

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA R3 DEL SECTOR SUO.C-2 “FINCA
BAVIERA”, VÉLEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)**

PROMOTOR

CAORZA BAVIERA S.L.



J2 DE SIMÓN Y CUERVA ARQUITECTOS SLP

Fco. Javier de Simón Bañón / Jose Antonio Cuerva Gallardo
Plaza Puerta de Purchena 14, 1ºA. Tlf. 950260071

estudio@j2arquitectos.com / www.j2arquitectos.com

ENERO DE 2022

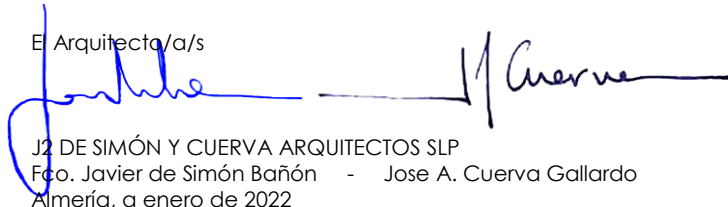
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA R3 DEL SECTOR SUO.C-2 "FINCA BAVIERA", VÉLEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)

Promotor: CAORZA BAVIERA S.L. CIF: B93642932

Emplazamiento: PARCELA R3 DEL SECTOR SUO.C-2 "FINCA BAVIERA", VÉLEZ-MÁLAGA

CONTENIDO DEL PROYECTO
I.MEMORIA
1. PROPIEDAD
2. AUTOR DEL PROYECTO
3. MOTIVACIÓN
4. SITUACIÓN Y DATOS DE LA PARCELA
5. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA. FICHA URBANÍSTICA
6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
7. CONCLUSIÓN
8. LISTADO DE PLANOS
II. PLANOS
III. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE ACCESIBILIDAD

El Arquitecto/a/s



J2 DE SIMÓN Y CUERVA ARQUITECTOS SLP
Fco. Javier de Simón Bañón - Jose A. Cuerva Gallardo
Almería, a enero de 2022

La presente memoria consta de 8 páginas numeradas.

Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral de la misma.

I. MEMORIA

1. PROPIEDAD

El presente Estudio de Detalle se redacta a petición de CAORZA BAVIERA S.L., con domicilio social en Carretera A-366 (Km 2. Ronda-El Burgo, Málaga), siendo la propietaria de la parcela R3 del Sector SUO.C-2 "Finca Baviera", Vélez-Málaga (Málaga).

2. AUTOR DEL PROYECTO

El proyecto está redactado por:

J2 DE SIMÓN Y CUERVA ARQUITECTOS SLP; CIF: B04816906, nº col. S0070 COA de Almería.

Fco. Javier de Simón Bañón, nº col. 319. Colegio Oficial de Arquitectos de Almería.

José A. Cuerva Gallardo, nº col. 251. Colegio Oficial de Arquitectos de Almería.

3. MOTIVACIÓN

El motivo que justifica la redacción del presente Estudio de Detalle, es posibilitar la construcción en fases de un Complejo Inmobiliario con agrupaciones de viviendas unifamiliares adosadas y un establecimiento hotelero para su destino a apartamentos turísticos con calificación turística, así como las instalaciones anejas complementarias, uso compatible permitido por el artículo 282 de las Normas Urbanísticas (Número 7 "Uso hotelero" según artículo 56). Asimismo, se proyecta un viario privado puesto que la parcela sigue siendo única.

La ordenación de la parcela afecta a la parcela en su integridad y se planteará un único proyecto con hasta 9 fases edificatorias, quedando ejecutadas en la primera todos los elementos de urbanización, manteniendo la vegetación.

Las zonas exteriores se destinarán a zonas mancomunadas del Complejo Inmobiliario, destacando un itinerario accesible con una pendiente longitudinal máxima del 4% tal y como se indica en la documentación gráfica. Del mismo modo, se incluye en este documento la justificación del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad.

Cabe destacar que este documento se ajusta a lo indicado en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y más concretamente al artículo 71 "Los Estudios de Detalle". El presente Estudio de Detalle ordena, por tanto, volúmenes, rasantes y alineaciones de las futuras edificaciones (con una altura de planta baja, primera y ático), accesos y la incorporación de un viario interno privado para la ejecución del mencionado Complejo Inmobiliario, sin modificar uso, edificabilidad ni incrementar el aprovechamiento urbanístico de la parcela.

