

**ESTUDIO DE DETALLE**  
**PARCELA 16 UEP-20 RANCHO DOMINGO, BENALMÁDENA**

PROMOTOR  
**HOTEL RANCHO DOMINGO SL**

ARQUITECTOS  
**FRANCISCO FERNÁNDEZ BALLESTEROS**  
**ARTURO LÓPEZ PAYER**

**mayo 2024**  
**el muelle.** TALLER DE ARQUITECTURA Y URBANISMO  
Plaza de la Marina 2, 2º izquierda, 29015 Málaga  
[www.elmuelle.eu](http://www.elmuelle.eu) [arquitectura@elmuelle.eu](mailto:arquitectura@elmuelle.eu) tlf 951130389

- 1. Memoria de información**
- 2. Memoria de ordenación**
- 3. Planos**
- 4. Resumen ejecutivo**

## Memoria de información

**Promotor:** HOTEL RANCHO DOMINGO SL.  
CIF A92200609

**Arquitectos:** El Estudio de Detalle lo redactan los arquitectos:  
  
FRANCISCO FERNÁNDEZ BALLESTEROS, con DNI 25723490-Z, arquitecto colegiado 1295 del COA de Málaga.  
  
ARTURO LÓPEZ PÁYER, con DNI 26742107F, arquitecto colegiado 632 del COA de Málaga.

### Información previa:

Se recibe por parte del promotor el encargo de la redacción del **estudio de detalle** de la parcela 16 de la UEP-20 "Rancho Domingo" del PGOU de Benalmádena.

Consta la parcela 16, según el PGOU de Benalmádena, de una superficie de **35.495,56 m2**. Siendo su desglose el siguiente:

Zona de Poblado Mediterráneo (P-1A)	22.878,90 m2
Sistema General de Espacios Libres (SGEL)	5.747,98 m2
Zona Verde	3.243,32 m2
Equipamiento Sistema Local	3.625,36 m2

Según plano topográfico aportado por la propiedad, coincidente con los datos que figuran en el Registro de la Propiedad, esta parcela tiene una superficie real de **37.335,40 m2**.

Esto se debe a que, además de tener incluidos los terrenos descritos anteriormente, contempla parte del vial ampliado, según Texto Refundido de la Innovación de Noviembre de 2017, y una pequeña superficie de Zona Unifamiliar U1, completando así el total de la superficie registral.

Surge la superficie de 22.878,90 m2 de Zona Poblado Mediterraneo P1-A, de descontar a los 25.852 m2 que aparecen en la ficha del polígono del PGOU el Sistema General de Protección del Arroyo, de superficie 2.973,10m2.

Esto aparece corregido en la Innovación con carácter de Modificación del PGOU de Benalmádena de la UEP-20 de fecha Mayo de 2016 redactada por el presente equipo de arquitectos.

Esta innovación fue objeto de aprobación inicial el 30/06/2016 y publicación en diario Sur el 09/09/2017. Con fecha de Noviembre de 2017 se redacta texto refundido, siendo aprobado definitivamente en pleno municipal el 30 de noviembre de 2017 y publicado en BOP 27 de octubre de 2022.

El objeto de la Innovación era ordenar urbanísticamente la parcela número 16 de la urbanización Rancho Domingo, PA-SUC-UEP-20, así como corregir un error existente en la ficha urbanística que regula este polígono.

El resultado de la innovación es un techo edificable de 5.948 m<sup>2</sup>, resultado de multiplicar la superficie real de la parcela, 22.878,90 m<sup>2</sup>, por el índice de edificabilidad fijado en la ficha urbanística de 0,26 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, con un número máximo de 44 viviendas.

Se califica de zona verde privada la ladera de una loma existente en el interior de la parcela, con el fin de proteger el paisaje, lo que se considera una mejora en el ámbito de la innovación. Se incorpora a la ficha Urbanística la superficie de esta zona que se cuantifica en: 1.115,77 m<sup>2</sup>s y se califica de Zona Verde Privada, "Protección del Paisaje".

Además, a esta superficie de 22.878,90 m<sup>2</sup> hay que deducirle los 5.536,85 m<sup>2</sup> de cesión de Zona Verde Pública que incrementa la Innovación y parte del vial ampliado. Queda por tanto la superficie resultante de Poblado Mediterráneo P1-A según la innovación de 2017 en 15.656,23 m<sup>2</sup>.

