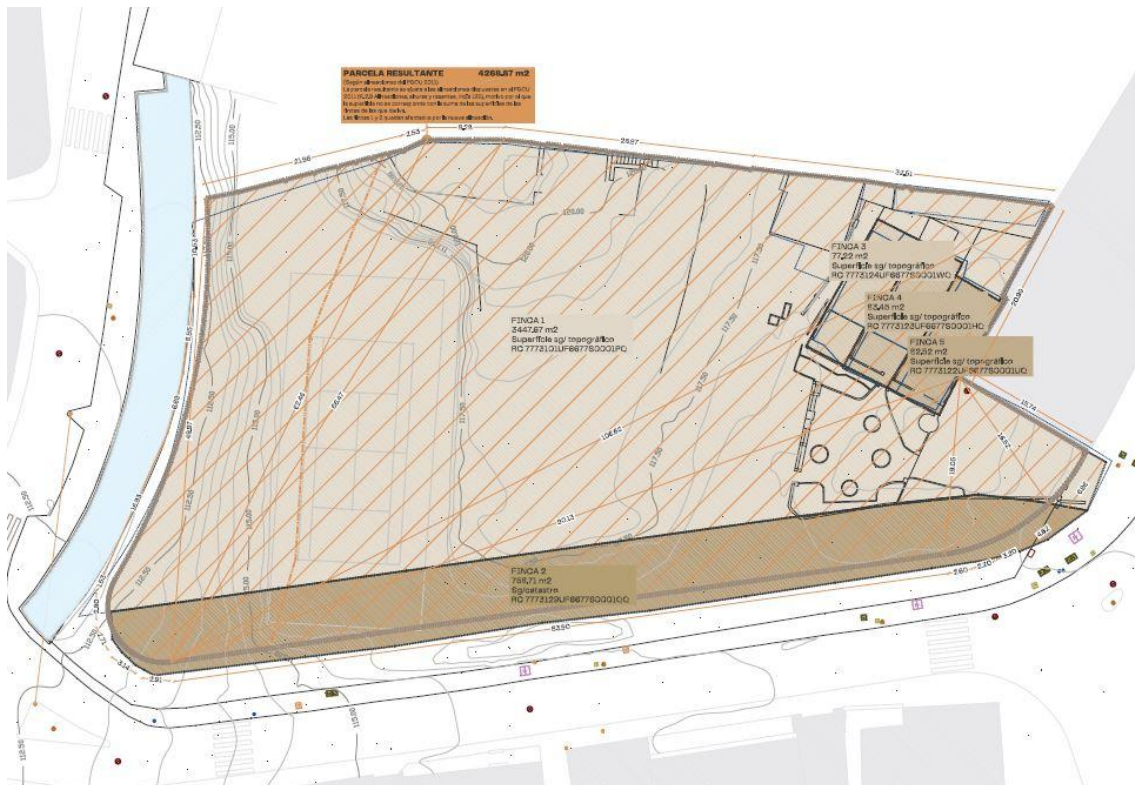
La finca resultante posee una superficie de 4.268,87 m², como consecuencia de la agregación de las cinco fincas que se han definido en apartados anteriores y de las alineaciones de parcela impuestas por el PGOU 2011 vigente.

El pasado 10 de Agosto de 2022 se presentó mediante registro electrónico la solicitud de la alineación exacta del solar resultante delineada en el Plano P2.9 de Alineaciones, Alturas y Rasantes PGOU 2011, ya que se observaba que el acerado existente era de menor anchura que el definido en la normativa vigente.

El pasado 16 de Agosto de 2022 se recibe el estado de alineaciones conforme al PGOU vigente con acotación de las coordenadas georreferenciadas.

(*) En el apartado de anejos de la presente memoria, se adjunta el informe de alineaciones georreferenciadas según el PGOU 2011.

Realizada la superposición de dichas alineaciones con la finca resultante, se observa que éstas afectan a las fincas definidas en el Estudio de Detalle como Finca 1, en su lindero sur, y Finca 2 en sus linderos oeste y sur, pasando parte de ellas a formar parte del acerado del vial Camino de Orozco. Consecuentemente, la suma de las superficies de las cinco fincas no se corresponde con la superficie de la Finca Resultante, concretamente, según el estudio topográfico, la Finca 1 se disminuye en una superficie de 18,50 m² y la finca 2 en una superficie de 162,20 m², áreas que pasarán a formar parte del acerado de Camino de Orozco.



Lo descrito se puede observar gráficamente en el Plano O2 del presente Estudio de Detalle.

FINCA sg/ED	SUPERFICIE ORIGINAL sg/topográfico (m ²)	SUPERFICIE CEDIDA A VIAL PÚBLICO (m ²)	SUPERFICIE RESULTANTE (m ²)
1	3.447,67	-18,50	3.429,17
2	758,71	-162,20	596,51
3	77,22	-	77,22
4	83,45	-	83,45
5	82,52	-	82,52
TOTAL	4.449,57	-180,70	4268,87

2.2. Grado de edificación

En cuanto al estado de edificación de los solares, se observa:

La **finca 1** no está edificada en su mayor parte, observándose algunos aterrazamientos en su franja este y una pista de tenis en su franja norte. En la zona del sureste hay una pequeña edificación de unos 119 m² sg/ catastro adosada al lindero. Tanto los aterrazamientos como la edificación y la pista de tenis deberán ser demolidos para la nueva ordenación propuesta.

La **finca 2** no está edificada.

Las **fincas 3, 4 y 5** se encuentran cada una de ellas edificadas en su mayor parte por viviendas unifamiliares en medianera con patio delantero y superficie construida de 52 m², 63 m² y 48 m² sg/ catastro respectivamente. Deberán también ser demolidas para la ejecución de la nueva ordenación propuesta.

La finca resultante posee fachada únicamente a Camino de Orozco y en una pequeña parte a Calle Lope de Vega, ya que en el norte, limita con el Arroyo de la Culebra y no directamente con la Calle Galaxia y en el este, con una parcela destinada a dotaciones.

2.3. Topografía

En cuanto a la topografía, existe un suave desnivel descendente en el Camino de Orozco, desde la Calle Lope de Vega hasta la Calle Galaxia de unos 4.00 m.

En el interior del solar sin embargo la orografía del terreno es bastante más plana, presentando un desnivel de apenas 2.00 m en la mayor parte de su extensión, a excepción del lindero norte, donde hacia el cauce del Arroyo de la Culebra desciende de manera pronunciada con una pendiente aproximada del 35% y en un punto de la franja noreste, adosado al lindero, donde se observa un montículo que presenta una pendiente al menos del 60%.

2.4. Afecciones

La finca resultante linda al norte con el Arroyo de la Culebra. Este se encuentra encauzado mediante una estructura de hormigón y durante el proceso de redacción del presente estudio no se ha detectado presencia de agua.

En el plano *Hidrología superficial y costas. Dominio público y zonas inundables. Línea marítimo terrestre. I.5.2.3 Sectores Afectados por cauces en SUS y SUNS, N. I.5*, donde se recogen las afecciones propuestas en el PGOU 2011 vigente, se observa que **el solar está afectado por el límite de zona inundable**.



En cualquier caso, la línea representada parece ser coincidente con la alineación de la edificación recogida en el plano *P.2.9. de Alineaciones, Alturas y Rasantes* del PGOU 2011, motivo por el cual, la franja comprendida entre el lindero norte y dicha alineación de la edificación, (correspondiente a la zona inundable según las afecciones propuestas en el PGOU) no será edificable.

2.5. Infraestructuras existentes.

La finca cuenta con todos los servicios en los viales periféricos y en condiciones de uso efectivo. En el **plano 02 del Estudio de Detalle** se detalla la posición de los registros correspondientes a las redes generales de Saneamiento, Abastecimiento, Telecomunicaciones, Gas y resto de infraestructuras y servicios públicos.

2.6. Estructura de la propiedad

Es coincidente el promotor con la plena propiedad del solar resultante, definido anteriormente.

2.7. Ordenanza aplicable.

El solar se clasifica como Suelo Urbano Consolidado y la ordenanza aplicable, según el plano de calificación *P.2.1 Calificación, Usos y Sistemas* del PGOU será **Ordenación en Colonia y Edificación Tradicional Popular CTP-01**, de aplicación en la parcela resultante de la agregación.



Las ordenanzas de aplicación se describen en el Capítulo Décimo del título XII del PGOU de Málaga de 2011 de su artículo 12.10.1 a su artículo 12.10.6.

El resto de determinaciones de carácter general se describen en el Capítulo Segundo del título XII del PGOU de Málaga referente a Ordenanzas de la edificación. Definiciones de carácter general.

1. Parcela mínima: 70 m², fachada mínima 4 metros.

2. Edificabilidad neta: Será la resultante de la aplicación de las Normas de composición del edificio, como son: Profundidad Edificable y Ocupación Máxima, así como de las ordenanzas generales de la edificación.

Se divide la superficie total de la finca resultante, de 4.268,87 m², en dos partes, dada la doble alineación o alineación de la edificación impuesta por el PGOU 2011.

Superficie A. Superficie susceptible de ser edificada 3497,43 m²

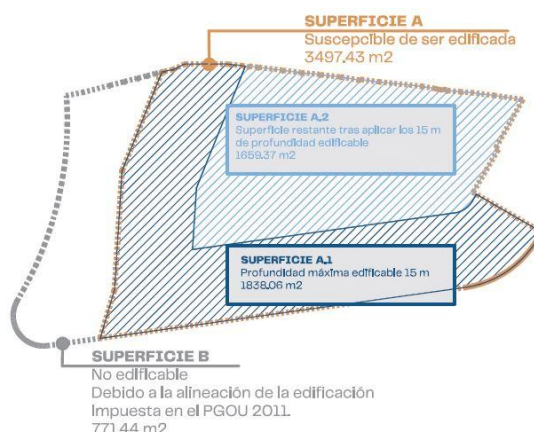
Superficie B. Superficie no edificable (Zona inundable) 771,44 m²

A pesar de la existencia del arroyo, al norte de la finca discurre un vial, y dado que en la ordenanza CTP la alineación a vial es obligatoria, la alineación de la edificación o doble alineación establecida por el PGOU se determina como alineación obligatoria, considerándose consecuentemente a efectos de edificabilidad y de la delimitación de la profundidad edificable.

En aplicación de la profundidad máxima edificable de 15 m (Art. 12.10.3 Apartado 4), se subdivide la superficie A definida en dos partes:

Superficie A1: Profundidad máxima edificable (15m) 1.838,06 m²

Superficie A2: Superficie restante interior 1.659,37 m²



En aplicación de las normas de composición, profundidad edificable y ocupación máxima, se calcula la edificabilidad neta por plantas:

Superficie edificable Planta Baja.

- Según ocupación máxima (100% Superficie A) 3.497,43 m²
- Según profundidad edificable (Superficie A.1) 1.838,06 m²

Superficie edificable Planta Alta.

- Según ocupación máxima (80% Superficie A) 2.797,94 m²
- Según profundidad edificable (Superficie A.1) 1.838,06 m²

Tomando la más restrictiva en cada caso, la edificabilidad neta total es:

Edificabilidad neta total: 1.838,06 m²t (PB) + 1.838,06 m²t (PA) = 3.676,12 m²t

Edificabilidad máxima: En las parcelas en las que sea obligatoria o conveniente la tramitación de un estudio de detalle, será la resultante de aplicar el índice de edificabilidad de 1.80 m²t/m²s para CTP 1 en la franja de la parcela delimitada por la Profundidad Máxima Edificable desde vial público de 15 m, y de aplicar el índice de 0.6 m²t/m²s al resto de la parcela.

(*) Se aprueba en el Consejo Rector un criterio interno (Expediente PL 16/2023) respecto al cálculo de la edificabilidad máxima de las parcelas en las que sea obligatoria o conveniente la tramitación de un Estudio de Detalle, como es el caso.

Establece que para que sea de aplicación lo descrito en este apartado, se deberá verificar que la superficie resultante tras la aplicación de la profundidad máxima edificable de 15 m desde vial público, debe ser menor que la superficie restante del solar, es decir, que A.1 debe ser menor que A.2. Dado que en este caso no se cumple la condición, no será de aplicación el apartado referente a Edificabilidad máxima.

3. Alineaciones. Fachada del edificio alineada a vial.

4. Profundidad máxima edificable: 15 m o la determinada en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición del interesado, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas, teniendo como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana".

5. Ocupación máxima. En Planta Baja será del 100%. En Plantas Altas será de 80%.

6. Separación a linderos. Edificación medianera. Si por determinadas circunstancias hubiera de separarse de los linderos privados, la distancia mínima no será inferior a 2 m.

7. Altura edificable: PB + 1, altura máxima edificable de 7.50 metros.

8. Vuelos de cuerpos salientes: En calles de ancho > 8.00 m o más o con doble alineación, el vuelo no excederá 0.60 m. En calles de ancho < 8.00 m y alineación a vial el vuelo no excederá de 0.40 m.

9. Condiciones de adecuación ambiental: Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a su estilo y principios de composición arquitectónica, así como la utilización de los mismos materiales o, en todo caso similares. Estos extremos deberán venir justificados en la memoria de los proyectos que hubieran de redactarse al amparo de esta ordenanza.

10. Condiciones de uso: Se admiten uso pormenorizado Residencial. Usos compatibles: terciario, excepto instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4 de las Normas Urbanísticas; Equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios); Aparcamientos; Uso productivo en plantas bajas según regulación especificada en artículo 6.3.3 de este PGOU; y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

11. Reserva mínima de aparcamientos. Según artículo 6.7.4, en los edificios de nueva planta, las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse para uso vivienda con calificación CTP es de 1.50 plazas, bien por vivienda, o por cada fragmento de 100 m² construidos, según sea más restrictivo.

- 28 viviendas: 1.50 plazas por vivienda = 42 plazas

- 3.676.12 m² (Edificabilidad neta) / 100 m² * 1.50 plazas = 55 plazas

Se recoge en el plano 07 una propuesta de ordenación (No vinculante) de la planta sótano donde se comprueba que podrían obtenerse aproximadamente unas 56 plazas, cumpliendo con la reserva mínima impuesta.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. Principales factores condicionantes de la ordenación

La ordenación propuesta atiende principalmente a tres factores:

Factor 1. Requerimiento del Plan General. Que establece tanto la obligatoriedad de alinear la edificación a vial como la delimitación de la alineación de la edificación en la franja norte, la cual limita en gran medida el aprovechamiento de la parcela, como consecuencia de la afección que produce sobre ésta el encauzamiento del Arroyo de la Culebra.

Factor 2. El requerimiento de la propiedad de poder ordenar el máximo número de viviendas posibles con jardines de uso privado pero, a su vez, permitir que se disponga de un espacio de uso comunitario para el desarrollo de jardines y piscina privativos pero de uso común.

Se requiere además que la ordenación permita ejecutar un aparcamiento también de uso comunitario al que se pueda acceder peatonalmente desde cada una de las viviendas pero con un acceso vehicular común.

Factor 3. La topografía y morfología de la parcela. A pesar de que en la mayor parte de su desarrollo la topografía no presenta un desnivel pronunciado, la diferencia de cota entre los extremos del Camino de Orozco, de unos 4.00 m, tiene su consecuencia en las viviendas que se alinean a vial, lo que afectará a su vez tanto a la zona común que se defina en el interior de la parcela como a la planta sótano de uso aparcamiento, donde habrá que garantizar una correcta altura libre en todos sus puntos.