El presente Estudio de Detalle para la ejecución de Complejo Inmobiliario en fases cumple con las normativas edificatorias señaladas en el PGOU de Vélez-Málaga (Málaga) y las específicas del Plan Parcial que desarrolla el Sector SUO.C-2 donde se encuentra la parcela R3 objeto de este Estudio de Detalle.

4. SITUACIÓN Y DATOS DE LA PARCELA

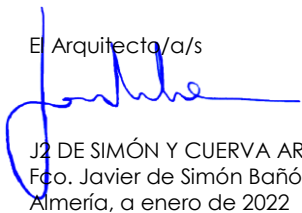
La parcela R3 está situada en el Sector SUO.C-2 "Finca Baviera", Vélez-Málaga (Málaga), y su superficie total es de 10.230,25 m².

5. CUADROS RESUMENES DEL ESTUDIO DE DETALLE

FASE	USO	Nº DE VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD (m²)
1	VIVIENDA UNIF. ADOSADA	2	245,14
2	VIVIENDA UNIF. ADOSADA	3	367,71
3	VIVIENDA UNIF. ADOSADA	3	367,71
4	VIVIENDA UNIF. ADOSADA	3	367,71
5	VIVIENDA UNIF. ADOSADA	3	367,71
6	VIVIENDA UNIF. ADOSADA	4	490,28
7	VIVIENDA UNIF. ADOSADA	4	490,28
8	ESTABLECIMIENTO HOTELERO	0	876,30
9	ESTABLECIMIENTO HOTELERO	0	7,75
		22	3.580,59

USO	SUPERFICIE/OCUPACIÓN (m²)	EDIFICABILIDAD (m²)
VIARIO PRIVADO	2.054,25	0,00
VIVIENDA UNIF. ADOSADA	1.254,00	2.696,54
ESTABLECIMIENTO HOTELERO (AP. TURÍSTICOS)	442,00	876,30
ZONAS COMUNES DEL COMPLEJO INMOBILIARIO	6.480,00	7,75
TOTAL	10.230,25	3.580,59

El Arquitecto/a/s

J2 DE SIMÓN Y CUERVA ARQUITECTOS SLP
 Fco. Javier de Simón Bañón - Jose A. Cuerva Gallardo
 Almería, a enero de 2022

6. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA. FICHA EXISTENTE

A continuación, se adjunta la Declaración Responsable de Circunstancias y Normativas Urbanísticas de Aplicación.

DECLARACIÓN RESPONSABLE DE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVAS URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE

EMPLAZAMIENTO: PARCELA R3 DEL SECTOR SUO.C-2 "FINCA BAVIERA", VÉLEZ-MÁLAGA

PROMOTOR: CAORZA BAVIERA S.L. CIF: B93642932

TIPOLOGÍA: UAS 2

Circunstancias urbanísticas:

Ancho de calles en punto medio	13,00 m	Existen físicamente ☒ Si ☐ No
		De nueva apertura ☒ Si ☐ No
Superficie del terreno (m2)	10.230,25 m ²	
Longitud de fachadas (ml)	140,59 m. Longitud de parcela a viario	
Fondo mínimo (m)	-	
Diámetro inscrito (m)	93,00 m	

Servicios urbanísticos

Calzada pavimentada	☒ Si	☐ No	Observaciones
Encintado de aceras	☒ Si	☐ No	
Suministro de agua	☒ Si	☐ No	
Suministro energía	☒ Si	☐ No	
Alcantarillado	☒ Si	☐ No	
Alumbrado Público	☒ Si	☐ No	