Zona de Poblado Mediterráneo PGOU (P-1A)	22.878,90 m <sup>2</sup>
Cesión Zona verde Público:	-5.536,85 m <sup>2</sup>
Protección Zona Verde Privado	-1.115,77 m <sup>2</sup>
Parte del vial ampliado	-1.154,16 m <sup>2</sup>
<b>Superficie Poblado Mediterráneo P1-A</b>	<b>15.072,12 m<sup>2</sup>*</b>

\*Esta superficie es la resultante de superponer el plano de calificación del PGOU y la parcela topográfica coincidente con el Registro de la Propiedad, corrigiéndose por tanto la superficie recogida en la ficha de la Innovación de 2017 (15.656,23 m<sup>2</sup>).

Con todo ello, contemplando en el total de la superficie Registral las superficies del resto de vial ampliado y la Zona Unifamiliar U1, quedan las superficies repartidas de la siguiente forma:

Zona de Poblado Mediterráneo (P-1A)	15.072,12 m <sup>2</sup>
Sistema General de Espacios Libres (SGEL)	5.747,98 m <sup>2</sup>
Zona Verde	3.243,32 m <sup>2</sup>
Equipamiento Sistema Local	3.625,36 m <sup>2</sup>
Cesión Zona verde Público:	5.536,85 m <sup>2</sup>
Protección Zona Verde Privado	1.115,77 m <sup>2</sup>
Vial	2.009,00 m <sup>2</sup>
Zona Unifamiliar U1	985,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>	<b>37.335,40 m<sup>2</sup></b>

### Antecedentes:

Con fecha 20 de enero de 2023 se presenta en el Ayuntamiento de Benalmádena el Estudio de Detalle de la Parcela P-1 UEP-20 Rancho Domingo, redactado por los arquitectos Arturo López y Francisco Fernández.

Con fecha de 31 de Junio de 2023 emite resolución el Ayuntamiento de Benalmádena respecto a este Estudio de Detalle en la que insta a **clarificar el ámbito del Estudio de detalle**, haciendo constar que aún está pendiente su ejecución urbanística con objeto de obtener los terrenos calificados como dotaciones públicas, la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas y la equidistribución de cargas y beneficios, conforme al régimen que resulte aplicable.

Con fecha 12 de abril de 2024 se aporta nueva documentación, recibéndose informe de fecha 6 de mayo de 2024 en el que se requiere nueva documentación que se subsana en el presente documento.

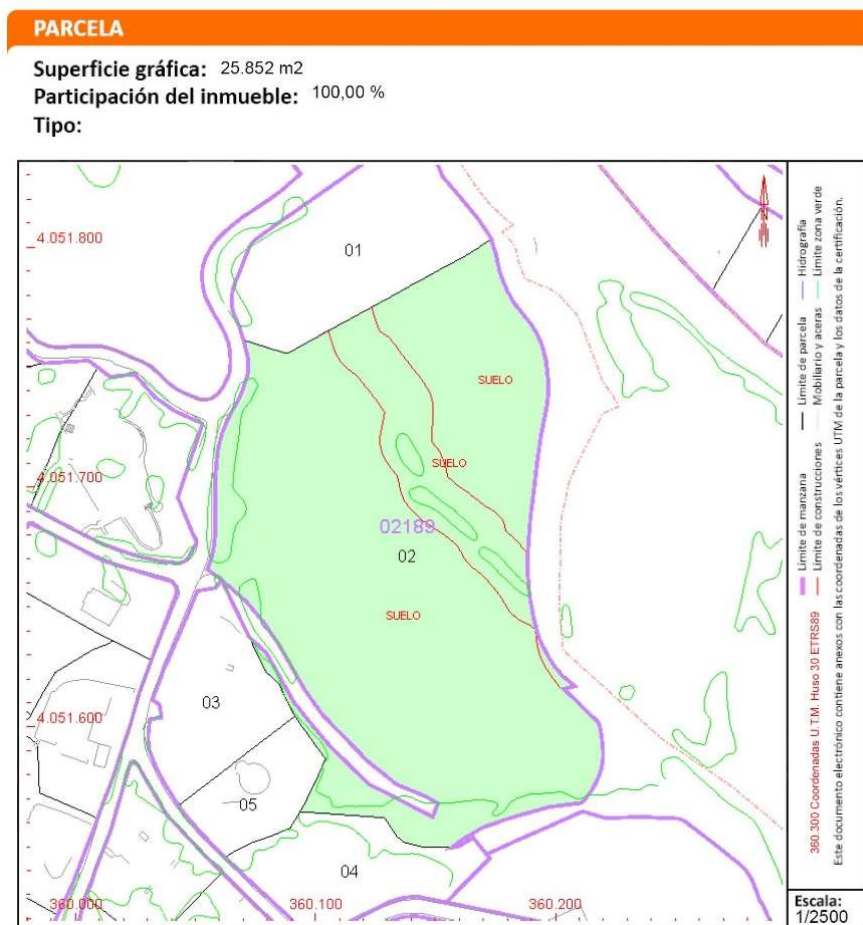
### Información catastral:

Forman parte de la Parcela 16 las fincas catastrales siguientes:

**FINCA 1: 0218902UF6501N0001XL**

Superficie catastral: 25.852 m<sup>2</sup>

Referencia catastral: 0218902UF6501N0001XL



## FINCA 2: 0218901UF6501N0001DL

Superficie catastral: 5.150 m<sup>2</sup>

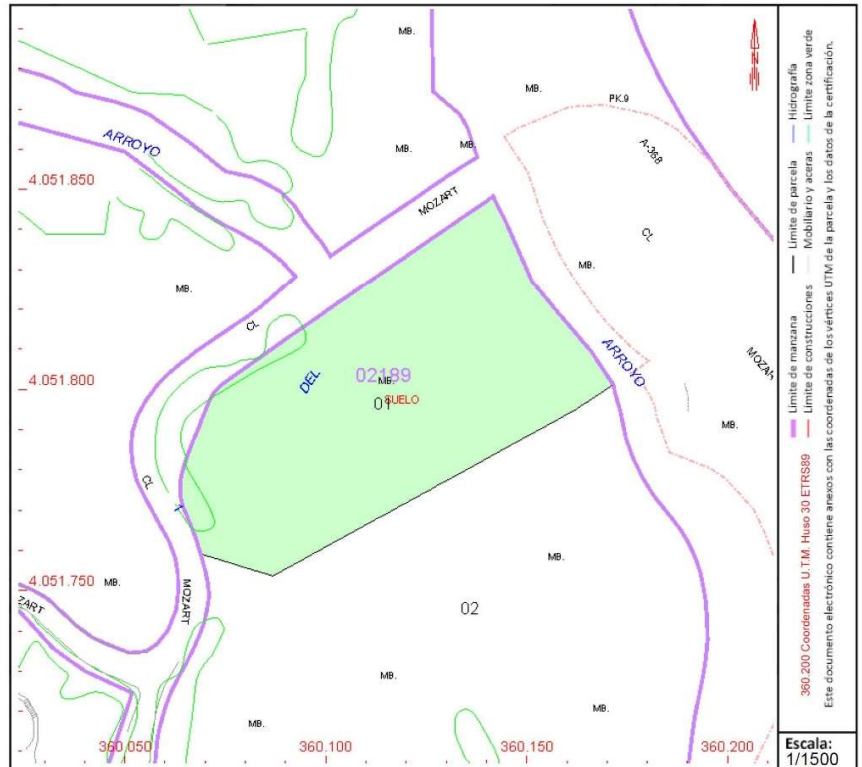
Referencia catastral: 0218901UF6501N0001DL

### PARCELA

Superficie gráfica: 5.150 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



**Ámbito  
Estudio de Detalle:** El ámbito de este Estudio de detalle es la parcela 16 de la UEP-20 Rancho Domingo, Benalmádena.