3.2. Descripción de la ordenación

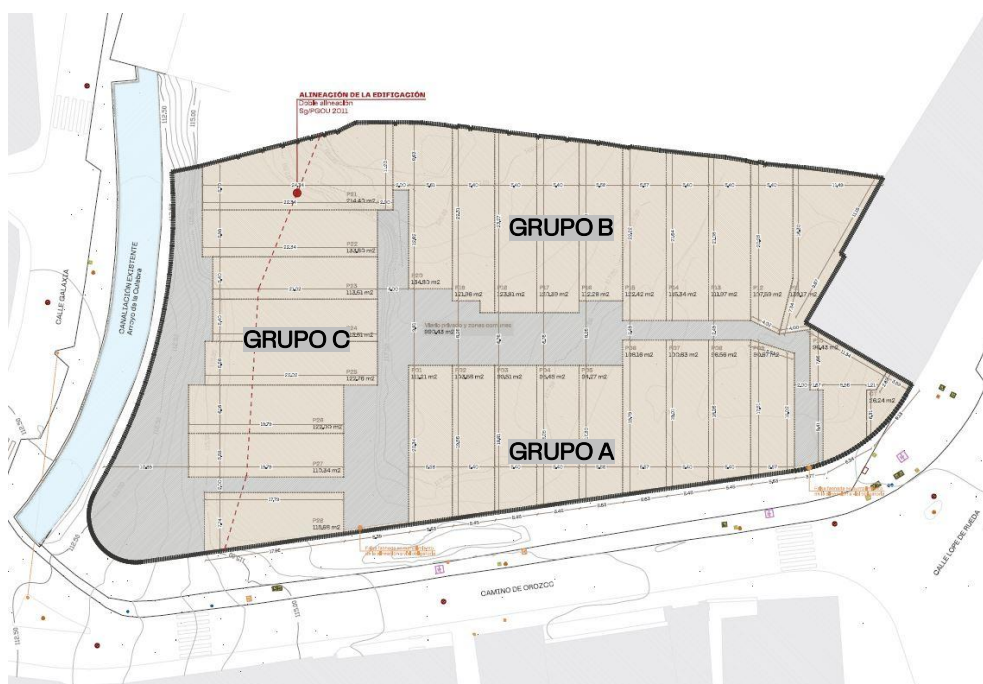
Los factores expuestos nos han conducido a definir tres agrupaciones de viviendas, alineadas a los linderos oeste, este y norte, que permite dejar un espacio central destinado a uso comunitario.

Las agrupaciones definidas son las siguientes:

Agrupación A (Viviendas 01-10), en el lindero oeste, cuyas fachadas tienen alineación obligatoria al Camino de Orozco.

Agrupación B (Viviendas 11-20), alineadas al lindero privado Este.

Agrupación C (Viviendas 21-28), alineadas al lindero norte y delimitadas por la doble alineación definida por el PGOU 2011.



Esta disposición permite disponer de un **espacio central destinado al uso comunitario**, y a su vez, según se ha estudiado en un anteproyecto, favorece a la ordenación de la planta sótano donde se podrá justificar la reserva mínima de aparcamientos exigidas por la norma.

Desde prácticamente el único vial que delimita al solar, el Camino de Orozco, se han definido los accesos peatonales y vehicular que conectan la promoción con la vía pública. Se definen dos accesos peatonales hacia la zona comunitaria interior, desde donde se accederá a las viviendas de las Agrupaciones B y C, (también de la A si así se considera oportuno en el correspondiente Proyecto Básico) y un acceso vehicular a la planta sótano de uso aparcamiento, en la cota más baja del vial con objeto de disminuir el recorrido de la rampa de acceso necesaria.

Como consecuencia de la limitación de la edificación con la doble alineación impuesta por el PGOU en la franja norte, y considerando que en esta zona el terreno presenta un desnivel pronunciado, se ha considerado disponer de una segunda zona comunitaria, más natural, paralela al Arroyo de la Culebra, que podría destinarse a una zona de juegos infantiles o de paseo de uso comunitario.

Cabe destacar que el “parcelario” representado en la imagen anterior (Extraída de plano O4 del presente Estudio) tiene efecto meramente indicativo de las unidades de vivienda y su límite con la zona privada de uso comunitario, sin que en ningún caso se considere una segregación de la finca matriz.

3.3. Rasantes

A. Rasante de la zona comunitaria central.

El estudio del anteproyecto de la ordenación propuesta, nos ha conducido a definir la rasante obligatoria de la zona central de uso comunitario, ya que atiende a varios factores de obligado cumplimiento que se describen a continuación:

1. En aplicación del *artículo 12.2.27 Planta Baja*, en ningún caso esta cota podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior de 1.50 m con relación a la cota natural del terreno.
2. En aplicación del DB SUA 9, en conjunto de viviendas unifamiliares se deberá disponer al menos un itinerario accesible que comunique la zona privativa de cada vivienda con la vía pública. Dado que a las viviendas de las agrupaciones B y C, en principio, se accede desde la zona comunitaria, esta deberá ser accesible desde la vía pública.
3. En aplicación del *artículo 12.10.3 Apdo 6* la diferencia de cotas de rasantes del terreno en los linderos de dos parcelas colindantes (entendiendo esto como las parcelas destinadas a uso privativo y parcelas destinadas a uso comunitario), no deberá ser superior a 1.50 m.
4. La cota de la planta sótano está limitada por el recorrido que pueda hacer la rampa de acceso, cumpliendo con las pendientes que define la normativa urbanística, por lo que es otro factor, no de obligado cumplimiento, pero sí a considerar para definir el nivel de la zona común que conformará el techo de la planta sótano.

Estos factores nos conducen a definir las siguientes cotas de rasante obligatorias para la zona central común. La **cotas definidas, que se pueden observar en el Plano O5 de alineaciones y rasantes** son:

- **Cota +16.95 m** en la zona sur del espacio central de uso comunitario. Permite el itinerario accesible obligatorio desde la vía pública y en ningún caso supera la variación absoluta de 1.50 m con el terreno natural.
- **Cota +17.50 m** en la mayor parte de la zona comunitaria. Permite que el itinerario siga siendo accesible y en ningún caso supera la variación absoluta de 1.50 m con el terreno natural.
- **Cota +118.20 m** en la zona noreste de la zona comunitaria. En este punto el terreno se eleva considerablemente por lo que la cota definida permite igualmente que el itinerario siga siendo accesible y en ningún caso supera la variación absoluta de 1.50 m con el terreno natural.

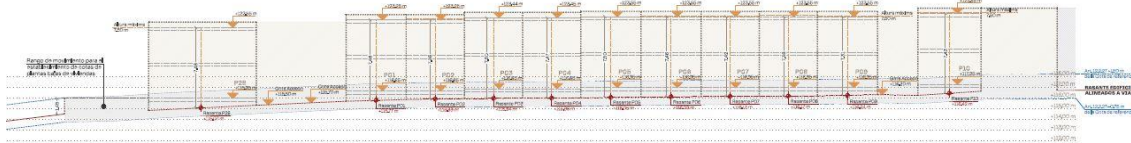
- Cota +113.70 m en la zona comunitaria 4 definida en la franja no edificable, permitiendo que tenga un acceso desde acerado público.

B. Rasante viviendas alineadas a vial.

En aplicación del *artículo 12.2.25 Criterios para el establecimiento de la cota de referencia* se definen también las rasantes de las viviendas que se alinean a vial, que se toman en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

Estas cotas son las que se tomarán de referencia para la medición de la altura reguladora máxima de las viviendas alineadas a vial en aplicación del *artículo 12.2.24 Criterios de medición de alturas* de las normas urbanísticas.

En cuanto a las cotas de planta baja de cada una de las viviendas que se define en la Sección A-A' del Plano 06, en ningún caso son vinculantes, por lo que podrán modificarse dentro del rango de movimiento definido y teniendo en cuenta el cumplimiento de la altura máxima.



C. Rasante resto de viviendas

Para el resto de viviendas, que componen la agrupación 2 y 3, se han definido unas cotas de planta baja, como se puede observar en los alzados que componen el plano 06, que en ningún caso serán vinculantes, pudiendo modificarse como se considere oportuno, siempre que se encuentren dentro del rango de movimiento definido, que atiene a varios artículos definidos por la norma de obligado cumplimiento.

1. *Artículo 12.2.25. Apdo 2 Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.* En edificaciones no alineadas a vial, la altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de planta que tenga la consideración de Planta Baja, según lo especificado en el artículo 12.2.27.1 de las normas.
2. *Artículo 12.2.27. Apdo. 1 Planta Baja.* En ningún caso las cotas de referencia de las Plantas Bajas podrán establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 1.50 m con relación a la cota natural del terreno.
3. En aplicación del *artículo 12.10.3 Apdo 6* la diferencia de cotas de rasantes del terreno en los linderos de dos parcelas colindantes (entendiendo esto como las parcelas destinadas a uso privativo y parcelas destinadas a uso comunitario), no deberá ser superior a 1.50 m.

Esto quiere decir que las cotas de las plantas bajas de las viviendas no podrán disponerse con una variación superior a 1.50 m ni con respecto al terreno natural ni con respecto a la rasante definida para la zona central de uso comunitario.

3.4. Alineaciones

Se definen las siguientes alineaciones que afectan a las diferentes agrupaciones de viviendas:

3.4.1. Alineaciones definidas por el PGOU 2011

1. **Alineación obligatoria a vial.** Exigida por el PGOU 2011 para la ordenanza CTP-01

2. **Doble alineación. Límite de edificación:** Definida por el PGOU 2011, con motivo de la afección que tiene sobre el solar del Arroyo de la Culebra.

Por motivos de composición, esta alineación se modifica en el presente Estudio de Detalle estableciéndose una nueva Doble alineación (obligatoria) y otras alineaciones máximas de las diferentes plantas que se definen en el apartado siguiente.

3. Profundidad máxima edificable. Según la ordenanza CTP-O1 será de 15 m desde la alineación a vial y desde la nueva doble alineación en la franja norte.

3.4.2. Alineaciones definidas por el Estudio de Detalle.

1. Doble alineación de planta baja. Alineación obligatoria. Por la que se modifica, por razones de composición, la alineación de la edificación o doble alineación impuesta por el PGOU 2011. Define la alineación de carácter obligatorio de la planta baja de la edificación en el lindero norte, con objeto de definir el frente de fachada orientado hacia la calle Galaxia.

Con el mismo interés, se establecen nuevas alineaciones interiores máximas en la zona norte, a fin de regular los cuerpos y elementos volados que sobresalen de dicha fachada, ya que la limitación que establece la ordenanza se refiere al cuerpo/elemento volado sobre el acerado, caso que no procede esta zona.

2. Alineación interior máxima de cuerpos volados.

3. Alineación interior máxima de elementos volados.

4. Alineación interior máxima bajo rasante. Permite un mayor aprovechamiento de la planta sótano.

(*) Las alineaciones definidas en la franja norte no superan en ningún caso la alineación de la edificación inicial, coincidente con la zona inundable del arroyo de la Culebra, respetando la franja que podría estar afectada por el RD 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

5. Alineación interior máxima. Para las viviendas de la Agrupación B. Definida con objeto de mejorar el aprovechamiento de la parcela, permitiendo edificar en su interior y concretar condiciones estéticas y de seguridad durante la ejecución del conjunto, disminuyendo el efecto que esta pueda tener sobre la parcela colindante, al establecer una separación mínima de la medianera. Además, se consigue con ello no generar nuevas medianeras.

Atendiendo a la posible distribución interior, se establece una separación mínima de 4.30 m respecto al lindero privado oeste, garantizando generar un espacio que permita ventilar e iluminar las estancias dispuestas en la fachada trasera de las viviendas, cumpliendo con la definición de patio de luces que se recoge en el artículo 12.2.37 de las normas urbanísticas.

6. Línea de unidad de vivienda. Línea sobre la que se dispondrá el vallado de cerramiento de la vivienda, que en ningún caso implica la segregación de la finca matriz, si no la delimitación del espacio privado con el espacio privativo pero de uso comunitario.

3.4.3. Área de Movimiento.

Superficie delimitada por las alineaciones dispuestas susceptible de ser edificada, con excepción de la planta sótano, que según el artículo 12.2.21, Apdo 3, *"Para las ordenanzas con edificación alineada a vial y siempre que sea para uso exclusivo de aparcamientos se permitirá que el sótano exceda del fondo máximo edificable"*.

En cualquier caso, en el desarrollo del proyecto de edificación, se deberá verificar el cumplimiento de la edificabilidad en el conjunto al no haberse realizado la segregación de la finca matriz.

3.5. Ordenación de volúmenes

En los planos O5 y O6, se representa la ordenación propuesta de las unidades de viviendas y el área de movimiento de la edificación sobre la finca, como resultado de la aplicación de todos los condicionantes expuestos. Así mismo, como ya se ha indicado, se han reflejado las cotas de planta baja de las viviendas que expresan una posible ordenación volumétrica y sus correspondientes alturas máximas, escalonando la edificación en cada caso para adaptarla al terreno natural y habiéndose comprobado, mediante un anteproyecto, que la ordenación propuesta con dichas cotas de implantación cumpliría con las normas urbanísticas.

No obstante, se ha considerado oportuno definir únicamente como rasante obligatoria, la de la zona comunitaria central y que sea, en el proyecto de edificación del conjunto, preceptivo proyecto básico para la obtención de la licencia de obras de edificación, donde se defina, detalladamente, la cota de implantación definitiva de cada una de las viviendas.

Asimismo, se han incluido dos planos, Plano 07 y Plano 08, con una posible ordenación de volúmenes que **en ningún caso será vinculante**, pero que expresa el objetivo al que se pretende llegar con el presente Estudio de Detalle.

4. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

4.1. Objeto y metodología

El presente documento técnico tiene como objeto exponer la Viabilidad Económica del Estudio de Detalle, realizando una evaluación sobre el impacto económico de la actuación derivada del Estudio de Detalle en la Hacienda Pública y en el promotor privado

Para su redacción se parte de la base del documento *Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad* publicado por el Ministerio de Fomento.

En relación a los módulos unitarios de aplicación para el cálculo del valor de las tasas o la construcción de la edificación se atenderá a la ordenanza fiscal N.15 *Tasas por actuaciones urbanísticas del Ayuntamiento de Málaga* en función de la clase de actuación así como el documento de *Valores Estimativos de la Construcción 2023* editado y publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

4.2. Marco legal aplicable

De acuerdo con el artículo 84 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se clasifica el Estudio de Detalle como un Instrumento Complementario de la Ordenación Urbanística, y como tal, no es preceptiva la inclusión en este documento de una memoria económica que contenga un estudio económico financiero de las propuestas realizadas así como un informe de viabilidad y sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas.

El criterio de sostenibilidad económica deviene de la formulación en la que los ingresos sostenidos deben ser igual o mayor a los gastos para las arcas municipales. Para ello se han de considerar:

1. Inversiones de los promotores privados
2. Inversiones municipales en materia de infraestructuras.
3. Gastos de mantenimiento y conservación de las infraestructuras de urbanización necesarias para la ejecución de la actuación urbanizadora.

4.3. Informe de Sostenibilidad Económica

4.3.1. Gastos de la actuación

Gastos iniciales

Se corresponden con el coste de implantación de las infraestructuras. Se identifican con el importe total de las cargas de urbanización de la actuación que deben soportar los propietarios.

Hace referencia a la urbanización del acerado que según se ha detallado en el apartado 2.1 de la presente memoria se cede al vial público.

No se considera necesaria la redacción de un proyecto de urbanización incluyéndose la cesión del viario en la redacción del Estudio de Detalle, por lo que los gastos de tramitación hacen referencia a dicho Estudio en aplicación de la Ordenanza N.12 Tasas por licencias urbanísticas exigidas por la Ley del suelo y la ordenación urbana.

	Superficie (m2)	Módulo (€/m2) o (%)	Base (€)	IVA (€)	Total (€)
A. PRESUPUESTO DE LICITACIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN			66975,70	14064,90	81040,60
Acerado					
Presupuesto de Ejecución Material	536,02	105	56282,10		
Gastos Generales (GG) y Beneficio Industrial (BI)			10693,60		
B. COSTES DE PROYECTOS Y DIRECCIONES DE OBRA			6000	1260	7260
C. GASTOS DE TRAMITACIÓN		87,32€/100 m2 afectado por ED	3727,58	782,79	4510,37
TOTAL CARGA URBANÍSTICA			76703,28	16107,69	92810,96

Gastos anuales

Gastos derivados del mantenimiento de la urbanización una vez entregada la misma al ayuntamiento.

