



**ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA SITUADA EN C/. ALCALDE MUÑOZ 39 DE ALMERÍA.**

**EMPLAZAMIENTO:** CALLE ALCALDE MUÑOZ Nº 39. ALMERÍA.

**PROMOVIDO POR:** GESPATER S.L.U.

**ARQUITECTOS:** JESUS SALAS TORRES.

**FECHA:** MAYO 2018

## **INDICE.**

### **MEMORIA.**

1. DATOS GENERALES.
  - 1.1- ANTECEDENTES
  - 1.2- NORMATIVA APLICABLE
2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
3. DESCRIPCION DE LOS TERRENOS.
4. JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION.
5. AFECCIONES SOBRE EL TERRENO
6. CONSIDERACIONES FINALES.

### **ANEXOS:**

- Ficha justificativa del cumplimiento del Decreto 293/2009 de 7 de julio, sobre accesibilidad (orden de 9 de enero de 2012).

### **PLANOS.**

- 00- SITUACION.
- 01-SITUACION RESPECTO A LOS PLANOS DE CALIFICACION USOS Y SISTEMAS, ALINEACIONE Y RASANTES PGOU 98 / REGIMEN DEL SUELO Y GESTION PGOU 98.
- 02-SITUACION RESPECTO A PLANO CATASTRAL.
- 03-PLANO DE ESQUEMA DE DISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD. ESTADO ACTUAL.
- 04-PLANO DE ESQUEMA DE DISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD. ESTADO DEFINITIVO.

## **MEMORIA.**

### **1. DATOS GENERALES**

#### **1.1 Antecedentes.**

El Estudio de Detalle se desarrolla en la parcela situada en la Calle Alcalde Muñoz 39 de Almería.

Estudio de Detalle plantea la autorización para la construcción de una planta ático, de forma excepcional para poder ocultar parcialmente la medianera de un edificio colindante de baja más 10 plantas, sin que suponga una ampliación de la edificabilidad permitida en el P.G.O.U., de acuerdo a lo establecido en el artículo 1.16 del PGOU 98 de Almería.

El ámbito de actuación se desarrolla dentro del área central pero fuera del conjunto histórico arqueológico.

#### **Autor del encargo.**

El presente Estudio de Detalle es consecuencia del encargo efectuado en su día por la Empresa Municipal GESPATER SLU. con C.I.F. B04423364 y domicilio en Calle Pablo Picasso nº 1. 04230 Huercal de Almería.

#### **Técnico redactor.**

Jesús Salas Torres, colegiado nº 134 del Colegio Oficial de Arquitectos de Almería en representación de Jesús Salas Torres Estudio de Arquitectura, S.L.P. nº S0023, Colegio Oficial Arquitectos de Almería

#### **1.2 Normativa general Aplicable.**

Con carácter básico:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y sus modificaciones.
- Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 7/2015, de 30 de octubre).
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- Plan General de Ordenación Urbana de Almería – Texto Refundido 98 aprobado definitivamente el 17-05-1999 (B.O.P.11-11-1999).

## **2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

En la parcela objeto del presente Estudio de Detalle de acuerdo al texto refundido del PGOU de Almería 98, se puede realizar una edificación que cuente con una altura máxima de planta baja más cuatro plantas (cinco plantas en total) más un ático con una superficie máxima del 20% de la planta inferior.

La finca colindante en el lindero de levante, actualmente hay construido, un edificio de planta baja más diez plantas más (once plantas en total), lo que implica que una vez ejecutada toda la edificabilidad permitida en la parcela nº 39, quedaría a la vista una pared medianera con un total de seis plantas.

El objeto del Estudio de Detalle es que, de forma excepcional, se pueda plantear la construcción de una planta ático, sin que se produzca incremento en la edificabilidad asignada a la parcela en el PGOU, para poder ocultar parcialmente la medianera y de esta forma minimizar el impacto visual de la misma, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1.16 del texto refundido del PGOU 98 de Almería.

El artículo 11.16.2 indica textualmente:

*“2. Excepcionalmente y mediante la formulación de un Estudio de Detalle podrá autorizarse la construcción de una planta ático, aun cuando ésta no estuviese permitida por las Normas particulares de Zona, sin que en ningún caso ello pueda suponer aumento de la edificabilidad permitida por el Plan.”*



Las flechas rojas indican la medianera del edificio de once plantas y las flechas azules indica la parcela objeto de ED.