Zona de Poblado Mediterráneo (P-1A)	15.072,12 m2
Sistema General de Espacios Libres (SGEL)	5.747,98 m2
Zona Verde	3.243,32 m2
Equipamiento Sistema Local	3.625,36 m2
Cesión Zona verde Público:	5.536,85 m2
Protección Zona Verde Privado	1.115,77 m2
Vial	2.009,00 m2
Zona Unifamiliar U1	985,00 m2
<b>TOTAL SUPERFICIE REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>	<b>37.335,40 m2</b>

**Información  
registral:** Abarca este estudio de Detalle la parcela 16, Finca urbana de Benalmádena Nº1 número 3267. Descripción de la finca:

Finca urbana. Parcela de terreno sita en calle Mozart, número 1, procedente del predio rústico, hoy urbano, nombrado antes de Viñas Viejas, juego de San Raimundo, y hoy Rancho Domingo, en las inmediaciones de la villa de Benalmádena.

Linda por el Norte con antigua carretera MA-407; al Sur con parcela Y de la urbanización Rancho Domingo y parcela número quince; al Este con Arroyo Hondo que se encuentra protegido con una franja de terreno destinada a zona verde; y al Oeste con la antigua carretera MA-407, calle Mozart y parcela X. Tiene una superficie de **treinta y siete mil trescientos treinta y cinco metros cuadrados. (37.335,40 m2).**

Titular: HOTEL RANCHO DOMINGO SL. CIF A92200609.  
100% de pleno dominio, por título de aportación.

Se adjunta plano topográfico donde quedan grafadas las lindes de la propiedad.

**Normativa  
urbanística de  
aplicación:**

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

El PGOU de Benalmádena aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en su sesión de 16 de abril de 2010.

Innovación con carácter de Modificación del PGOU de Benalmádena de la UEP-20, texto refundido de Noviembre 2017.

La parcela objeto de este estudio de detalle está clasificada como suelo Urbano no consolidado y ordenanza de aplicación Poblado Mediterráneo P-1A.

**Ficha urbanística**  
**Innovación PGOU**  
**NOVIEMBRE 2017:**

Plan General de Ordenación Urbanística Benalmadena.		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	
<b>IDENTIFICACION</b>			
<b>Nombre</b>	<b>RANCHO DOMINGO</b>		
<b>Identificación</b>	<b>UEP-20</b>		
Superficie total (m2)	233.003	Techo edificable(m2c)	57.903,00
Número Viviendas	220	Edificabilidad media (m2/m2)	0,2485
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
<b>Zona P-1</b>			
Superficie (m2)	35.293	Nº Máximo Viviendas	100
Superficie para ED (m2)	3500	Ocupación:	
Techo Edificable (m2c)	11.416	Parcela mínima (m2)	
Edificabilidad Maxima (m2/m2)	0,35	Altura Máxima	2
Densidad suelo/vivienda (m2/viv)	352,93	Usos	V-1-2-5-7
<b>Zona P-1A</b>			
Superficie (m2)	15.656,23	Nº Máximo Viviendas	44
Superficie para ED (m2)	3500	Ocupación:	
Techo Edificable (m2c)	5.948,00	Parcela mínima (m2)	
Edificabilidad Maxima (m2/m2)	0,38	Altura Máxima	2
Densidad suelo/vivienda (m2/viv)	355,82	Usos	
<b>Zona VP</b>			
	1115,77		
<b>Zona U-1</b>			
Superficie (m2)	130.983,00	Nº Máximo Viviendas	76
Superficie para ED (m2)	3.000	Ocupación:	
Techo Edificable (m2c)	40.540,00	Parcela mínima (m2)	1000
Edificabilidad Maxima (m2/m2)	0,26	Altura Máxima	2
Densidad suelo/vivienda (m2/viv)	1723,46	Usos	V-1-5-7
Observaciones:	(*) De acuerdo con la Normativa General.		
Se mantienen las <b>CONDICIONES DE GESTION</b> de la ficha actual. Se aporta como ANEXO.			
Superficie de CESION (m2s):	<b>52.928,95 m2s.</b>		
<b>CONDICIONES DE GESTION:</b>			
Sistema de actuación:	Compensación.	Urbanización: Subsanción de deficiencias	
Estudio de detalle:	Optativo.		
Proyecto de Parcelación:	Obligatorio.		
Proyecto de urbanización:	No especificado.		
Conservación:	Entidad de Conservación.		
Observaciones:	En el proyecto de parcelación que se realizará sobre cartografía ampliada del PGO (1:1.000) se recogerán las parcelas inferiores a las mínimas establecidas para cada zona, y vendidas antes de la aprobación inicial del PGO. Se justificará igualmente el respeto de las densidades máximas de cada zona.		
<b>Cesiones:</b>			
Varios:	4984 m2s.	Incremento cesion por INNOVACION	
Espacios Libres G:	14.918,00 m2s.		
Espacios libres:	15352,85 m2s.	5.536,85 m2s.	
Viaro:	17674,1 m2s.	Ampliación viario	3544 m2s.
		Error solape SG/P-1A	2973,1 m2s.
<b>Total cesiones:</b>	<b>52.928,95 m2s.</b>		
10% Aprovechamiento medio:		Nº de viviendas	4
		m2 techo edificable	441,6
<b>Obsevaciones:</b>	El aprovechamiento medio corresponde a la zona P-1A		