Se contempla la cesión de una superficie de acerado de 536 m²

Se estima en un valor aproximado de 7,10 €/año/m² que supone un total de **3.805,60 € de gasto anual** correspondiente al ayuntamiento.

4.3.2 Ingresos de la actuación

Los beneficios para el dominio público resultante de las actuaciones son de la siguiente naturaleza:

- Posibilidad de obtener ingresos por nuevas licencias de construcción, de instalación de actividades, de apertura, de primera ocupación...
- El cobro de impuestos de Bienes Inmuebles (IBI) sobre las nuevas construcciones.
- Ingresos anuales por el Impuesto de Incremento del Valor de los terrenos de Naturaleza Urbana.

Ingresos iniciales

Por ICIO+TASAS+LPO. Ordenanza fiscal n. 15 (tasas por actuaciones urbanísticas) y Ordenanza n.4 (Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras). Se realiza una estimación al PEM al que se aplicarán los tipos regulatorios de las distintas ordenanzas municipales.

	€/ m2	m2	€
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL OBRAS DE EDIFICACIÓN			5314892,84
Vivienda unifamiliar medianera adosada	1007	3676,12	3701852,84
Garaje sótano 1 y 2. Todo tipo de edificio	528	3055,00	1613040,00

TRIBUTOS TASAS	Base liquidable (m2) o (PEM) o (€) o (nº)	Módulo Tasa (€/m2) o (%)	Total (€)
A.1.3. Licencia agragación de fincas	5	50,00	250,00
A.3.1.2 Viviendas adosadas o pareadas	6731,12	10,00	67311,20
A.4.1. Licencia de Ocupación y/o utilización	67311,20	10,00	6731,12
Icio	5314892,84	4,00	212595,71
TRIBUTOS URBANÍSTICOS MUNICIPALES			286888,03

Ingresos anuales

Por impuesto de bienes inmuebles (IBI). Ordenanza n.1 Impuesto sobre Bienes Inmuebles) y el Valor Catastral y Real Decreto 1020/1993

ORDENANZA Nº 1 IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.

Artículo 6º. La base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

Artículo 10º 1. La cuota íntegra de este impuesto será el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen.

2. La cuota líquida se obtendrá minorando la cuota íntegra en el importe de las bonificaciones previstas legalmente.

Artículo 11º 1. El tipo de gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles aplicable a los bienes urbanos, se fija en 0,4510 %.

El Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, indica que uno de los datos más relevantes del catastro inmobiliario es el valor catastral, que deberá ser calculado objetivamente por la aplicación de las

normas establecidas en el citado real Decreto, entre las que destaca la remisión al valor estimado de mercado, el cual periódicamente deberá ser actualizado para su adaptación a la situación real. Los datos para la estimación de estos ingresos derivados del impuesto de bienes inmuebles en lo relativo al valor catastral de los suelos y las edificaciones han sido extraídos de la Dirección General del Catastro, Secretaría de Estado de Hacienda (Ministerio de Hacienda); para:

Municipio. Málaga. Datos de ponencia:

Municipio: Málaga

Polígono O11 Puerto de la Torre

Importe Módulo Básico de Construcción	MBC	650 €/m ² (2)
Importe Módulo Básico de Repercusión	MBR	1.200 €/m ² (2)
Importe Valor de Repercusión Básico	VRB	450 €/m ²
Coeficiente de referencia al mercado	RM	0.5

Según la zona de valor R38 se estiman los siguientes valores de repercusión:

Vivienda	450 €/m ²
Tipología constructiva 1.2.2. Unifamiliar en línea	Categoría 3, Coeficiente 1.35
Garaje	85 €/m ²
Tipología constructiva 1.2.3. Garaje Vivienda	Categoría 3, Coeficiente 0.75
G+B	1.40

Cálculo del valor catastral para uso residencial (Techo máximo edificable 3.676,12 m²):

Valor del Suelo = 3676,12 m² x 450 €/m² = 1.654.254 €

Valor de la Construcción = 3676,12 m² x 650 €/m² x 1.35 = 3.225.795,3€

Valor catastral = (V. Suelo + V. Construcción) x 1.40 x 0.5

Valor catastral para uso residencial = (1.654.254 € + 3.225.795,3 €) x 1.40 x 0.50 = 3.416.034,51 €

IBI RESIDENCIAL VIVIENDA

Cuota a ingresar = 3.416.034,51 € x 0.4510 ‰ = 15.406,32 €

Cálculo del valor catastral para uso residencial (Techo máximo edificable 3.055 m²):

Valor del Suelo = 3.055 m² x 85 €/m² = 259.675 €

Valor de la Construcción = 3055 m² x 650 €/m² x 0.75 = 1.489.312,5€

Valor catastral = (V. Suelo + V. Construcción) x 1.40 x 0.5

Valor catastral para uso aparcamiento = (259.675 € + 1.489.312,5 €) x 1.40 x 0.50 = 1.224.291,25 €

IBI RESIDENCIAL GARAJE

Cuota a ingresar = 1.224.291,25 € x 0.4510 ‰ = 5.521,55 €

4.3.3. Análisis de viabilidad

Estimados los ingresos y gastos públicos potenciales de la nueva ordenación urbanística, se analiza el efecto de los mismos, considerándose que si:

BALANCE = INGRESOS – GASTOS > 0 La actuación es sostenible

BALANCE FISCAL			
INGRESOS	€	Primer Año	Resto de años
TRIBUTOS URBANÍSTICOS DE TASAS	286888,03	286888,03	
A.1.3. Licencia agragación de fincas	250,00		
A.3.1.2. Viviendas adosadas o pareadas	67311,20		
A.4.1. Licencia de Ocupación y/o utilización	6731,12		
ICIO	212595,71		
IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES	20927,87		20927,87
IBI residencial	15406,32		
IBI garaje	5521,55		
GASTOS			
GASTOS INICIALES			
Costes de Producción	0		
GASTOS ANUALES	3805,6		3805,6
Mantenimiento de Urbanización	3805,6		
BALANTE FISCAL ANULIZADO		+ 286888,03	+ 17122,27

Se concluye que la propuesta es sostenible puesto que el balance es muy positivo a favor del ayuntamiento.

5. RESUMEN EJECUTIVO

Según se recoge en el Artículo 62 de la LISTA referente al contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, en el apartado e), se incluye el siguiente resumen ejecutivo al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

5.1. Ámbito

Solar resultante de la agregación de los solares con referencia catastral:

FINCA 1. 7773101UF6677S0001PQ

FINCA 2. 7773129UF6677S0001QQ

FINCA 3. 7773124UF6677S0001WQ

FINCA 4. 7773123UF6677S0001HQ

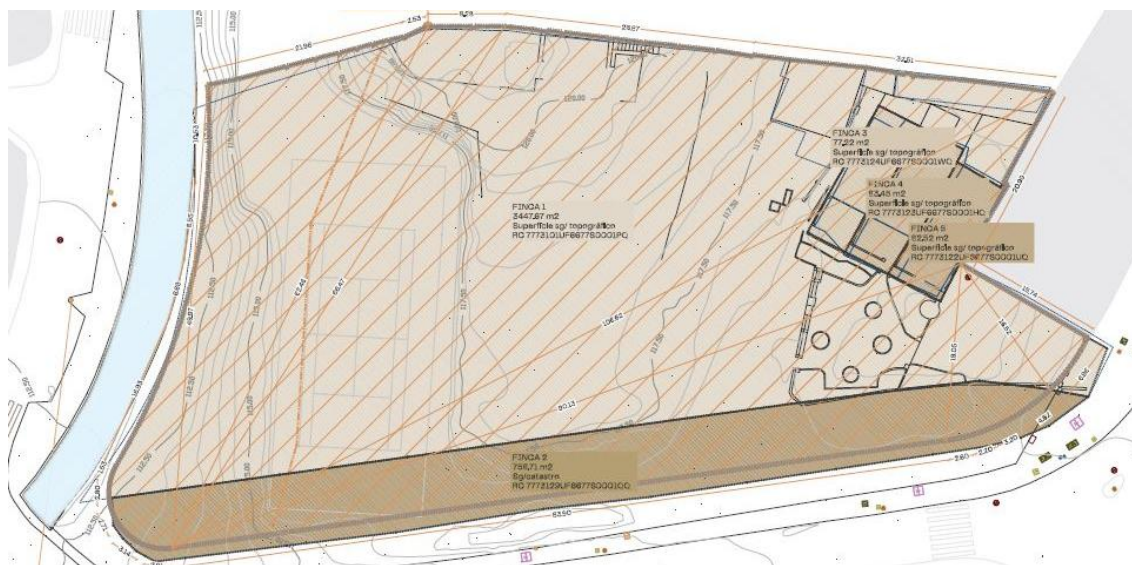
FINCA 5. 7773122UF6677S0001UQ

Inscritos en el Registro de la Propiedad N° 6 de Málaga:

FINCA sg/ED	SUPERFICIE ORIGINAL sg/topográfico (m²)	SUPERFICIE CEDIDA A VIAL PÚBLICO (m²)	SUPERFICIE RESULTANTE (m²)
1	3.447,67	-18,50	3.429,17
2	758,71	-162,20	596,51
3	77,22	-	77,22
4	83,45	-	83,45
5	82,52	-	82,52
TOTAL	4.449,57	-180,70	4.268,87

Según la agregación de parcelas y el ajuste del solar resultante a las alineaciones obligatorias definidas por el PGOU de Málaga, **posee una superficie total de 4.268,87 m²s.**

Todas las edificaciones existentes en fincas originales deberán ser demolidas para la ejecución de la nueva ordenación propuesta.



5.2 Objetivos

Establecer una ordenación para la ejecución de una promoción compuesta por **28 viviendas unifamiliares adosadas con jardín privado y aparcamientos y espacios libres de uso comunitario**, que sea afín a las determinaciones establecidas por las Normas Urbanísticas del PGOU de Málaga y concretamente con la **ordenanza aplicable CTP-01** que califica al ámbito objeto de estudio.

Mediante el presente Estudio de Detalle se establecen:

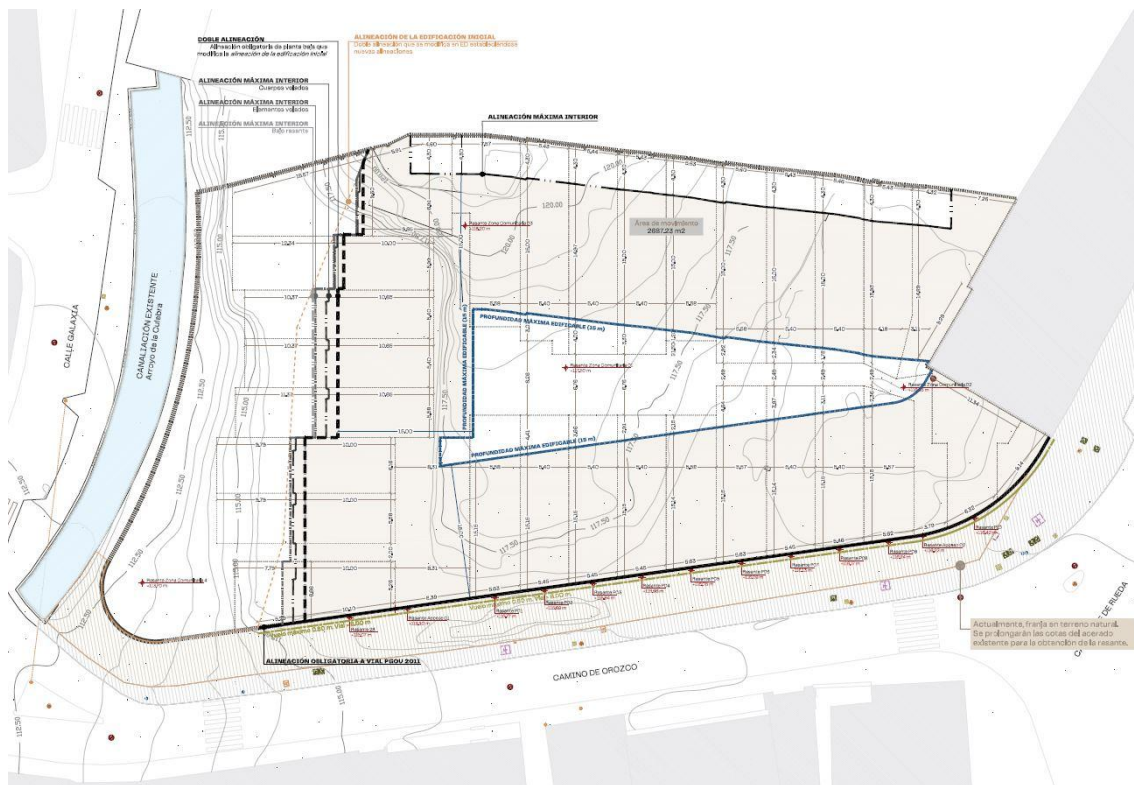
1. Delimitación de unidades de viviendas. (que no implica la segregación de la finca matriz) y establece la delimitación de las unidades privadas destinadas a vivienda con jardín privado y las destinadas a accesos y zonas de uso comunitario.

2. Ordenación de volúmenes. Mediante la definición de un área de movimiento que atiende a las alineaciones dispuestas tanto por el PGOU como por el presente Estudio de Detalle con objeto de establecer unas condiciones estéticas concretas en el conjunto.

3. Aproximación de la implantación respecto a la topografía original. Mediante el estudio de las rasantes

de la zona comunitaria central, de carácter obligatorio según el presente documento, y de las viviendas que componen las tres agrupaciones definidas, de carácter orientativo, no vinculante, que cumple con las determinaciones de las normas aplicables.

4. Justificación de las plazas mínimas de aparcamiento. Se verifica que la ordenación de volúmenes y alturas propuesta como consecuencia de los condicionantes definidos en el presente estudio permite la justificación de la reserva mínima de aparcamientos.



Y para que conste, a los efectos oportunos, se expide y se firma el presente Resumen Ejecutivo en Málaga, a 06 de Junio de 2023.