### 3. DESCRIPCION DEL TERRENO.

El ámbito afectado por este Estudio de Detalle es sobre una parcela edificable, que tiene una superficie de 242 m<sup>2</sup>, según Catastro y una forma sensiblemente rectangular y la topografía es sensiblemente horizontal.

Limita con los siguientes linderos:

- Sur: Calle Alcalde Muñoz
- Norte: Finca catastral 8377806WF4787N
- Este: Finca catastral 8377807WF4787N
- Oeste: Finca catastral 8377809WF4787N

La referencia catastral de la parcela es 8377808WF4787N y es propiedad de La Empresa GESPATER SLU

#### CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS:

- Clasificación del suelo: Urbano consolidado.
- Calificación del suelo: Centro Ensanche, subzona b. (CENb).
- Condiciones de ordenación:
  - Altura máxima permitida: Planta Baja más cuatro (PB+4) y por encima de la altura máxima, un cuerpo construido del 20% de la planta inferior, retranqueado 3m de todas las alineaciones exteriores.
  - Ocupación sobre rasante: Planta Baja 100% de la parcela, el resto de plantas el 100% los 15 primeros metros y el 50% el resto. La superficie a ocupar se podrá disponer libremente en la parcela.
  - Ocupación bajo rasante: 100% de la parcela.
  - Edificabilidad neta: La resultante de aplicar altura y ocupación.
  - Retranqueos: artículo 11.8 del P.G.O.U.
  - Patios de Luces: H/3

Al poder edificarse 5 plantas la dimensión del patio de luces sería:

$H = (3m. \times 5 \text{ plantas}) = 15m.$

El diámetro inscribible del patio de luces será de  $15/3 = 5m.$

La superficie del patio a considerar es de 25m<sup>2</sup>.

La dimensión del patio es menor que la zona libre que hay que dejar sin ocupación en el solar desde los 15m. hasta el fondo que es de 32,07m.

- Vuelos: El vuelo máximo será de 0,45m. y la mitad de la fachada.

#### 4. JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El artículo 11.16.2 del texto refundido del PGOU 98 de Almería nos indica:

*“Excepcionalmente y mediante la formulación de un Estudio de Detalle podrá autorizarse la construcción de una planta ático, aun cuando ésta no estuviese permitida por las Normas particulares de Zona, sin que en ningún caso ello pueda suponer aumento de la edificabilidad permitida por el Plan.”*

De acuerdo a este artículo se redacta el presente Estudio de Detalle es que, de forma excepcional, se pueda plantear la construcción de una planta ático, sin que se produzca incremento en la edificabilidad asignada a la parcela en el PGOU, para poder ocultar parcialmente la medianera y de esta forma minimizar el impacto visual de la misma, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1.16 del PGOU 98 de Almería.

##### EDIFICABILIDAD MAXIMA:

Aplicando los parámetros indicados por el PGOU 98 de Almería para la parcela, la edificabilidad máxima que debe mantenerse en el Estudio de Detalle, queda resumido en el siguiente cuadro:

PLANTA	15m. desde alineación	Resto. desde alineación	Total
PLANTA BAJA	180,14 m <sup>2</sup>	61,86 m <sup>2</sup>	242,00 m <sup>2</sup>
PLANTA PRIMERA	180,14 m <sup>2</sup>	30,93 m <sup>2</sup> (*)	211,07 m <sup>2</sup>
PLANTA SEGUNDA	180,14 m <sup>2</sup>	30,93 m <sup>2</sup> (*)	211,07 m <sup>2</sup>
PLANTA TERCERA	180,14 m <sup>2</sup>	30,93 m <sup>2</sup> (*)	211,07 m <sup>2</sup>
PLANTA CUARTA	180,14 m <sup>2</sup>	30,93 m <sup>2</sup> (*)	211,07 m <sup>2</sup>
PLANTA ATICO (20% P4)	---	---	42,21 m <sup>2</sup>
TOTAL			1.128,49 m <sup>2</sup>

(\*) La dimensión del patio necesario, es menor que la indicada en esta columna.  
 Diámetro del patio = H/3=(3x5) =5 m. (superficie 25m<sup>2</sup>).

##### REDISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD:

La redistribución de la edificabilidad por plantas según el Estudio de Detalle, queda resumida en el siguiente cuadro.

PLANTA	Total
PLANTA BAJA	203,30 m <sup>2</sup>
PLANTA PRIMERA	203,30 m <sup>2</sup>
PLANTA SEGUNDA	203,30 m <sup>2</sup>
PLANTA TERCERA	203,30 m <sup>2</sup>
PLANTA CUARTA	203,30 m <sup>2</sup>
PLANTA ATICO	112,00 m <sup>2</sup>
TOTAL	1.128,49 m <sup>2</sup>

## 5. AFECCIONES SOBRE EL TERRENO.

La totalidad del ámbito del Estudio de Detalle se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Almería, se incorpora a este Anexo de Estudio de Detalle el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Almería.

En el plano de Servidumbres aeronáuticas que se incorpora al presente Estudio de Detalle, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Almería que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas ( con respecto al nivel del mar ) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluida todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objetos fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.) así como el gálibo de viario o vía férrea.

La cota de la Servidumbre Aeronáuticas en el ámbito del Estudio de Detalle se sitúa aproximadamente a partir de los 774 metros sobre el nivel del mar.

Al encontrarse la totalidad del ámbito del Estudio de Detalle incluida en las Zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

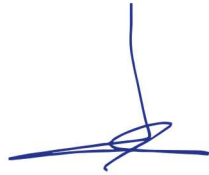
## 6. CONSIDERACIONES FINALES.

De acuerdo con lo previsto en el art. 10 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), la Estudio de Detalle no afecta a la ordenación estructural del PGOU, sino a su ordenación pormenorizada preceptiva, pues se trata de reajustar la edificabilidad asignada a una parcela por el PGOU 98 de Almería, sin aumento de la misma.

El Estudio de Detalle se desarrolla de acuerdo con lo previsto en el art. 15 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Por todo lo expuesto anteriormente, se considera que la nueva ordenación supone una mejora para el bienestar de la población y también contribuye a mejorar el cumplimiento de algunos fines de la actividad urbanística. Por razones de interés general, y dado que se cumplen las exigencias establecidas en el artículo 36 y Disposición Transitoria Segunda de la LOUA, es necesario tramitar y aprobar el presente Estudio de Detalle por lo que se eleva a la consideración de los organismos competentes para su aprobación.

Almería, junio de 2018



Fdo. Jesús Salas Torres  
Arquitecto

**ANEXO:**

- Ficha justificativa del cumplimiento del Decreto 293/2009 de 7 de julio, sobre accesibilidad (orden de 9 de enero de 2012).

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

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

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



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

## DATOS GENERALES

### DOCUMENTACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE

### ACTUACIÓN

REAJUSTE DE EDIFICABILIDAD

### ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

URBANISMO

### DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS

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

### LOCALIZACIÓN

ALCALDE MUÑOZ 39. ALMERIA

### TITULARIDAD

PRIVADA

### PERSONA/S PROMOTORA/S

GESPATER SLU

### PROYECTISTA/S

JESUS SALAS TORRES. ARQUITECTO

### FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

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

### OBSERVACIONES

### FECHA Y FIRMA

En ALMERÍA., junio de 2018



Fdo.: JESUS SALAS TORRES. ARQUITECTO.

## **FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO \***

<b>CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO</b>
<p><b><u>Descripción de los materiales utilizados</u></b></p> <p><u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: Color: Resbaladidad:</p> <p><u>Pavimentos de rampas</u> Material: Color: Resbaladidad:</p> <p><u>Pavimentos de escaleras</u> Material: Color: Resbaladidad:</p> <p><u>Carriles reservados para el tránsito de bicicletas</u> Material: Color:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 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.</p> <p><input type="checkbox"/> 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.</p>