Ordenanza	Norma	Proyecto	Observaciones
Parcela mínima (m2)	350 m ²	10.230,25 m ²	Proyecto de plataformas de nivelación y viario en el interior de la parcela
Nº Máximo de viviendas	22	22	
Fachada mínima de parcela	10 m	140,60	
Ocupación máxima de parcela (%)	40%	17,20%	
Edificabilidad	3.580,59 m ²	3.580,59	
Fondo máximo (m)	-	-	
Altura máxima (m)	PB+1+A	PB+1+A	
Altura libre mín. de plantas (m)	2,50 m	>2,50 m	
Altura mínima (m)	-	-	
Separación linderos público (m)	3 m	9,73 m	
Separación lindero privado (m)	3 m	3,00 m	
Separación entre edificaciones	6 m	7,01 m	
Longitud máx. de edificaciones (m)	50 m	34 m	
Vuelos máximos (m)	-	-	
Uso dominante	Unif. Aislada y adosada	Unifamiliar adosada	
Usos complementarios y compatibles	Según artículo 282 de las Normas	Apartamentos turísticos	
Condiciones de vallado	Según artículo 226.b y 286	Según art. 226.b y 286	

El Arquitecto/a/s

J2| DE SIMÓN Y CUERVA ARQUITECTOS SLP

Fco. Javier de Simón Bañón - Jose A. Cuerva Gallardo
Almería, 6 enero de 2022

Dado que en el Estudio de Detalle se plantean hasta 9 fases de desarrollo edificatorio, a continuación, se detallan de forma pormenorizada el cumplimiento de cada uno de ellos en cuanto a la separación a lindero público, separación a lindero privado, separación entre edificaciones y longitud máxima de la edificación, además del número de viviendas establecido para cada uno de ellas. Cabe destacar que estos parámetros están justificados gráficamente en el plano 04 del presente documento.

FASE DE DESARROLLO EDIFICATORIO 1

Separación mínima a lindero público: 22,69 metros; Separación mínima a lindero privado: 3,00 metros
Separación mínima entre edificaciones: 9,38 metros
Longitud máxima de la edificación: 18,91 metros
Número de viviendas: 2

FASE DE DESARROLLO EDIFICATORIO 2

Separación mínima a lindero público: 51,33 metros; Separación mínima a lindero privado: 3,50 metros
Separación mínima entre edificaciones: 7,02 metros
Longitud máxima de la edificación: 24,93 metros
Número de viviendas: 3

FASE DE DESARROLLO EDIFICATORIO 3

Separación mínima a lindero público: 71,29 metros; Separación mínima a lindero privado: 34,59 metros
Separación mínima entre edificaciones: 7,01 metros
Longitud máxima de la edificación: 26,07 metros
Número de viviendas: 3

FASE DE DESARROLLO EDIFICATORIO 4

Separación mínima a lindero público: 26,84 metros; Separación mínima a lindero privado: 9,30 metros
Separación mínima entre edificaciones: 7,01 metros
Longitud máxima de la edificación: 18,66 metros
Número de viviendas: 3

FASE DE DESARROLLO EDIFICATORIO 5

Separación mínima a lindero público: 3,00 metros; Separación mínima a lindero privado: 7,17 metros
Separación mínima entre edificaciones: 8,19 metros
Longitud máxima de la edificación: 31,19 metros
Número de viviendas: 3

FASE DE DESARROLLO EDIFICATORIO 6

Separación mínima a lindero público: 38,54 metros; Separación mínima a lindero privado: 24,79 metros
Separación mínima entre edificaciones: 8,77 metros
Longitud máxima de la edificación: 24,74 metros
Número de viviendas: 4

FASE DE DESARROLLO EDIFICATORIO 7

Separación mínima a lindero público: 9,23 metros; Separación mínima a lindero privado: 32,34 metros
Separación mínima entre edificaciones: 8,77 metros
Longitud máxima de la edificación: 24,77 metros
Número de viviendas: 4

FASE DE DESARROLLO EDIFICATORIO 8

Separación mínima a lindero público: 9,73 metros; Separación mínima a lindero privado: 22,57 metros
Separación mínima entre edificaciones: 9,38 metros
Longitud máxima de la edificación: 34,00 metros
Número de viviendas: 0
Uso previsto: Establecimiento hotelero (apartamentos turísticos).

FASE DE DESARROLLO EDIFICATORIO 9

Separación mínima a lindero público: 56,79 metros; Separación mínima a lindero privado: 3,00 metros
Separación mínima entre edificaciones: 14,85 metros
Longitud máxima de la edificación: 3,69 metros
Número de viviendas: 0
Uso previsto: Aseo adaptado para previsión de piscina comunitaria.

7. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

El presente Estudio de Detalle trata de determinar las rasantes de la parcela R3, de tal modo que haga posible cumplir la Normativa Urbanística para la construcción en fases de un Complejo Inmobiliario que se acople lo más posible a los movimientos topográficos de la parcela.

Para la redacción del presente E.D. se han establecido los criterios recogidos en el PGOU de Vélez-Málaga y las condiciones recogidas, y basándonos en que de este modo y dada la pendiente natural del terreno, las terrazas planteadas hacen posible una mejor integración en el ambiente y en la ladera de las edificaciones que se propone construir.

De este modo cumplimos que:

1. Ninguna plataforma de nivelación planteada en los linderos se sitúa a más de 1,50 m por encima de la rasante natural.
2. Ningún muro de contención y nivelación interior a la parcela y que permanezca visto supera la altura de 3,00 m.
3. Los taludes se ejecutarán de manera que sean estables, estabilizando los que por su altura lo necesita mediante muros de contención que se ejecutarán en el momento de la construcción de los edificios.

Estas nuevas plataformas posibilitan el cumplimiento posterior de la Normativa Urbanística en cuanto a:

1. El número de plantas de viviendas no supera en ningún punto las planteadas en normativa.
2. Todas las viviendas poseen su plano de suelo por encima de la rasante planteada en el E.D. y por tanto se considera vivienda en toda su magnitud de lado.
3. En ningún punto la planta baja de viviendas superará el 1,50 m sobre la rasante del terreno creado en el E.D.

También se presentan en este E.D. las secciones justificativas por todos los puntos de las futuras edificaciones planteadas que reflejan el cumplimiento para el cómputo de la altura máxima, tal y como se ve en los planos adjuntos. Se definen, por tanto, las plataformas en las que se ubicarán las futuras edificaciones, si bien se permitirán pequeñas modificaciones en la geometría de las mismas sin necesidad de realizar una modificación del presente documento, cumpliendo en todo momento las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas municipales. Por último, la parcela queda ordenada con un vial privado de entrada y salida para dar acceso a las futuras edificaciones, con anchos de calzada de 5 y 6 metros, dependiendo si es de un único sentido o dos. Además, en cumplimiento de las Normas Urbanísticas de Vélez-Málaga, las aceras proyectadas tendrán un ancho no inferior a 1,5 metros.

8. CONCLUSIÓN

Con este Estudio de Detalle, prevista su ejecución en las citadas Ordenanzas del Plan Parcial y en cumplimiento con lo dispuesto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), pretendemos adaptarnos con las nuevas edificaciones y viario privado lo más posible a la topografía del terreno y a sus movimientos, intentando ser respetuoso en lo posible con el medio ambiente y la imagen del espacio donde se ubicarán las futuras construcciones, así como posibilitar el cumplimiento del Plan General de Vélez-Málaga así como en el Plan Parcial que desarrolla el Sector SUO.C-2 "Finca Baviera".

E Arquitecto/a/s

J2 DE SIMÓN Y CUERVA ARQUITECTOS SLP

Fco. Javier de Simón Bañón - Jose A. Cuerva Gallardo
Amería, a enero de 2022

II. PLANOS

RELACIÓN DE PLANOS

RELACIÓN DE PLANOS
01_ SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
02_ PLANO TOPOGRÁFICO
03_ ORDENACIÓN Y ZONIFICACIÓN DE PLATAFORMAS
04_ ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN DE NORMATIVA
05_ MODIFICACIÓN ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA Y MOV. DE TIERRAS I
06_ MODIFICACIÓN ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA Y MOV. DE TIERRAS II
07_ SECCIONES JUSTIFICATIVAS DE LAS PLATAFORMAS
08_ SECCIONES JUSTIFICATIVAS DEL VALLADO
09_ SECCIONES JUSTIFICATIVAS DEL VALLADO ENTRE AGRUPACIONES

III. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE ACCESIBILIDAD

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

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

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

DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



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

DATOS GENERALES

DOCUMENTACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA R3 DEL SECTOR SUO.C-2 "FINCA BAVIERA", VÉLEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)

ACTUACIÓN

ORDENACIÓN DE LA PARCELA

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS

DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	-
Número de asientos	-
Superficie	-
Accesos	2
Ascensores	-
Rampas	-
Alojamientos	-
Núcleos de aseos	-
Aseos aislados	-
Núcleos de duchas	-
Duchas aisladas	-
Núcleos de vestuarios	-
Vestuarios aislados	-
Probadores	-
Plazas de aparcamientos	-
Plantas	-
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	-

LOCALIZACIÓN

PARCELA R3 DEL SECTOR SUO.C-2 "FINCA BAVIERA", VÉLEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)

TITULARIDAD

CAORZA BAVIERA S.L.