6. ANEXOS

6.1. Ficha urbanística

6.2. Fichas catastrales

6.3. Información urbanística. Informe de alineaciones.

6.4. Ficha justificativa Decreto 293/2009, de 7 de julio

Con acotación georreferenciada sg PGOU

INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

INSTRUMENTOS TERRITORIALES Y URBANÍSTICOS (ORDENACIÓN Y COMPLEMENTARIOS) vigentes o en tramitación

INSTRUMENTO TERRITORIAL	PEPMF	INSTRUMENTO URBANÍSTICO	LOUA (o anterior)	PGOU	NNSS (Mun.)	NNSS (Prov.)	PDSU	POI	PS	PPO	PE	PERI	ED	CAT	*INSTRUMENTO URBANÍSTICO EN TRAMITACIÓN	Con aprobación inicial ☐ Con aprobación definitiva sin publicar ☐
	☐		Vigente	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐		
	POTs		En tramitación*	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐		
	PA		general			detallado			complementario							
	☐		LISTA	PGOM	POI	PBOM	POU	PPO	PRI	EO	PE	ED	CAT	OM		
		Vigente	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐			
		En tramitación*	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐			

Donde:

PEPMF:
Plan Especial Protección del Medio Físico

POTs:
Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional

PA:
Proyecto de actuación autonómico

INSTRUMENTOS LOUA (o anterior)

INSTRUMENTOS LISTA

POI Plan Ordenación Intermunicipal
PGOU Plan General de Ordenación Urbanística (a desaparecer)
NN.SS. (Mun.) Normas subsidiarias de ámbito Municipal (a desaparecer)
NN.SS. (Prov.) Normas subsidiarias de ámbito Provincial (a desaparecer)
PDSU Proyecto de delimitación de suelo urbano (a desaparecer)

PGOM Plan General de Ordenación Municipal (art. 63 LISTA)
POI Plan Ordenación Intermunicipal (art. 64 LISTA)
PBOM Plan Básico Ordenación Municipal (art. 65 LISTA)
POU Plan Ordenación Urbana (art. 66 LISTA)
PPO Plan Parcial de Ordenación (art. 67 LISTA)

PS Plan de Sectorización (a desaparecer)
PPO Plan Parcial de Ordenación
PE Plan Especial (diferentes especialidades)
PERI Plan Especial de Reforma Interior
ED Estudio de Detalle
CAT Catálogo

PRI Plan Reforma Interior (art. 68 LISTA)
EO Estudio de Ordenación (art. 69 LISTA)
PE Plan Especial (diferentes objetos) (art. 70 LISTA)
ED Estudio de Detalle (art. 71 LISTA)
CAT Catálogo (art. 72 LISTA)
OM Ordenanza Municipal (edificación y urbanización)

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO**

PLANEAMIENTO GENERAL vigente:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	☒	Suelo urbanizable ordenado	☐	Especialmente protegido por legislación específica	☐
Suelo urbano no consolidado:	☐	Suelo urbanizable sectorizado	☐	Especialmente protegido por plan territorial o urbanístico	☐
Pendiente de planeamiento de desarrollo	☐			De carácter rural o natural	☐
Con ordenación detallada pendiente de Gestión	☐	Suelo urbanizable no sectorizado	☐	Hábitat rural diseminado	☐
Con ordenación detallada de actuación directa	☐			Otros (municipio sin plan urbanístico)	☐

PLANEAMIENTO GENERAL en tramitación:

Conforme a la LOUA:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	☐	Suelo urbanizable ordenado	☐	Especialmente protegido por legislación específica	☐
Suelo urbano no consolidado:	☐	Suelo urbanizable sectorizado	☐	Especialmente protegido por plan territorial o urbanístico	☐
Sometido a planeamiento de desarrollo	☐			De carácter rural o natural	☐
Con ordenación detallada pendiente de Gestión	☐	Suelo urbanizable no sectorizado	☐	Hábitat rural diseminado	☐
Con ordenación detallada de actuación directa	☐			Otros (municipio sin plan urbanístico)	☐

Conforme a la LISTA:

SUELO URBANO (ordenado o no ordenado)		SUELO RÚSTICO	
Suelo Urbano	☒	Hábitat rural diseminado	Especialmente protegido por legislación sectorial ☐
Sujeto a A.T.U. (mejora urbana o reforma interior) con actuación delimitada	☐	☐	Preservado por riesgos ☐
Sujeto a A.T.U. (mejora urbana o reforma interior) sin actuación delimitada	☐		Preservado por ordenación territorial y/o ordenación urbanística ☐
			Común no sujeto a A.T.U. ☐
			Común sujeto a A.T.U. nueva urbanización (act. delimitada o no) ☐

A.T.U. = Actuación de transformación urbanística

** Según la Disposición Transitoria Primera de la LISTA ([Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía](#)):

SUC (LOUA) tiene consideración de SU (Suelo Urbano LISTA)
 SUNC ordenado puede tener consideración de SU sujeto a ATU, con actuación delimitada (art.25 LISTA) y ordenación detallada
 SUNC no ordenado tiene consideración SU sujeto a ATU sin actuación delimitada (art. 25 LISTA), que debe someterse a PRI o que debe someterse a EO
 S. URBANIZABLE y SNU ya urbanizado integrado en malla urbana y transformado urbanísticamente tiene consideración SU (si concurren condiciones para ello)
 S. URBANIZABLE no urbanizado tiene consideración de SR (Suelo Rústico LISTA).
 S. URBANIZABLE SECTORIZADO tiene consideración de SR pendiente de desarrollo como ATU.
 S. URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO tiene consideración de SR pendiente ejecutar el Plan
 S. URBANIZABLE NO SECTORIZADO, tiene consideración de SR pendiente de delimitación ATU art.25 LISTA
 SNU tiene consideración de SR

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA

SEGÚN PLANEAMIENTO	VIGENTE	EN TRAMITACION	OBSERVACIONES
Instrumento de ordenación preciso			
Calificación urbanística	RESIDENCIAL. CTP Colonia Tradicional Popular		
Zona de Ordenanza	CTP-01		

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	DOCUMENTACION TECNICA
Estudios previos requeridos	Estudio de Detalle (Solar > 800 m ²)		
Parcela mínima	70 m ²		90.67 m ²
Parcela máxima			
Longitud mínima de fachada	4.00 m		4.00 m
Diámetro mínimo inscrito			
Nº máx. viviendas	3.676,12 m ² t / 70 m ² = = 52 viviendas		28 viviendas
Nº mínimo viviendas protegidas			
Tipología edificatoria	Unifamiliar o plurifamiliar		Unifamiliar
Altura máxima, nº de plantas	PB + 1		PB + 1
Altura máxima, metros	7.50 m		7.50 m
Altura mínima			
Edificabilidad neta	3.676,12 m ² t		Según P. Básico
Ocupación planta baja	100 %		Según P. Básico
Ocupación planta primera	80 %		Según P. Básico
Ocupación otras plantas			
Separación a lindero público	Alineado a vial		Alineado a vial
Separación a lindero privado			
Separación entre edificios			
Profundidad máxima edificable	15 m		15 m
Retranqueos de alineaciones			4.30. Alineación máxima interior
Condiciones de patio mínimo	Ø4 m/ 16 m ²		Ø4 m/ 16 m ²
Cuerpos salientes	0.60 cm		0.60 m
Elementos salientes	0.60 cm		0.60 m
Usos predominantes	Residencial		Residencial
Usos compatibles			
Usos prohibidos			
Plazas mínimas de aparcamiento	1.5 plazas cada 100 m ² t o por vivienda (Según sea más restrictivo)		Según edificabilidad máxima: 1.5 /100 m ² * 3.676,12 m ² t = 55 plazas
Nivel protección edificio existente			

OBSERVACIONES:

En Málaga a 09 de Junio de 2023

Fdo. Baltasar Ríos Cruz, arquitecto/a

Consulte el planeamiento de aplicación al expediente en: coamalaga.es / Pinche aquí para descargar: [Advertencias](#) / [Portada](#) / [Hoja de firma incluyendo al promotor](#)



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7773101UF6677S0001PQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CM OROZCO 2[B]
29190 MALAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 119 m2

Año construcción: 1968

Construcción

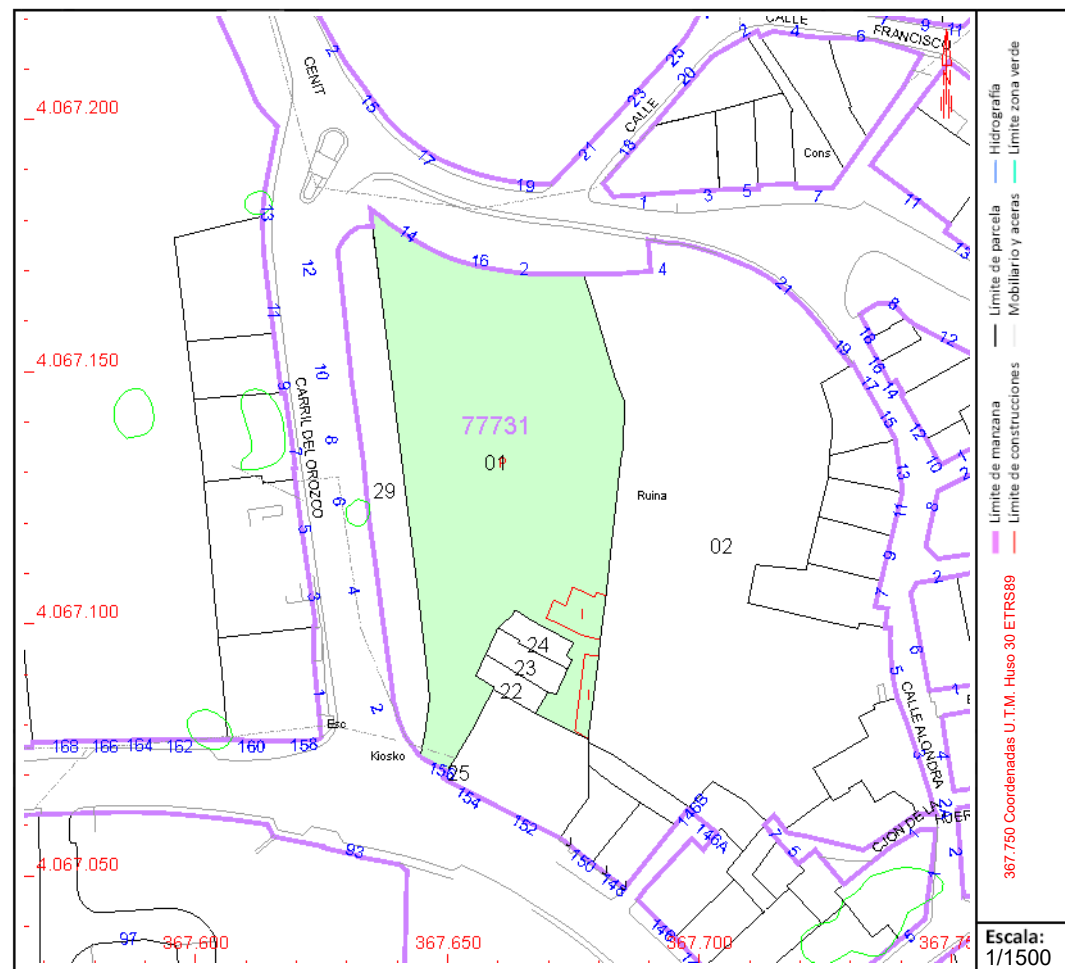
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/01	74
ALMACEN	1/00/03	45

PARCELA

Superficie gráfica: 3.474 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7773129UF6677S0001QQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CM OROZCO 4 Suelo
29190 MALAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

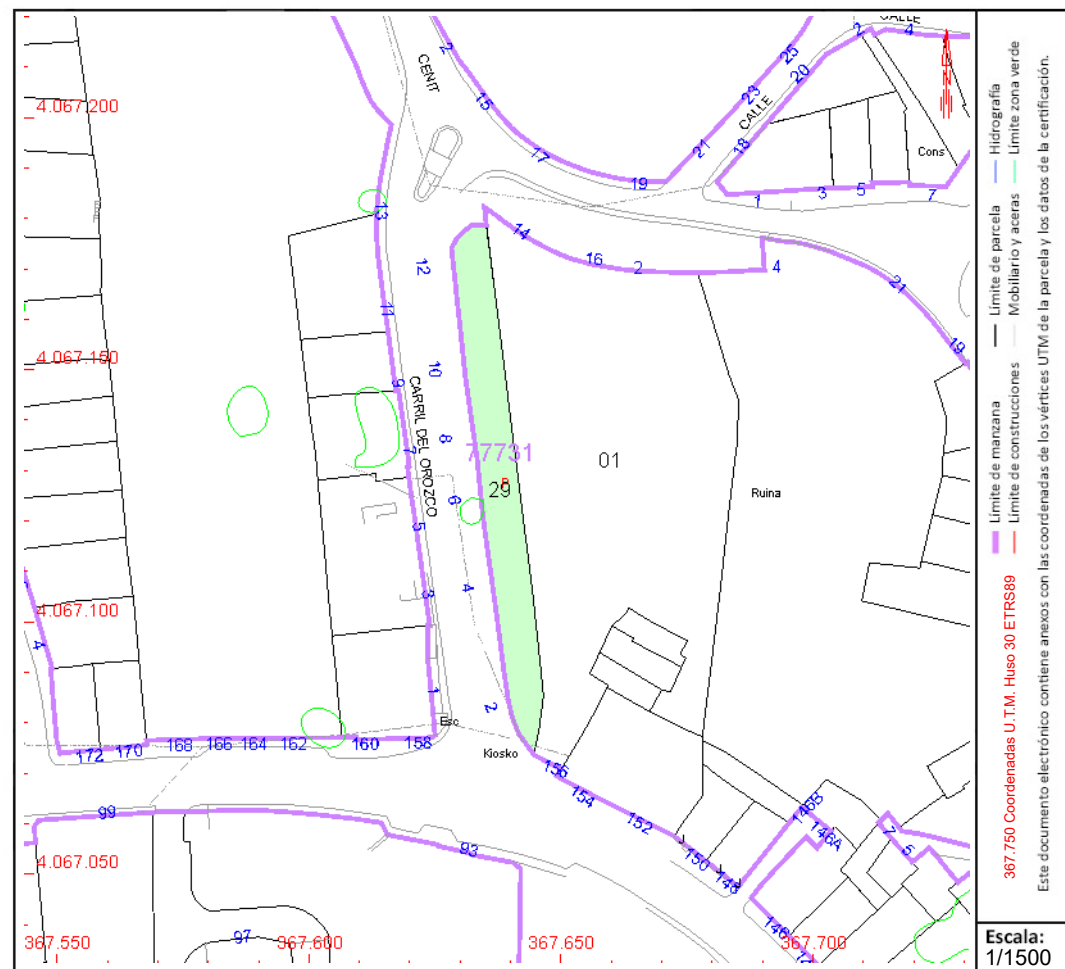
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 759 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7773124UF6677S0001WQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CM OROZCO 6[A]
29190 MALAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 52 m2

Año construcción: 1960

Construcción

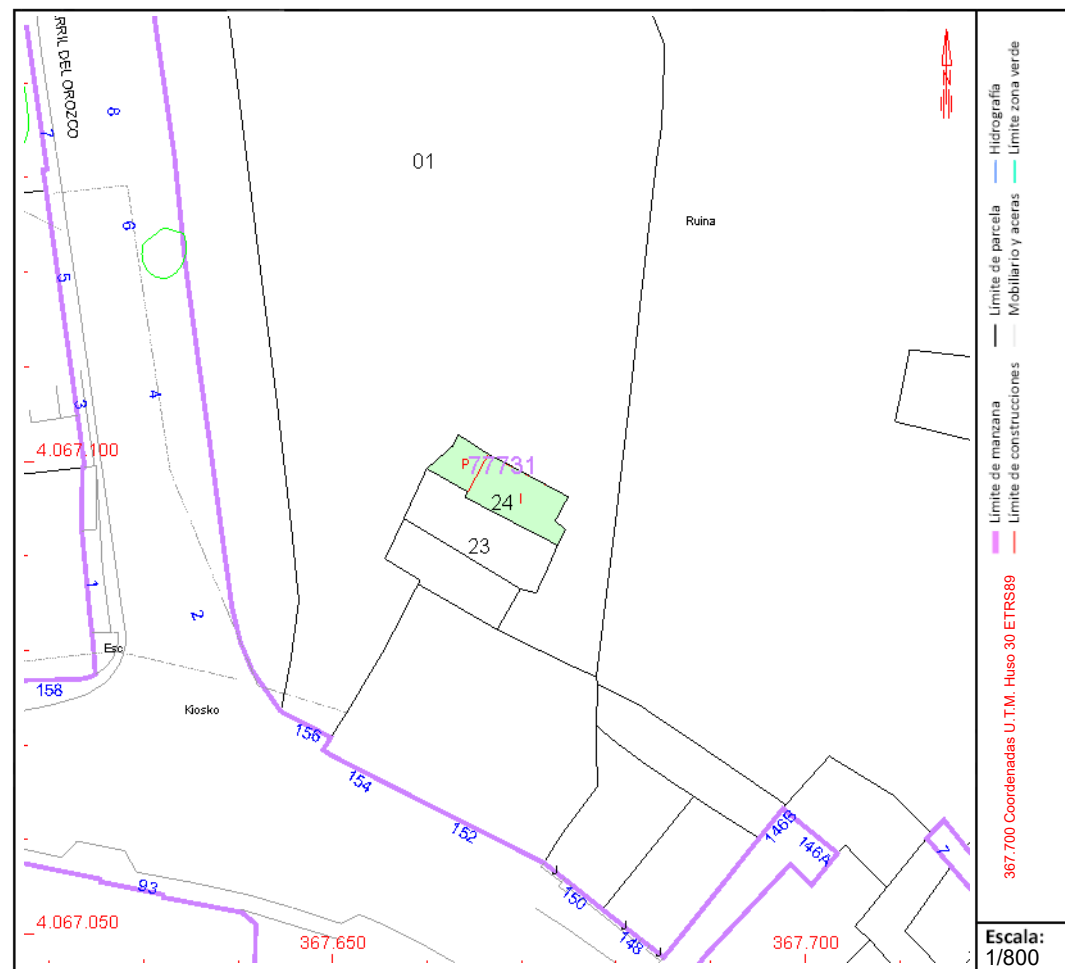
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/01	52