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

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b>					
<b>ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES</b>					
<b>NORMATIVA</b>		<b>O. VIV/561/2010</b>	<b>DEC. 293/2009</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>
<b>CONDICIONES GENERALES</b> (Rgto. Art. 15. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		--
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	---		--
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		--
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		--
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)		---	≤ 0,12 m		--
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,01 m	---		--
	<input type="checkbox"/> En calzadas	∅ ≤ 0,025 m	---		--
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	---		--
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
<b>VADOS PARA PASO PEATONES</b> (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 20, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,5 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud vado		
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm		
<b>VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS</b> (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 13, 19, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		---	≤ 6,00 %		
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		
<b>PASOS DE PEATONES</b> (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones		≥ 0,90 m	---		
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	---	
		Longitud	= Hasta línea	---	
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	---	
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	---	
<b>ISLETAS</b> (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		
Espacio libre		---	---		
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas	= 0,40 m	---	
		Anchura pavimento	= 0,80 m	---	
	Nivel acerado	Fondo dos franjas	= 0,60 m	---	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	
<b>PUENTES Y PASARELAS</b> (Rgto. Art. 19. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)					
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		

Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	---	
Franja señalizadorapa v. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal	
	Longitud	---	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	
		≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m	0,65 m y 0,75 m	
		0,95 m y 1,05 m	0,90 m y 1,10 m	
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m	≥ 0,04 m	
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	---	
<b>PASOS SUBTERRÁNEOS</b> (Rgto. Art. 20. Orden VIV/561/2010 art. 5)				
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux	
Franja señalizadorapa v. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal	
	Longitud	---	= 0,60 m	
<b>ESCALERAS</b> (Rgto. Art. 23. Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)				
Directriz	<input checked="" type="checkbox"/> Trazado recto			
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	---	R ≥ 50 m	
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	--
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	--
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	---	--
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	---	--
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---	--
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	--
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	--
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	---
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		---	≥ 1,50 m	---
Circulo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	≥ 1,20 m	---
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	--
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	--
Barandillas inescalables Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	--
		≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)	--
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m	De 0,90 a 1,10 m	--
		0,95 m y 1,05 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	--
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	---	--
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.				
<b>ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS</b> (Rgto. Art. 24. Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)				
Espacio colindante libre de obstáculos		∅ ≥ 1,50 m	---	

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

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

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

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

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

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

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS</b> (Rgto. Art. 30. Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		
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	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>REQUISITOS GENERALES</b> (Rgto. arts. 34 y 56. Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		90 % Proctormodif.	90 % Proctormodif.		
Altura libre de obstáculos		---	≥ 2,20 m		
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.		---	De 0,90 a 1,20 m		
Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	
		Espacio libre	∅ ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	
Resalte máximo		---	Enrasadas		

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

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

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

Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m		
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m		
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	---		
	Área utilización libre obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	---		
	Anchura franja pavimento circundante		---	$\geq 0,50$ m		
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	---		
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50$ m	---		
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80$ m	---		
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20$ m	---		
	Altura de lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85$ m	---		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80$ m	---	
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m	---	
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m	---	
	Longitud		$\geq 0,70$ m	---		
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95$ m	---		
Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---		
	Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80$ m	---		
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción		
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45	De 0,43 m a 0,46		
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45	De 0,40 m a 0,45		
	Altura respaldo		$\geq 0,40$ m	De 0,40 m a 0,50		
	Altura reposabrazos respecto del asiento		---	De 0,18 m a 0,20 m		
	Ángulo inclinación asiento-respaldo		---	$\leq 105^\circ$		
	Dimensión soporte región lumbar		---	$\geq 15$ cm		
	Espacio libre al lado del banco		$\geq \varnothing 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20$ m		
	Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60$ m	---		
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		---	$\geq 1,20$ m		
	Diámetro		$\geq 0,10$ m	---		
	Altura		De 0,75 m a 0,90	$\geq 0,70$ m		
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.					
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75		
	Altura libre bajo la marquesina		---	$\geq 2,20$ m		
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.					
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	---		
		Altura parte inferior boca	$\leq 1,40$ m	---		
	No enterrados	Altura de elementos manipulables	$\leq 0,90$ 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 espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.

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

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

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

## PLANOS.

00-SITUACION.

01-SITUACION RESPECTO A LOS PLANOS DE CALIFICACION USOS Y SISTEMAS, ALINEACIONES Y RASANTES PGOU 98 / REGIMEN DEL SUELO Y GESTION PGOU 98.

02-SITUACION RESPECTO A PLANO CATASTRAL.

03-PLANO DE ESQUEMA DE DISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD. ESTADO ACTUAL.

04-PLANO DE ESQUEMA DE DISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD. ESTADO DEFINITIVO.