PERSONA/S PROMOTORA/S

CAORZA BAVIERA S.L.

PROYECTISTA/S

J2 DE SIMON Y CUERVA ARQUITECTOS SLP

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

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

OBSERVACIONES

FECHA Y FIRMA

En Almería a mayo de 2021

J2 DE SIMÓN Y CUERVA ARQUITECTOS SLP

Fco. Javier de Simón Bañón - Jose A. Cuerva Gallardo

Almería, a enero de 2022

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: Gres porcelánico antideslizante

Color: Gris

Resbaladividad: Clase 3

Pavimentos de rampas

Material: Gres porcelánico antideslizante

Color: Gris

Resbaladividad: Clase 3

Pavimentos de escaleras

Material:

Color:

Resbaladividad:

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas

Material:

Color:

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

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

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

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO						
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES						
NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	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		CUMPLE
Pendiente longitudinal			≤ 6,00 %	---		4% PENDIENTE
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		1,5% PENDIENTE
Altura libre			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		CUMPLE
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)			---	≤ 0,12 m		CUMPLE
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 PEATONES (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 20, 45 y 46)						
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	☐ Longitud ≤ 2,0		≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		8% PENDIENTE
	☐ Longitud ≤ 2,5 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		6% PENDIENTE
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		1,5% PENDIENTE
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)			≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		CUMPLE
Anchura franja señalizadora pavimento táctil			= 0,60 m	= Longitud vado		CUMPLE
Rebaje con la calzada			0,00 cm	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 %		CUMPLE
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m			---	≤ 6,00 %		CUMPLE
Pendiente transversal			= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		CUMPLE
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	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	-
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	-
Separación entre pasamanos y paramentos			≥ 0,04 m	≥ 0,04 m	-
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo			= 0,30 m	---	-
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	-
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	-
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	-
	Longitud		= 1,20 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)	-
(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 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	-
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	-
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques			≥ 0,30 m	---	-
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 24. Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)					
	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	---	

	Franja pavimento táctil indicador direccional		= Anchura puerta	---		-
			= 1,20 m	---		-
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	---		-
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	---		-
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	---		-
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	---		-
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	☐ Una puerta	1,10 x 1,40 m	---		-
		☐ Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	---		-
		☐ Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	---		-
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	---		-
		Longitud	= 1,20 m	---		-
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	---		-
		Longitud	= 1,20 m	---		-

RAMPAS (Rgto. Art. 22. Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)

Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % o desnivel > 0,20 m

Radio en el caso de rampas de generatriz curva		---	R ≥ 50 m		CUMPLE
Anchura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		CUMPLE
Longitud de tramos sin descansillos (1)		≤ 10,00 m	≤ 9,00 m		CUMPLE
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m	≤ 10,00 %	≤ 10,00 %		CUMPLE
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		CUMPLE
	Tramos de longitud > 6,00 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		CUMPLE

(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 %		1,5% PENDIENTE
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa		CUMPLE
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	☒ Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		CUMPLE
	☒ Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		CUMPLE
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta		CUMPLE
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		CUMPLE
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.		Altura (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	CUMPLE

(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		CUMPLE
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		CUMPLE
Prolongación de pasamanos en cada tramo		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		CUMPLE

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
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA 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.	≤ 50m	---	-
	☐ 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
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	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		Ø ≥ 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)	$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	---		-
---	-----------------------------------	-----	--	---

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO						
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	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	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 del mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m		-
	longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 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 expendedorase 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 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		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 de lavabo (sin pedestal)		≤ 0,85 m	---		-

	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		≥ 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	≥ 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 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

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

☒ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

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

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

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

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