PARCELA

Superficie gráfica: 72 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7773123UF6677S0001HQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CM OROZCO 4[A]
29190 MALAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 63 m²

Año construcción: 1968

Construcción

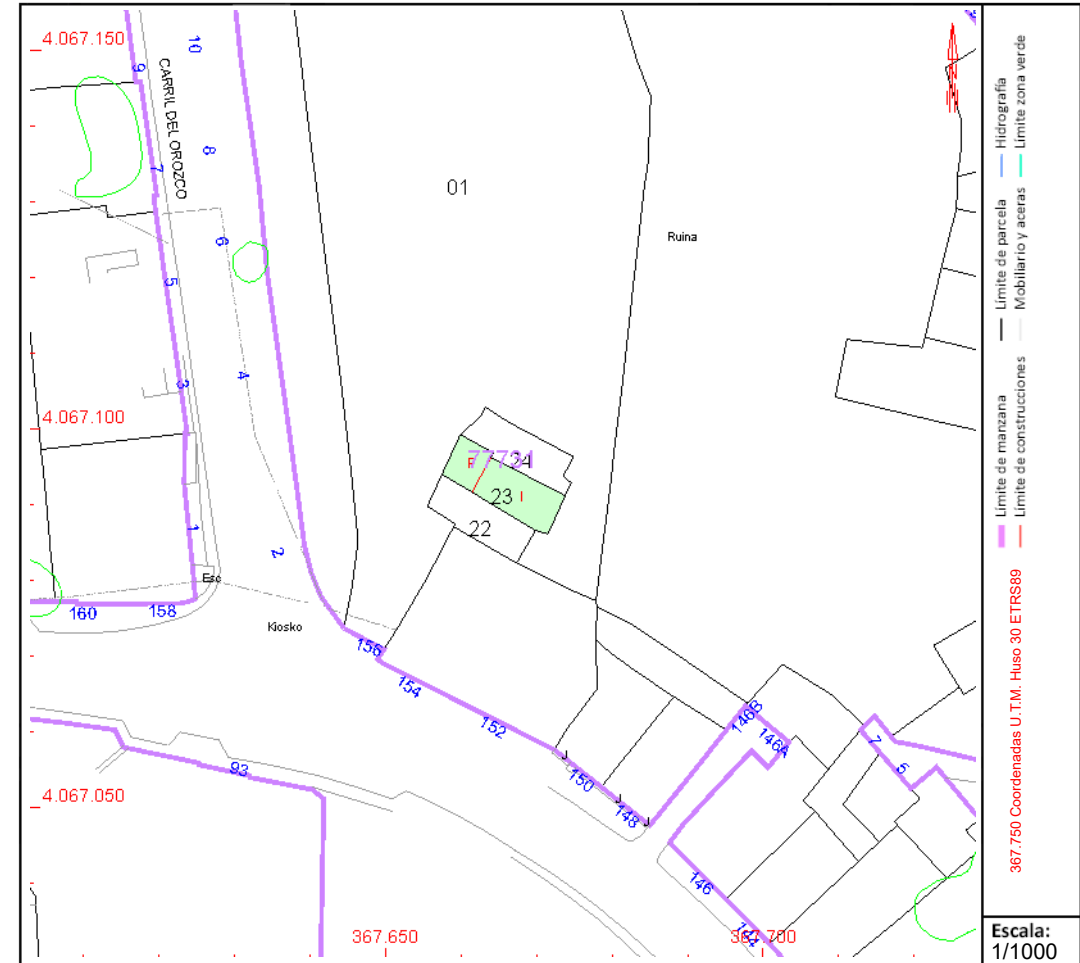
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	63

PARCELA

Superficie gráfica: 91 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7773122UF6677S0001UQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CM OROZCO 2

29190 MALAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superfície construída: 48 m²

Año construcción: 1968

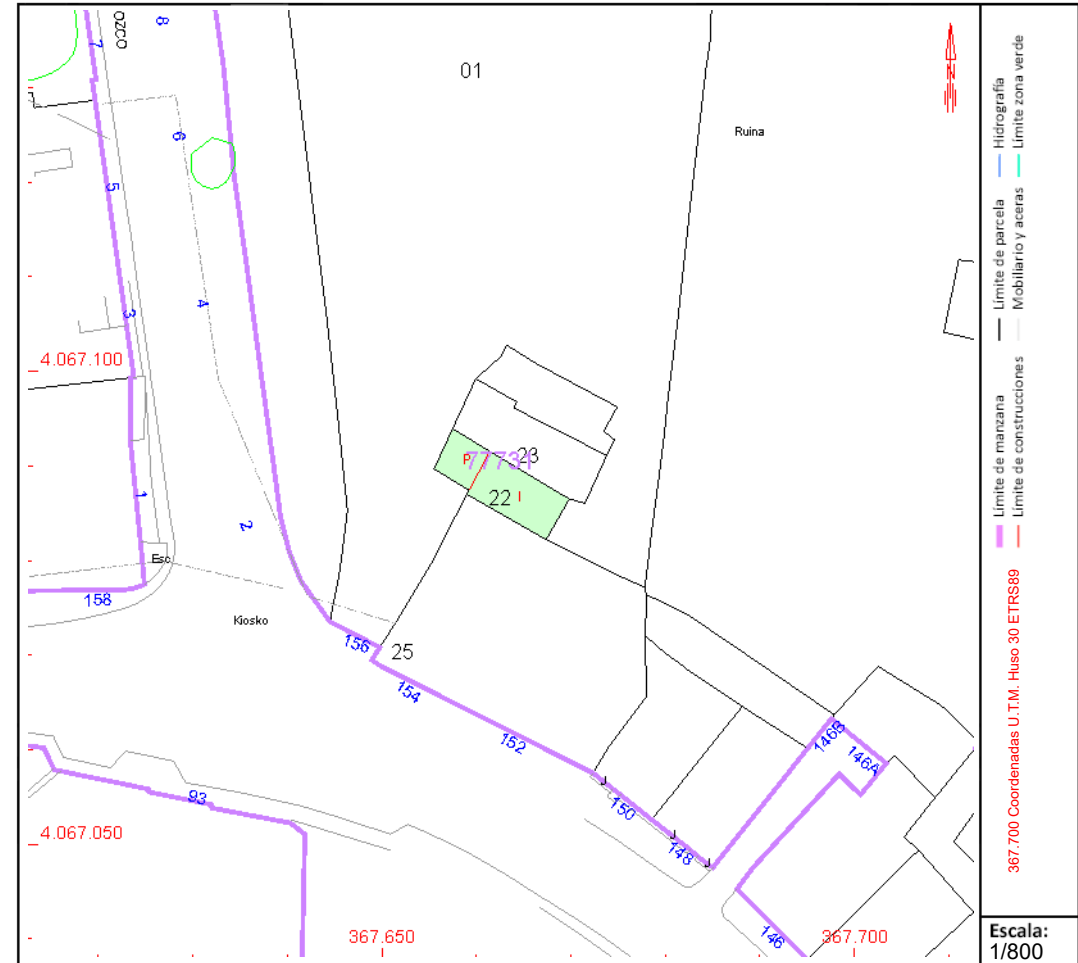
Construcción

PARCELA

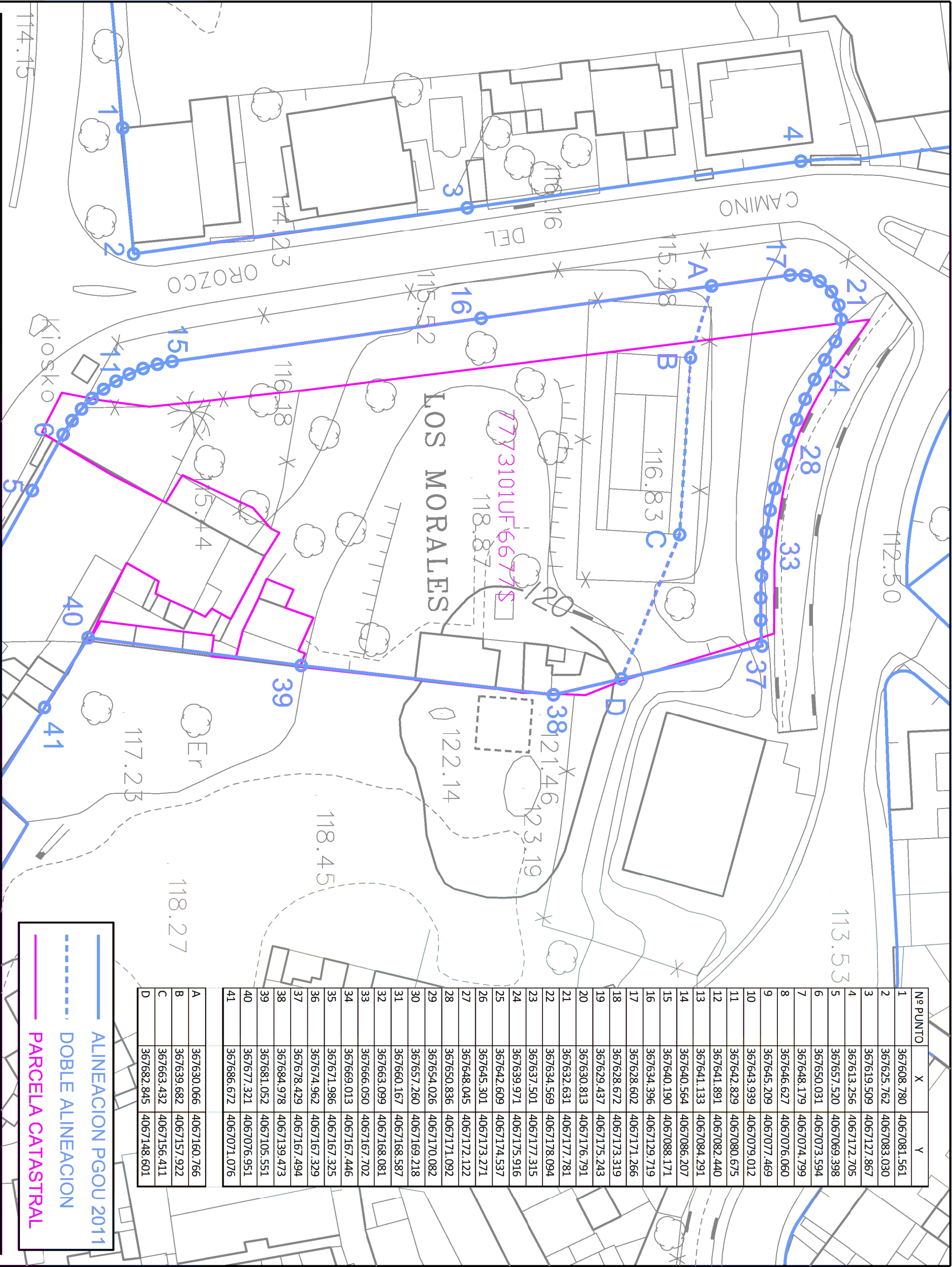
Superficie gráfica: 70 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"



Nº PUNTO	X	Y
1	367608.780	4067081.561
2	367625.762	4067083.030
3	367619.509	4067127.867
4	367613.256	4067172.705
5	367657.520	4067069.398
6	367650.031	4067073.594
7	367648.179	4067074.799
8	367646.627	4067076.060
9	367645.209	4067077.469
10	367643.939	4067079.012
11	367642.829	4067080.675
12	367641.891	4067082.440
13	367641.133	4067084.291
14	367640.564	4067086.207
15	367640.190	4067088.171
16	367634.396	4067129.719
17	367628.602	4067171.266
18	367628.672	4067173.319
19	367629.437	4067175.243
20	367630.813	4067176.791
21	367632.631	4067177.781
22	367634.569	4067178.094
23	367637.501	4067177.315
24	367639.971	4067175.916
25	367642.609	4067174.537
26	367645.301	4067173.271
27	367648.045	4067172.122
28	367650.836	4067171.092
29	367654.026	4067170.082
30	367657.260	4067169.218
31	367660.167	4067168.587
32	367663.099	4067168.081
33	367666.050	4067167.702
34	367669.013	4067167.446
35	367671.986	4067167.325
36	367674.962	4067167.329
37	367678.429	4067167.494
38	367684.978	4067139.473
39	367681.052	4067105.551
40	367677.321	4067076.951
41	367686.672	4067071.076



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	
P. BÁSICO	
ACTUACIÓN	
29 Viviendas unifamiliares adosadas con jardín privado y aparcamientos y espacios comunitarios.	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
Residencial Vivienda	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	29 viviendas 3-4Dormi.
Número de asientos	
Superficie	4.268,87 m2
Accesos	3
Ascensores	
Rampas	4
Alojamientos	
Núcleos de aseos	1
Aseos aislados	1
Núcleos de duchas	1
Duchas aisladas	1
Núcleos de vestuarios	1
Vestuarios aislados	1
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	
LOCALIZACIÓN	
CAMINO DE OROZCO. Agregación parcelas 2(B), 4, 2, 4(A) y 6(A)	
TITULARIDAD	
Privada	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
Puerto de la Torre Development SL	
PROYECTISTA/S	
Baltasar Ríos Cruz	

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 MÁLAGA a 20 de ABRIL de 2023

Fdo.:BALTASAR RÍOS CRUZ

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
<u>Descripción de los materiales utilizados</u> <u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: HORMIÓN IMPRESO Color: GRISÁCEO-BEIGE Resbaladicidad: C3 <u>Pavimentos de rampas</u> Material: HORMIGÓN IMPRESO Color: GRISÁCEO-BEIGE Resbaladicidad: C3 <u>Pavimentos de escaleras</u> Material: HORMIGÓN IMPRESO Color: GRISÁCEO-BEIGE Resbaladicidad: C3 <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	1.50	1.50
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	--		
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	< 2.00%	< 2.00 %
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).		--	≤ 0,12 m		
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 %	< 8.00%	< 8.00 %
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		--	≤ 6,00 %		
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %	<2.00%	<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		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	--		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal		
	Longitud	--	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65m 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		≥ 0,04 m.	≥ 0,04 m.		
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	--		
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)					
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= 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 ≥ 50 m		
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	16	10
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	0.30	0.30
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	0.16	0.15
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	--		0.60
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	--		
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--		
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	1.20 m	2.00 m
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	1.20 m	2.00 m
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	1.20 m	1.80 m
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		--	≥ 1,50 m	1.20 m	1.80 m
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		--	≥ 1,20 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera		Anchura escalera
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		0.60 m
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		>0.90 m
(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	De 0.90 a 1.10	1.00 m
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	De 0.045-0.05	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	--		
Eskaleras 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	1.50 m	1.60 m
Longitud de tramos sin descansillos (1)			≤ 10,00 m	≤ 9,00 m	<6.00 M	<6.00 m
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %		
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		8.00 %
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 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 %	<2.00 %	<2.00 %
Ancho de mesetas			Ancho de rampa	Ancho de rampa	Ancho de rampa	Ancho de rampa
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	☒ Sin cambio de dirección		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	1.50 m	1.50 m
	☒ Con cambio de dirección		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	1.50 m	1.50 m
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura		= Anchura rampa	= Anchura meseta	Anchura meseta	Anchura meseta
	Longitud		= 1,20 m	= 0,60 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

La ficha I se justifica con respecto al Decreto 293/2009, y no con respecto a la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (actualmente Orden TMA/851/2021 de 23 de Julio) puesto que esta última hace referencia a espacios públicos.