## **INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN (LISTA)**

# INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

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

INSTRUMENTO TERRITORIAL	PEPMF <input type="checkbox"/>	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 <input type="checkbox"/>
			Vigente	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
En tramitación*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			general			detallado				complementario						
			LISTA	PGOM	POI	PBOM	POU	PPO	PRI	EO	PE	ED	CAT	OM		
			Vigente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			En tramitación*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

### 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	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable ordenado	<input type="checkbox"/>	Especialmente protegido por legislación específica	<input type="checkbox"/>
Suelo urbano no consolidado: Pendiente de planeamiento de desarrollo	<input checked="" type="checkbox"/>	Suelo urbanizable sectorizado	<input type="checkbox"/>	Especialmente protegido por plan territorial o urbanístico	<input type="checkbox"/>
	<input checked="" type="checkbox"/>			De carácter rural o natural	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable no sectorizado	<input type="checkbox"/>	Hábitat rural diseminado	<input type="checkbox"/>
Con ordenación detallada de actuación directa	<input type="checkbox"/>			Otros (municipio sin plan urbanístico)	<input type="checkbox"/>

### PLANEAMIENTO GENERAL en tramitación:

#### Conforme a la LOUA:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable ordenado	<input type="checkbox"/>	Especialmente protegido por legislación específica	<input type="checkbox"/>
Suelo urbano no consolidado: Sometido a planeamiento de desarrollo	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable sectorizado	<input type="checkbox"/>	Especialmente protegido por plan territorial o urbanístico	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>			De carácter rural o natural	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable no sectorizado	<input type="checkbox"/>	Hábitat rural diseminado	<input type="checkbox"/>
Con ordenación detallada de actuación directa	<input type="checkbox"/>			Otros (municipio sin plan urbanístico)	<input type="checkbox"/>

#### Conforme a la LISTA:

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

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	PGOU ABRIL 2010		INNOVACIÓN PGOU UEP-20 NOVIEMBRE 2017
Calificación urbanística	RESIDENCIAL		
Zona de Ordenanza	POBLADO MEDITERRANEO P-1A UNIFAMILIAR U1		

## ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

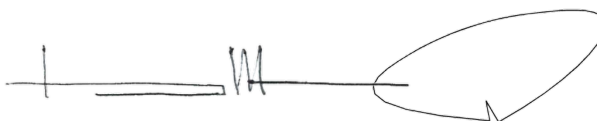
CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	DOCUMENTACION TECNICA
Estudios previos requeridos	ESTUDIO DE DETALLE sup >3.500M2		ESTUDIO DE DETALLE 37.335,40 m2
Parcela mínima*	40m2		40m2
Fondo mínimo de parcela	7,0 m		7,0 m
Longitud mínima de fachada*	5,50m		5,50m
Diámetro mínimo inscrito*	4,00m		4,00m
Nº máx. viviendas	44 viviendas		44 viviendas
Densidad máx. suelo/viv	355,82 m2s/viv		355,82 m2s/viv
Tipología edificatoria	POBLADO MEDITERRANEO		POBLADO MEDITERRANEO
Altura máxima, nº de plantas	DOS PLANTAS		DOS PLANTAS
Altura máxima, metros*	7m (Art. 131)		7m (Art. 131)
Altura mínima			
Edificabilidad neta	P1-A (5.948 m2t)		5.948 m2t
Ocupación planta baja	-		-
Ocupación planta primera	-		-
Ocupación otras plantas	-		-
Separación a lindero público	-		3m
Separación a lindero privado	H/2 > 3metros		H/2 > 3metros
Separación entre edificios	H + H'/4		H + H'/4
Profundidad máxima edificable*	Art. 131.3 (profundidad máxima de la edificación escalonada)		La resultante de la aplicación del art. 131.3 PGOU.
Retranqueos de alineaciones			
Condiciones de patio mínimo*	Art 132 PGOU		Art 132 PGOU
Cuerpos salientes*	Art 133 PGOU		Art 133 PGOU
Elementos salientes			
Usos predominantes			
Usos compatibles*	V1,2,6,7, COMERCIAL H1,2,3,5 RL,AD,ES,DR-2,SA-6		V1,2,6,7, COMERCIAL H1,2,3,5 RL,AD,ES,DR-2,SA-6 CO1,CO5
Usos prohibidos*	INDUSTRIAL, CO, EP, H-4, CU, SA1,2,3,4,5, DR1,3,4,CT,VA		INDUSTRIAL, CO, EP, H-4, CU, SA1,2,3,4,5, DR1,3,4,CT,VA
Plazas mínimas de aparcamiento*	DOS PLAZAS POR VIVIENDA		DOS PLAZAS POR VIVIENDA
Nivel protección edificio existente			