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

☒ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

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

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

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

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

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
<u>Descripción de los materiales utilizados</u> <u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: HORMIGÓN IMPRESO Color: GRISÁCEO-BEIGE Resbaladicidad: C3 <u>Pavimentos de rampas</u> Material: HORMIGÓN IMPRESO Color: GRISÁCEO-BEIGE Resbaladicidad: C3 <u>Pavimentos de escaleras</u> Material: HORMIGÓN IMPRESO Color: GRISÁCEO-BEIGE Resbaladicidad: C3 ☒ Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios accesibles en el edificio. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones del edificio (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante. ☐ No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

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

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES						
ESPACIOS INTERIORES AL MISMO NIVEL						
ESPACIOS EXTERIORES. Se deberá cumplimentar en su caso, la Ficha justificativa I. Infraestructuras y urbanismo.						
NORMATIVA		DB -SUA	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
ACCESO DESDE EL EXTERIOR (Rgto. Art. 64, DB-SUA Anejo A)						
Un acceso principal desde el exterior cumple alguna de las siguientes condiciones (marcar la que proceda):						
☐ No hay desnivel						
☒ Desnivel	☒ Salvado con una rampa (Ver apartado "Rampas")					
	☐ Salvado por un ascensor (Ver apartado "Ascensores")					
Pasos controlados	☐ El edificio cuenta con torniquetes, barreras o elementos de control, por lo que al menos un paso cuenta con las siguientes características:					
	☐ Anchura de paso sistema tipo cuchilla, guillotina o batiente automático	--	≥ 0,90 m			
	☐ Anchura de portilla alternativa para apertura por el personal de control del edificio	--	≥ 0,90 m			
ESPACIOS PARA EL GIRO, VESTÍBULOS Y PASILLOS (Rgto. Art. 66, DB-SUA Anejo A)						
Vestíbulos	Circunferencia libre no barrida por las puertas	Ø ≥ 1,50 m	Ø ≥ 1,50 m	Ø 1.50 m	Ø 1.50 m	
	Circunferencia libre no barrida por las puertas frente a ascensor accesible	Ø ≥ 1,50 m	--			
Pasillos	Anchura libre	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	>1.20 m	> 1.20 m	
	Estrechamientos puntuales	Longitud del estrechamiento	≤ 0,50 m	≤ 0,50 m		
		Ancho libre resultante	≥ 1,00 m	≥ 0,90 m		
		Separación a puertas o cambios de dirección	≥ 0,65 m	--		
	☐ Espacio de giro libre al fondo de pasillos longitud > 10 m	Ø ≥ 1,50 m	--	Ø 1.50 m	Ø 1.50 m	
HUECOS DE PASO (Rgto. Art. 67, DB-SUA Anejo A)						
Anchura libre de paso de las puertas de entrada y huecos		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	>0.80 m	>0.82 m	
☒ En el ángulo de máxima apertura de la puerta, la anchura libre de paso reducida por el grosor de la hoja de la puerta es ≥ 0,78 m						
Ángulo de apertura de las puertas		--	≥ 90°		>90°	
Espacio libre horizontal a ambas caras de las puertas		Ø ≥ 1,20 m	Ø ≥ 1,20 m	Ø >1.20 m	Ø 1.50 m	
Sistema de apertura o cierre	Altura de la manivela	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,80 m a 1,00 m	De 0.80 a 1	0.90 m	
	Separación del picaporte al plano de la puerta	--	0,04 m	0.04	0.04 m	
	Distancia desde el mecanismo hasta el encuentro en rincón	≥ 0,30 m	--		>0.30 m	
☒ Puertas transparentes o acristaladas	Son de policarbonatos o metacrilatos, luna pulida templada de espesor mínimo 6 milímetros o acristalamientos laminares de seguridad.					
	Señalización horizontal en toda su longitud	De 0,85 m a 1,10 m De 1,50 m a 1,70 m	De 0,85 m a 1,10 m De 1,50 m a 1,70 m	Dos bandas	Dos bandas	
	☒ Ancho franja señalizadora perimetral (1)	--	0,05 m		0.05 m	
(1) Puertas totalmente transparentes con apertura automática o que no disponen de mecanismo de accionamiento.						
☐ Puertas de dos hojas	Sin mecanismo de automatismo y coordinación, anchura de paso mínimo en una de ellas.	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m			
☐ Puertas automáticas	Anchura libre de paso	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m			
	Mecanismo de minoración de velocidad	--	≤ 0,5 m/s			
VENTANAS						
☒ No invaden el pasillo a una altura inferior a 2,20 m						

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES	
ESPACIOS INTERIORES ENTRE DISTINTOS NIVELES	
ACCESOS A LAS DISTINTAS PLANTAS O DESNIVELES (Rgto. Art.69 y 2,1d), DB-SUA 9)	
☐ Acceso a las distintas plantas	☐ El edificio, establecimiento o instalación, de titularidad de las Administraciones Públicas o sus entes instrumentales dispone, al menos, de un ascensor accesible que comunica todas las plantas de uso público o privado
	☐ El edificio, establecimiento o instalación de concurrencia pública y más de una planta dispone de un ascensor accesible que comunica las zonas de uso público.
	☐ El edificio, establecimiento o instalación, sea o no de concurrencia pública, necesita salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna planta que no sea de ocupación nula, y para ello dispone de ascensor accesible o rampa accesible que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las de entrada accesible al edificio.
	☐ El edificio, establecimiento o instalación, sea o no de concurrencia pública, tiene más de 200 m ² de superficie útil en plantas sin entrada accesible al edificio, excluida la superficie de zonas de ocupación nula, y para ello dispone de ascensor accesible o rampa accesible que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las de entrada accesible al edificio

☐ Los cambios de nivel a zonas de uso y concurrencia pública o a elementos accesibles tales como plazas de aparcamientos accesibles, alojamientos accesibles, plazas reservadas, etc, cuentan con un medio accesible, rampa o ascensor, alternativo a las escaleras.						
NORMATIVA		DB -SUA	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
ESCALERAS (Rgto. art.70, DB-SUA1)						
Directriz		☒ Recta(2) ☐ Curva o mixta(3)	☒ Recta(2) ☐ Curva o mixta(3)			
Altura salvada por el tramo	☒ Uso general	$\leq 3,20$ m	--		2.07 m	
	☐ Uso público (1) o sin alternativa de ascensor	$\leq 2,25$ m	--			
Número mínimo de peldaños por tramo		≥ 3	Según DB-SUA	3	3	
Huella		$\geq 0,28$ m	Según DB-SUA	0.27 m	0.28 m	
Contrahuella (con tabica y sin bocel)	☐ Uso general	De 0,13 m a 0,185 m	Según DB-SUA			
	☒ Uso público (1) o sin alternativa de ascensor	De 0,13 m a 0,175 m	Según DB-SUA	0.185 m	0.1750 m	
Relación huella / contrahuella		$0,54 \leq 2C+H \leq 0,70$ m	Según DB-SUA			
En las escaleras situadas en zonas de uso público se dispondrá en el borde de las huellas un material o tira antideslizante de color contrastado, enrasada en el ángulo del peldaño y firmemente unida a éste						
Ancho libre	☐ Docente con escolarización infantil o enseñanza primaria, pública concurrencia y comercial.	Ocupación ≤ 100	$\geq 1,00$ m	$\geq 1,20$ m		
		Ocupación > 100	$\geq 1,10$ m			
	☐ Sanitario	Con pacientes internos o externos con recorridos que obligan a giros de 90° o mayores	$\geq 1,40$ m			
		Otras zonas	$\geq 1,20$ m			
	☒ Resto de casos	$\geq 1,00$ m			1.20 m	1.20 m
Ángulo máximo de la tabica con el plano vertical		$\leq 15^\circ$	$\leq 15^\circ$			
Mesetas	Ancho		$\geq$ Ancho de escalera	$\geq$ Ancho de escalera	Ancho de es	Ancho de escalera
	Fondo	Mesetas de embarque y desembarque	$\geq 1,00$ m	$\geq 1,20$ m	1.20 m	1.20 m
		Mesetas intermedias (no invadidas por puertas o ventanas)	$\geq 1,00$ m	$\varnothing \geq 1,20$ m	1.20 m	1.20 m
		Mesetas en áreas de hospitalización o de tratamientos intensivos, en las que el recorrido obligue a giros de 180°	$\geq 1,60$ m	--		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura		= Anchura escalera	= Anchura escalera	Ancho de es	Anchura escalera
	Longitud		= 0,80 m	$\geq 0,20$ m	0.80 m	0.80 m
Distancia de la arista de peldaños a puertas o a pasillos de anchura inferior a 1,20 m		$\geq 0,40$ m	$\geq 0,40$ m	0.40 m	0.55 m	
Iluminación a nivel del suelo		--	≥ 150 luxes		> 150 luxes	
Pasamanos	Diámetro		--	--		
	Altura		De 0,90 m a 1,10 m De 0,65 m a 0,75 m	--		=
	Separación entre pasamanos y paramentos		$\geq 0,04$ m	$\geq 0,04$ m	> 0.04 m	> 0.04 m
	Prolongación de pasamanos en extremos (4)		$\geq 0,30$ m	--		
En escaleras de ancho $\geq 4,00$ m se disponen barandillas centrales con pasamanos. La separación entre pasamanos intermedios es de 4,00 m como máximo, en escaleras sometidas a flujos intensos de paso de ocupantes, como es el caso de accesos a auditorios, infraestructuras de transporte, recintos deportivos y otras instalaciones de gran ocupación. En los restantes casos, al menos uno. Las escaleras que salven una altura $\geq 0,55$ m, disponen de barandillas o antepechos coronados por pasamanos. Entre dos plantas consecutivas de una misma escalera, todos los peldaños tienen la misma contrahuella y todos los peldaños de los tramos rectos tienen la misma huella. Entre dos tramos consecutivos de plantas diferentes, la contrahuella no varía más de ± 1 cm. El pasamanos es firme y fácil de asir, separado del paramento al menos 0,04 m y su sistema de sujeción no interfiere el paso continuo de la mano. Se disponen de pasamanos continuos a ambos lados y diferenciados cromáticamente de las superficies del entorno. (1) Ver definición DB-SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad" (2) Obligatorio en áreas de hospitalización y tratamientos intensivos, en escuelas infantiles y en centros de enseñanza primaria o secundaria. (3) En tramos curvos, la huella medirá 28 cm, como mínimo, a una distancia de 50 cm del borde interior y 44 cm, como máximo, en el borde exterior. Además, se cumplirá la relación $0,54 \leq 2C+H \leq 0,70$ m a 50 cm de ambos extremos. La dimensión de toda huella se medirá, en cada peldaño, según la dirección de la marcha. (4) En zonas de uso público, o que no dispongan de ascensor como alternativa, se prolongará al menos en un lado. En uso sanitario en ambos lados						
RAMPAS DE ITINERARIOS ACCESIBLES (Rgto. Art. 72, DB-SUA1)						
Directriz		Recta o curvatura de $R \geq 30,00$ m	Recta o curvatura de $R \geq 30,00$ m			
Anchura		$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m			

Pendiente longitudinal (proyección horizontal)		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	6,00 %	6,00 %		
Pendiente transversal			≤ 2 %	≤ 2 %		
Longitud máxima de tramo (proyección horizontal)			≤ 9,00 m	≤ 9,00 m		
Mesetas	Ancho		≥ Ancho de rampa	≥ Ancho de rampa		
	Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		
	Espacio libre de obstáculos		--	Ø ≥ 1,20 m		
	☐ Fondo rampa acceso edificio		--	≥ 1,20 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional		Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta		
		Longitud	--	= 0,60 m		
Distancia desde la arista de la rampa a una puerta o a pasillos de anchura inferior a 1,20 m			≥ 1,50 m	--		
Pasamanos	Dimensión sólido capaz		--	De 0,045 m a 0,05 m		
	Altura		De 0,90 m a 1,10 m De 0,65 m a 0,75 m	De 0,90 m a 1,10 m		
	Prolongación en los extremos a ambos lados (tramos ≥ 3 m)		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		
Altura de zócalo o elemento protector lateral en bordes libres (*)			≥ 0,10 m	≥ 0,10 m		
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos. (*) En desniveles ≥ 0,185 m con pendiente ≥ 6%, pasamanos a ambos lados y continuo incluyendo mesetas y un zócalo o elemento de protección lateral El pasamanos es firme y fácil de asir, está separado del paramento al menos 0,04 m y su sistema de sujeción no interfiere el paso continuo de la mano. Se disponen de pasamanos continuos a ambos lados y diferenciados cromáticamente de las superficies del entorno. Las rampas que salvan una altura ≥ 0,55 m. disponen de barandillas o antepechos coronados por pasamanos						
TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 71, Art.73)						
Tapiz rodante	Luz libre		--	≥ 1,00 m		
	Pendiente		--	≤ 12 %		
	Prolongación de pasamanos en desembarques		--	0,45 m		
	Altura de los pasamanos.		--	≤ 0,90 m		
Eskaleras mecánicas	Luz libre		--	≥ 1,00 m		
	Anchura en el embarque y en el desembarque		--	≥ 1,20 m		
	Número de peldaños enrasados (entrada y salida)		--	≥ 2,50		
	Velocidad		--	≤ 0,50 m/s		
	Prolongación de pasamanos en desembarques		--	≥ 0,45 m		
ASCENSORES ACCESIBLES (art 74 y DB-SUA Anejo A)						
Espacio libre previo al ascensor			Ø ≥ 1,50 m	--		
Anchura de paso puertas			UNE EN 8170:2004	≥ 0,80 m		
Medidas interiores (Dimensiones mínimas)	Superficie útil en plantas distintas a las de acceso ≤ 1.000 m2	☐ Una o dos puertas enfrentadas	1,00 X 1,25 m	1,00 X 1,25 m		
		☐ Dos puertas en ángulo	1,40 X 1,40 m			
	Superficie útil en plantas distintas a las de acceso > 1.000 m2	☐ Una o dos puertas enfrentadas	1,00 X 1,40 m			
		☐ Dos puertas en ángulo	1,40 X 1,40 m			
El modelo de ascensor accesible elegido y su instalación por el instalador autorizado cumplirán las condiciones de diseño establecidas en el Reglamento, entre las que destacan:						
Rellano y suelo de la cabina enrasados.						
Puertas de apertura telescópica.						
Situación botoneras			H interior ≤ 1,20 m.		H exterior ≤ 1,10 m.	
Números en altorrelieve y sistema Braille.			Precisión de nivelación ≤ 0,02 m.		Pasamanos a una altura entre 0,80-0,90 m.	
En cada acceso se colocarán: indicadores luminosos y acústicos de la llegada, indicadores luminosos que señalen el sentido de desplazamiento, en las jambas el número de la planta en braille y arábigo en relieve a una altura ≤ 1,20 m. Esto último se podrá sustituir por un sintetizador de voz.						

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES					
PLAZAS Y ESPACIOS RESERVADOS EN SALAS, RECINTOS Y ESPACIOS EXTERIORES O INTERIORES					
NORMATIVA		DB -SUA	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
ESPACIOS RESERVADOS (Rgto. Art. 76, DB-SUA 9 y Anejo A)					
Dotaciones. En función del uso, actividad y aforo de la edificación deberá cumplimentarse la Tabla justificativa correspondiente, con un mínimo del 1% o de 2 espacios reservados					
Espacio entre filas de butacas		--	≥ 0,50 m		
Espacio para personas usuarias de silla de ruedas	☐ Aproximación frontal	≥ (0,80 x 1,20) m	≥ (0,90 x 1,20) m		
	☐ Aproximación lateral	≥ (0,80 x 1,50) m	≥ (0,90 x 1,50) m		
Plaza para personas con discapacidad auditiva (más de 50 asientos y actividad con componente auditivo). 1 cada 50 plazas o fracción. Disponen de sistema de mejora acústica mediante bucle de inducción magnética u otro dispositivo similar. En escenarios, estrados, etc., la diferencia de cotas entre la sala y la tarima (en su caso) se resuelve con escalera y rampa o ayuda técnica.					

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES						
DEPENDENCIAS QUE REQUIERAN CONDICIONES DE INTIMIDAD						
NORMATIVA		DB -SUA		DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA (Rgto. Art. 77, DB-SUA9 y Anejo A)						
Dotación mínima	☒ Aseos aislados		1 aseo accesible por cada 10 inodoros o fracción	1 aseo accesible (inodoro y lavabo)	1 aseo	1 aseo accesible
	☐ Núcleos de aseos		1 aseo accesible por cada 10 inodoros o fracción	1 aseo accesible (inodoro y lavabo)		
	☐ Núcleos de aseos independientes por cada sexo		--	1 inodoro y 1 lavabo por cada núcleo o 1 aseo aislado compartido		
	☐ Aseos aislados y núcleos de aseos		--	1 inodoro y 1 lavabo por cada núcleo o 1 aseo aislado compartido		
	En función del uso, actividad y aforo de la edificación, deberá cumplimentarse la Tabla justificativa correspondiente.					
Puertas (1)	☐ Correderas ☒ Abatibles hacia el exterior					
(1) Cuenta con sistema que permite desbloquear cerraduras desde el exterior para casos de emergencia						
Espacio libre no barrido por las puertas			Ø ≥ 1,50 m	Ø ≥ 1,50 m	Ø1.50 m	Ø1.50 m
Lavabo (sin pedestal)	Altura cara superior		≤ 0,85 m	De 0,70 m a 0,80 m	0.80 m	0.80 m
	Espacio libre inferior	Altura	≥ 0,70 m	De 0,70 m a 0,80 m	0.68 m	0.70 m
		Profundidad	≥ 0,50 m	--	0.50 m	0.50 m
Inodoro	Espacio de trasferencia lateral (2)		≥ 0,80 m	--	0.80 m	0.80 m
	Fondo desde el paramento hasta el borde frontal		≥ 0,75 m	≥ 0,70 m	> 0.70 m	1.27 m
	Altura del asiento del aparato		De 0,45 m a 0,50 m	De 0,45 m a 0,50 m	0.50 m	0.50 m
	Altura del pulsador (gran superficie o palanca)		De 0,70 m a 1,20 m	De 0,70 m a 1,20 m	1.00 m m	0.50
(2) En aseos de uso público, espacio de transferencia lateral a ambos lados.						
Barras	Separación entre barras inodoro		De 0,65 m a 0,70 m	--	0.60 m	0.60 m
	Diámetro sección circular		De 0,03 m a 0,04 m	De 0,03 m a 0,04 m		De 0.03 a 0.04 m
	Separación al paramento u otros elementos		De 0,045 m a 0,055 m	≥ 0,045 m		0.045 m
	Altura de las barras		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,75 m	0.75 m	0.75 m
	Longitud de las barras		≥ 0,70 m	--	0.50 m	0.70 m
	☐ Verticales para apoyo. Distancia medida desde el borde del inodoro hacia delante.		--	= 0,30 m		
	Dispone de dos barras laterales junto al inodoro, siendo abatible la que posibilita la transferencia lateral. En aseos de uso público las dos.					
☐ Si existen más de cinco urinarios se dispone uno cuya altura del borde inferior está situada entre 0.30 y 0.40 m.						
Grifería (3)	Alcance horizontal desde el asiento		--	≤ 60 cm		< 0.60 m
(3) Automática o monomando con palanca alargada tipo gerontológico						
Accesorios	Altura de accesorios y mecanismos		--	De 0,70 m a 1,20 m	0.80 m - 1.20	0.80m - 1.20m
	Espejo	☒ Altura borde inferior ☐ Orientable ≥ 10º sobre la vertical	--	≤ 0,90 m	0.90m	0.90m
Nivel de iluminación. No se admite iluminación con temporización						

En el interior debe disponer de avisador luminoso y acústico para casos de emergencia cuando sea obligatoria la instalación de sistema de alarma. El avisador estará conectado con sistema de alarma.						
En zonas de uso público, debe contar con un dispositivo en el interior fácilmente accesible, mediante el cual se pueda transmitir una llamada de asistencia perceptible desde un punto de control que permita a la persona usuaria verificar que su llamada ha sido recibida, o perceptible desde un paso frecuente de personas.						
VESTUARIOS, DUCHAS Y PROBADORES (Rgto. Art. 78, DB-SUA 9 y Anejo A)						
Dotación mínima	Vestuarios		1 de cada 10 o fracción	Al menos uno	1	
	Duchas (uso público)		1 de cada 10 o fracción	Al menos uno	1	
	Probadores (uso público)		1 de cada 10 o fracción	Al menos uno		
	En función del uso, actividad y aforo de la edificación deberá cumplimentarse la Tabla justificativa correspondiente					
☒ Vestuario y probador	Espacio libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	Ø ≥ 1,50 m	Ø1.50 m	
	Altura de repisas y perchas		--	De 0,40 m a 1,20 m	Ø.80m-1.20m	
	Bancos abatibles y con respaldo o adosados a pared	Anchura	= 0,40 m	≥ 0,50 m		Ø.50 m
		Altura	De 0,45 m a 0,50 m	≤ 0,45 m		Ø.45 m
		Fondo	= 0,40 m	≥ 0,40 m		Ø.40m
Acceso lateral		≥ 0,80 m	≥ 0,70 m	Ø.80m	Ø.80m	
☒ Duchas	Espacio libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	Ø ≥ 1,50 m	Ø1.50 m	
	Altura de repisas y perchas		--	De 0,40 m a 1,20 m	Ø.80m-1.20m	
	Largo		≥ 1,20 m	≥ 1,80 m	1.80 m	
	Ancho		≥ 0,80 m	≥ 1,20 m	1.20m	
	Pendiente de evacuación de aguas		--	≤ 2%	< 2%	
	Espacio de transferencia lateral al asiento		≥ 0,80 m	De 0,80 m a 1,20 m	Ø.80 m	
	Altura del maneral del rociador si es manipulable		--	De 0,80 m a 1,20 m	De Ø.80 a 1.20 m	
	Altura de barras metálicas horizontales		--	0,75 m	Ø.75 m	
	Banco abatible	Anchura	--	≥ 0,50 m		Ø.50
		Altura	--	≤ 0,45 m		Ø.45
		Fondo	--	≥ 0,40 m		Ø.40
		Acceso lateral	≥ 0,80 m	≥ 0,70 m		Ø.80
	En el lado del asiento existirán barras de apoyo horizontales de forma perimetral en, al menos, dos paredes que forman esquina y una barra vertical en la pared a 0,60 metros de la esquina o del respaldo del asiento					
Barras	Diámetro de la sección circular		De 0,03 m a 0,04 m	De 0,03 m a 0,04 m	De Ø.03 a Ø.04	
	Separación al paramento		De 0,045 m a 0,055 m	≥ 0,045 m	Ø.045	
	Fuerza soportable		1,00 kN	--	1kN	
	Altura de las barras horizontales		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,75 m	Ø.75 m	
	Longitud de las barras horizontales		≥ 0,70 m	--	Ø.50 m	
En el interior debe disponer de avisador luminoso y acústico para casos de emergencia cuando sea obligatoria la instalación de sistema de alarma. El avisador estará conectado con sistema de alarma.						
En zonas de uso público debe contar con un dispositivo en el interior fácilmente accesible, mediante el cual se pueda transmitir una llamada de asistencia perceptible desde un punto de control que permita a la persona usuaria verificar que su llamada ha sido recibida, o perceptible desde un paso frecuente de personas						
DORMITORIOS Y ALOJAMIENTOS ACCESIBLES (Rgto. Art. 79, DB-SUA Anejo A)						
Dotación		Se deberá cumplimentar la Tabla justificativa 1. Edificios, establecimientos o instalaciones de alojamiento.				
Anchura del hueco de paso en puertas (En ángulo máxima apertura reducida por grosor hoja ≥ 0,78 m)			--	≥ 0,80 m		
Espacios de aproximación y circulación	Espacio aproximación y transferencia a un lado de la cama		--	≥ 0,90 m		
	Espacio de paso a los pies de la cama		--	≥ 0,90 m		
	Frontal a armarios y mobiliario		--	≥ 0,70 m		
	Distancia entre dos obstáculos entre los que se deba circular (elementos constructivos o mobiliario)		--	≥ 0,80 m		
Armarios empotrados	Altura de las baldas, cajones y percheros		--	De 0,40 a 1,20 m		
	Carecen de rodapié en el umbral y su pavimento está al mismo nivel que el de la habitación					
Carpintería y protecciones exteriores	Sistemas de apertura	Altura	--	≤ 1,20 m		
		Separación con el plano de la puerta	--	≥ 0,04 m		
		Distancia desde el mecanismo de apertura hasta el encuentro en rincón	--	≥ 0,30 m		
	Ventanas	Altura de los antepechos	--	≤ 0,60 m		
Mecanismos	Altura Interruptores		--	De 0,80 a 1,20 m		
	Altura tomas de corriente o señal		--	De 0,40 a 1,20 m		

Si los alojamientos disponen de aseo, será accesible. Si no disponen de él, existirá un itinerario accesible hasta el aseo accesible exterior al alojamiento.

Instalaciones complementarias:

Sistema de alarma que transmite señales visuales visibles desde todo punto interior, incluido el aseo

Avisador luminoso de llamada complementario al timbre

Dispositivo luminoso y acústico para casos de emergencia (desde fuera)

Bucle de inducción magnética

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES

EQUIPAMIENTOS Y MOBILIARIO

NORMATIVA DB -SUA DEC.293/2009 (Rgto) ORDENANZA DOC. TÉCNICA

MOBILIARIO, COMPLEMENTOS Y ELEMENTOS EN VOLADIZO (Rgto. Art. 80, DB-SUA 9 y Anejo A)

El mobiliario deberá respetar una distancia mínima entre dos obstáculos entre los que se deba circular de 0,80 m

La altura de los elementos en voladizo será $\geq 2,20$ m

PUNTOS DE ATENCIÓN ACCESIBLES Y PUNTOS DE LLAMADA ACCESIBLES (Rgto. Art. 81, DB-SUA Anejo A)

Puntos de atención accesible	Mostradores de atención al público	Ancho		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		
		Altura		≤ 0,85 m	De 0,70 m a 0,80 m		
		Hueco bajo el mostrador	Alto	≥ 0,70 m	≥ 0,70 m		
			Ancho	≥ 0,80 m	--		
			Fondo	≥ 0,50 m	≥ 0,50 m		
	Ventanillas de atención al público	Altura de la ventanilla		--	≤ 1,10 m		
		Altura plano de trabajo		≤ 0,85 m	--		
	Posee un dispositivo de intercomunicación dotado de bucle de inducción u otro sistema adaptado a tal efecto						

Puntos de llamada accesible Dispone de un sistema de intercomunicación mediante mecanismo accesible, con rótulo indicativo de su función y permite la comunicación bidireccional con personas con discapacidad auditiva

Banda señalizadora visual y táctil de color contrastado con el pavimento y anchura de 0,40 m, que señalice el itinerario accesible desde la vía pública hasta los puntos de atención y de llamada accesible

EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO (Rgto. art. 82)

Se deberá cumplimentar la Ficha justificativa I. Infraestructuras y urbanismo.

MECANISMOS DE ACCIONAMIENTO Y CONTROL (Rgto. art. 83, DB-SUA Anejo A)

Altura de mecanismos de mando y control	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m		
Altura de mecanismos de corriente y señal	De 0,40 m a 1,20 m	--		
Distancia a encuentros en rincón	$\geq 0,35$ m	--		

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES

APARCAMIENTOS DE UTILIZACIÓN COLECTIVA EN ESPACIOS EXTERIORES O INTERIORES ADSCRITOS A LOS EDIFICIOS

NORMATIVA DB -SUA DEC.293/2009 (Rgto) ORDENANZA DOC. TÉCNICA

APARCAMIENTOS (Rgto. art. 90, DB-SUA 9, Anejo A)

Dotación mínima En función del uso, actividad y aforo de la edificación se deberá cumplimentar la Tabla justificativa correspondiente

Zona de transferencia	Batería	Independiente	Esp. libre lateral $\geq 1,20$ m	--		
		Compartida	--	Esp. libre lateral $\geq 1,40$ m		
	Línea		Esp. libre trasero $\geq 3,00$ m	--		

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES					
PISCINAS COLECTIVAS					
NORMATIVA		DB -SUA	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES					
La piscina debe disponer de los siguientes elementos para facilitar el acceso a los vasos a las personas con movilidad reducida:					
- Grúa homologada o elevador hidráulico homologado - Escalera accesible					
Escaleras accesibles en piscinas	Huella (antideslizante)		--	$\geq 0,30$ m	
	Tabica		--	$\leq 0,16$ m	
	Ancho		--	$\geq 1,20$ m	
	Pasamanos (a ambos lados)	Altura	--	De 0,95 m a 1,05 m	
		Dimensión mayor sólido capaz	--	De 0,045 m a 0,05 m	
		Separación hasta paramento	--	$\geq 0,04$ m	
Separación entre pasamanos intermedios		--	$\leq 4,00$ m		
☐ Rampas accesibles en piscinas de titularidad pública destinadas exclusivamente a uso recreativo.					
Rampas accesibles en piscinas	Pendiente (antideslizante)		--	≤ 8 %	
	Anchura		--	$\geq 0,90$ m	
	Pasamanos (a ambos lados)	Altura (doble altura)	--	De 0,65 m a 0,75 m De 0,95 m a 1,05 m	
		Dimensión mayor sólido capaz	--	De 0,045 m a 0,05 m	
		Separación hasta paramento	--	$\geq 0,04$ m	
		Separación entre pasamanos intermedios	--	$\leq 4,00$ m	
Ancho de borde perimetral de la piscina con cantos redondeados		$\geq 1,20$ m	--		

CARACTERÍSTICAS SINGULARES CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO	
☐ Se disponen zonas de descanso para distancias en el mismo nivel $\geq 50,00$ m, o cuando pueda darse una situación de espera.	
☐ Existen puertas de apertura automática con dispositivos sensibles de barrido vertical, provistas de un mecanismo de minoración de velocidad que no supere 0,50 m/s, dispositivos sensibles que abran en caso de atrapamiento y mecanismo manual de parada del sistema de apertura y cierre. Dispone de mecanismo manual de parada de sistema de apertura.	
☐ El espacio reservado para personas usuarias de silla de ruedas es horizontal y a nivel con los asientos, está integrado con el resto de asientos y señalizado. Las condiciones de los espacios reservados: Con asientos en graderío: - Se situarán próximas a los accesos plazas para personas usuarias de silla de ruedas - Estarán próximas a una comunicación de ancho $\geq 1,20$ m. - Las gradas se señalarán mediante diferenciación cromática y de textura en los bordes - Las butacas dispondrán de señalización numerológica en altorrelieve.	
☐ En cines, los espacios reservados se sitúan o en la parte central o en la superior.	

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 edificio, establecimiento o instalación existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.

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

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

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

FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS*

(Aplicable a zonas de uso comunitario)

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTODescripción de los materiales utilizadosPavimentos de itinerarios accesibles

Material: GRES PORCELÁNICO

Color: BEIGE

Resbaladidad: C3

Pavimentos de rampas

Material:

Color:

Resbaladidad:

Pavimentos de escaleras

Material: GRES PORCELÁNICO

Color: BEIGE

Resbaladidad: C3

Franja señalizadora:

Tipo:

Textura:

Color:

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

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

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

FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS					
ESPACIOS, INSTALACIONES Y EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS DE USO COMUNITARIO					
ESPACIOS EXTERIORES. Se deberán cumplimentar la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones y, en su caso, la Ficha justificativa I. Infraestructuras y urbanismo.					
ESPACIOS, INSTALACIONES Y EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS DE USO COMUNITARIO (piscinas, gimnasios, juegos infantiles, etc) Se deberá cumplimentar la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones.					
NORMATIVA		DB -SUA	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
ACCESO DESDE EL EXTERIOR (Rgto. Art. 105, DB-SUA Anejo A)					
☐ No hay desnivel					
☒ Desnivel		☒ Salvado con una rampa (Ver apartado "Rampas") ☐ Salvado por un ascensor (Ver apartado "Ascensores")			
VESTÍBULOS (Rgto. art. 108, DB-SUA Anejo A)					
Circunferencia libre no barrida por las puertas.		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$		
Circunferencia libre frente ascensor accesible (o espacio previsto para futura instalación de ascensor accesible)		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--		
PASILLOS (Rgto. art. 108, DB-SUA Anejo A)					
Anchura libre		$\geq 1,10 \text{ m}$	$\geq 1,20 \text{ m}$	1.20 m	1.50 m
Estrechamientos puntuales	Longitud del estrechamiento	$\leq 0,50 \text{ m}$	$\leq 0,50 \text{ m}$		
	Ancho libre resultante	$\geq 1,00 \text{ m}$	$\geq 0,90 \text{ m}$		
	Separación a puertas o cambios de dirección	$\geq 0,65$	--		
☐ Espacio de giro libre al fondo de pasillos mayores de 10 m		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--		
HUECOS DE PASO (Rgto. art. 108, DB-SUA Anejo A)					
Anchura libre de paso de las puertas de entrada y huecos		$\geq 0,80 \text{ m}$	$\geq 0,80 \text{ m}$	0.80 m	0.82 m
☐ En el ángulo de máxima apertura de la puerta, la anchura libre de paso reducida por el grosor de la hoja de la puerta es $\geq 0,78 \text{ m}$					
Espacio libre horizontal a ambas caras de las puertas		$\varnothing \geq 1,20 \text{ m}$	$\varnothing \geq 1,20 \text{ m}$	$\varnothing 1.20 \text{ m}$	$\varnothing 1.20 \text{ m}$
Ángulo de apertura de las puertas (incluso exteriores)		--	$\geq 90^\circ$	$>0.90 \text{ m}$	$>0.90 \text{ m}$
Sistema de apertura o cierre	Altura de la manivela	De 0,80 m y 1,20 m	De 0,80 m y 1,00 m	0.90 m	0.90 m
	Separación del picaporte al plano de la puerta	--	0,04 m		0.04 m
	Distancia desde el mecanismo hasta el encuentro en rincón	$\geq 0,30 \text{ m}$	--		0.30 m
☒ Puertas transparentes o acristaladas	Son de policarbonatos o metacrilatos, luna pulida templada de espesor mínimo 6 milímetros o acristalamientos laminares de seguridad.				
	Señalización horizontal en toda su longitud	De 0,85 m a 1,10 m De 1,50 m a 1,70 m	De 0,85 m a 1,10 m De 1,50 m a 1,70 m	Dos bandas	Dos bandas
	☐ Ancho franja señalizadora perimetral (1)	--	0,05 m		
(1) Puertas totalmente transparentes con apertura automática o que no disponen de mecanismo de accionamiento.					
☐ Puertas de dos hojas	Sin mecanismo de automatismo y coordinación, anchura de paso mínimo en una de ellas	$\geq 0,80 \text{ m}$	$\geq 0,80 \text{ m}$		
☐ Puertas automáticas	Anchura libre de paso	$\geq 0,80 \text{ m}$	$\geq 0,80 \text{ m}$		
	Mecanismo de minoración de velocidad	--	$\leq 0,5 \text{ m/s}$		
VENTANAS					
☐ No invaden el pasillo a una altura inferior a 2,20 m					
ESCALERAS (Rgto. art. 107, DB-SUA Anejo A)					
Directriz		☒ Recta ☐ Curva o mixta	☒ Recta ☐ Curva o mixta		Recta
Altura salvada por el tramo	☐ Con ascensor como alternativa	$\leq 3,20 \text{ m}$	--		
	☒ Sin ascensor como alternativa	$\leq 2,25 \text{ m}$	--		2.07m
Número mínimo de peldaños por tramo		3	Según DB-SUA		3
Huella		$\geq 0,28 \text{ m}$	Según DB-SUA	0.27 m	0.28 m
Contrahuella (con tabica y sin bocel)	☐ Con ascensor como alternativa	De 0,13 m a 0,185 m	Según DB-SUA		
	☒ Sin ascensor como alternativa	De 0,13 m a 0,175 m	Según DB-SUA	0.185	0.175

Relación huella / contrahuella			$0,54 \text{ m} \leq 2C+H \leq 0,70 \text{ m}$	Según DB-SUA		0.63
Ancho libre (En tramos curvos, se debe excluir la zona donde la huella < 0,17 m)			$\geq 1,00 \text{ m}$	$\geq 1,00 \text{ m}$	1.00 m	1.00 m
Ángulo máximo de la tabica con el plano vertical			$\leq 15^\circ$	$\leq 15^\circ$		
Mesetas	Intermedias	Con puertas de acceso a viviendas. Ancho	$\geq$ Ancho de escalera	$\varnothing \geq 1,20 \text{ m libre}$		
		Sin puertas de acceso a viviendas. Ancho	$\geq$ Ancho de escalera	$\varnothing \geq 1,00 \text{ m libre}$	Ancho escalera	Ancho escalera
		Fondo	$\geq 1,00 \text{ m}$	--		
	De arranque y desembarco	Ancho	$\geq$ Ancho de escalera	$\geq$ Ancho de escalera	Ancho escalera	Ancho escalera
		Fondo	$\geq 1,00 \text{ m}$	$\geq 1,20 \text{ m}$	1.20 m	1.20 m
Distancia de la arista de peldaños a puertas			$\geq 0,40 \text{ m}$	$\geq 0,40 \text{ m}$	0.40 m	0.40 m
Pasamanos	Dimensión mayor del sólido capaz		--	De 0,045 m a 0,05 m	0.045-0.05	0.045-0.05
	Altura		De 0,90 m a 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m	0.9-0.95	0.9-0.95
En escaleras de ancho $\geq 4,00 \text{ m}$ se disponen barandillas centrales con pasamanos. En el caso de escaleras de gran anchura, la separación máxima de pasamanos será de 4,00 m. En escaleras que salvan una altura $\geq 0,55 \text{ m}$, con ancho mayor que 1,20 m pasamanos a ambos lados de la escalera y continuo, incluyendo mesetas. Entre dos plantas consecutivas de una misma escalera, todos los peldaños tienen la misma contrahuella y todos los peldaños de los tramos rectos tienen la misma huella. Entre dos tramos consecutivos de plantas diferentes, la contrahuella no varía más de $\pm 1,00 \text{ cm}$. El pasamanos es firme y fácil de asir, separado del paramento al menos 0,04 m y su sistema de sujeción no interfiere el paso continuo de la mano.						
RAMPAS FIJAS ACCESIBLES (Rgto. art. 109, DB-SUA)						
Directriz			Recta o curva de Radio $\geq 30,00 \text{ m}$	Recta		Recta
Anchura			$\geq 1,20 \text{ m}$	$\geq 1,20 \text{ m}$	1.20	1.20
Pendiente longitudinal (proyección horizontal)	Tramos de longitud < 3,00 m		10,00 %	10,00 %		
	Tramos de longitud $\geq 3,00 \text{ m}$ y < 6,00 m		8,00 %	8,00 %	8.00 %	8.00 %
	Tramos de longitud $\geq 6,00 \text{ m}$		6,00 %	6,00 %		
Pendiente transversal			$\leq 2 \%$	$\leq 2 \%$	< 2.00%	< 2.00 %
Longitud máxima de tramo (proyección horizontal)			$\leq 9,00 \text{ m}$	$\leq 9,00 \text{ m}$	< 6.00	5.50 m
Mesetas	Ancho		$\geq$ Ancho de la rampa	$\geq$ Ancho de rampa	Ancho de rampa	Ancho de rampa
	Fondo		$\geq 1,50 \text{ m}$	$\geq 1,50 \text{ m}$	> 1.50 m	> 1.50 m
	☐ Rampa acceso edificio. Fondo		--	$\geq 1,20 \text{ m}$		1.60 m
Distancia desde la arista de la rampa a una puerta o a pasillos de anchura inferior a 1,20 m			$\geq 1,50 \text{ m}$	$\geq 1,50 \text{ m}$		
Pasamanos	Dimensión sólido capaz		--	De 0,045 m a 0,05 m	De 0.045 a 0.05	0.05
	Altura		De 0,90 m a 1,10 m De 0,65 m a 0,75 m	De 0,90 m a 1,10 m	De 0.9 a 1.1	0.9
	Prolongación en los extremos a ambos lados (tramos $\geq 3 \text{ m}$)		$\geq 0,30 \text{ m}$	$\geq 0,30 \text{ m}$		0.3
Barandilla	Desnivel > 0,55 m		Entre 0,90 m y 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m		
	Desnivel > 0,15 m		--	De 0,90 m a 1,10 m		
Altura de zócalo o elemento protector lateral en bordes libres, en rampas que salven una diferencia de cota máxima de 0,55 m			$\geq 0,10 \text{ m}$	$\geq 0,10 \text{ m}$		
En rampas que salvan una altura mayor que 0,185 m con una pendiente $\geq 6\%$, pasamanos a ambos lados y continuo incluyendo mesetas.						
COMUNICACION VERTICAL (Rgto. art. 106, DB-SUA9, Anejo A)						
☐ No es necesaria la instalación de ascensor ni la previsión estructural para hueco.						
☐ Previsión estructural para hueco de ascensor ☐ Edificios de viviendas con PB+1 que cuenta con 6 viviendas o menos. (Rgto) ☐ Edificios en los que hay que salvar hasta dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio o hasta alguna vivienda o zona comunitaria o que dispongan de 12 o menos viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio. (DB- SUA9)						
☐ Instalación de ascensor accesible ☐ Edificios con más de 6 viviendas que se desarrollen como máximo en PB+1 o con cualquier número de viviendas a partir de PB+2 . (Rgto) ☐ Edificios en los que hay que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna vivienda o zona comunitaria, o que dispongan de más de 12 viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio. (DB- SUA9)						

Ascensor accesible	Espacio libre previo al ascensor		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--						
	Anchura de paso puertas		UNE EN 8170:2004	$\geq 0,80 \text{ m}$						
	Medidas interiores (Dimensiones mínimas)	Sin viviendas accesibles	☐ Una o dos puertas enfrentadas	1,00 X 1,25 m	1,00 X 1,25 m					
			☐ Dos puertas en ángulo	1,40 X 1,40 m						
		Con viviendas accesibles	☐ Una o dos puertas enfrentadas	1,00 X 1,40 m						
			☐ Dos puertas en ángulo	1,40 X 1,40 m						
	El modelo de ascensor accesible elegido y su instalación por persona autorizada cumplirán las condiciones de diseño establecidas en el Reglamento, entre las que destacan:									
	Rellano y suelo de la cabina enrasados. Puertas de apertura telescópica. Botoneras situadas: H interior $\leq 1,20 \text{ m}$. H exterior $\leq 1,10 \text{ m}$. Números en altorrelieve y sistema Braille.			Precisión de nivelación $\leq 0,02 \text{ m}$. Pasamanos a una altura entre 0,80-0,90 m.						
En cada acceso se colocarán: indicadores luminosos y acústicos de la llegada, indicadores luminosos que señalen el sentido de desplazamiento, en las jambas el número de la planta en braille y arábigo en relieve a una altura $\leq 1,20 \text{ m}$, esto último se podrá sustituir por un sintetizador de voz.										
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO DE VESTÍBULOS, ESCALERAS, PUERTAS Y SALIDAS Las puertas son fácilmente identificables, con una fuerza necesaria para la apertura de las puertas de salida $\leq 25 \text{ N}$ ($\leq 65 \text{ N}$ cuando sean resistentes al fuego). La apertura de las salidas de emergencia es por presión simple y cuentan con doble barra plana a 0,20 m. y 0,90 m. La puerta de acceso al edificio, destaca del resto de la fachada y cuenta con una buena iluminación. Las puertas correderas no pueden disponer de resaltes en el pavimento. La iluminación permanente presenta intensidad mínima de 300 lux. y los interruptores son fácilmente localizables, dotados de piloto luminoso. ☐ Existen puertas de apertura automática con dispositivos sensibles de barrido vertical, disponiendo de una banda indicativa a color a una altura de 0,60 a 1,20 m. con las siguientes características: <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">- Mecanismo de disminución de velocidad 0,50 m/s</td> <td style="width: 50%;">- Dispositivos que impidan el cierre automático mientras el umbral esté ocupado.</td> </tr> <tr> <td>- Dispositivos sensibles que abran las puertas en caso de aprisionamiento.</td> <td>- Mecanismo manual de parada del automatismo.</td> </tr> </table>							- Mecanismo de disminución de velocidad 0,50 m/s	- Dispositivos que impidan el cierre automático mientras el umbral esté ocupado.	- Dispositivos sensibles que abran las puertas en caso de aprisionamiento.	- Mecanismo manual de parada del automatismo.
- Mecanismo de disminución de velocidad 0,50 m/s	- Dispositivos que impidan el cierre automático mientras el umbral esté ocupado.									
- Dispositivos sensibles que abran las puertas en caso de aprisionamiento.	- Mecanismo manual de parada del automatismo.									
APARCAMIENTOS (Rgto. Art. 103, DB-SUA9, Anejo A) Los aparcamientos tendrán consideración de "espacios de utilización colectiva" por lo que serán accesibles bien con rampa o con ascensor.										
Dotación	Uso exclusivo de cada vivienda	1 x vivienda reservada	--							
	Uso y utilización colectiva	1 x cada 40 o fracción	--							
Zona de transferencia (1)	Batería	Esp.libre lateral $\geq 1,20 \text{ m}$	--							
	Línea	Esp.libre trasero $\geq 3,00 \text{ m}$	--							
	(1) Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas si tiene una anchura mínima de 1,40 m									
MECANISMOS ELECTRICOS										
Altura de los interruptores		--	De 0,90 m a 1,20 m							
Altura de los enchufes		--	0,30 m							

CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO**ACCESO AL EDIFICIO**

Los carteles informativos (número, letra y uso del edificio) se colocan en la entrada principal del edificio a una altura entre 1,50 y 1,60 m.
Los sistemas de comunicación (llamada o apertura), se sitúan junto a la puerta en la parte izquierda y a una altura entre 0,90 y 1,20 m.

OBSERVACIONES**DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA**

☒ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

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

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

☐ En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para 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. ÍNDICE DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- 01 Situación y calificación
- 02. Topográfico y alineaciones según PGOU 2011
- 03. Agregación de parcelas y finca resultante

PLANOS DE ORDENACIÓN

- 04 Ordenación propuesta
- 05. Alineaciones y rasantes
- 06. Ordenación de volúmenes. Alzados
- 07. Justificación reserva de aparcamientos. Ordenación **NO VINCULANTE**
- 08. Propuesta de Ordenación **NO VINCULANTE**