### OBSERVACIONES:

- \* Parámetros determinados en la ordenanza general
- \* altura de la edificación: (La definida en el art. 131 PGOU)

En Málaga, Mayo de 2024

Fdo. FRANCISCO FERNANDEZ - ARTURO LÓPEZ PAYER, arquitectos



## Memoria de ordenación

### Objeto del Estudio de Detalle:

Según el art. 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA):

#### **Artículo 71. Los Estudios de Detalle.**

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.

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

Este Estudio de Detalle ordena y justifica urbanística y arquitectónicamente los volúmenes edificatorios que se pretenden ubicar en el solar donde se sitúa. Fija a su vez las sus rasantes, pero siempre conforme a las especificaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena, no excediendo de ese fin subordinado y complementario al mismo.

Estudiado el vial interior propuesto en la ficha del PGOU, se observa que es imposible su ejecución ya que supera los límites normativos de pendientes máximas de fijados en las normas de urbanización del propio PGOU (art. 36.4.B.)

Por tanto, se propone un nuevo trazado del vial interior para dar cumplimiento a la normativa municipal en su **art. 36.4.B. Se modifica la forma del vial sin alterar su superficie.**

*En general, las vías rodadas no sobrepasarán la pendiente del 15%, y en caso estrictamente necesario se admitirán en tramos cortos, y nunca en las curvas; la pendiente que se estima adecuada es del 12%. No obstante todo lo anterior debe proyectarse el viario atendiendo lo que dispone el D 72/92 sobre eliminación de barreras urbanísticas, por lo que la pendiente de una calle, a la que va asociada el acerado, itinerario peatonal, no debe sobrepasar el 8%.*

El vial propuesto mejora el vial de la Innovación de noviembre de 2017, de superficie según medición gráfica de 2.009 m<sup>2</sup>, adaptándose a la topografía existente y manteniendo una pendiente en su trazado entre el 2 y el 15%. Se reubican las plazas de aparcamiento situadas en la zona más baja del mismo ahora en la zona alta, junto a la entrada, haciéndolas más accesibles.

**Alineaciones y rasantes:**

Se establecen las alineaciones y rasantes interiores que definen la posición de las edificaciones dentro de la parcela. Estas alineaciones y rasantes se adecuan a las normas de edificación establecidas en el PGOU.

**Ordenación volumétrica:**

El volumen resultante es el definido en la documentación gráfica de este Estudio de Detalle.

La parcela está atravesada y de norte a sur por la vaguada por donde discurre el arroyo Hondo, quedando así dividida en dos zonas, una a cada lado del arroyo.

Se ordena la totalidad de la edificación en la loma situada al Oeste, quedando la loma situada al Este destinada a Espacio Verde Público, según consta en la Innovación del PGOU.

De forma alargada, las dimensiones aproximadas de esta loma edificable son de 280 metros de longitud y 90 de anchura media, caracterizándose por la fuerte pendiente que discurre de norte a sur, y de este a oeste, estando su cota más elevada en la +200, y la más baja en la +155 sobre el nivel del mar.

Se localiza en la parte superior de la loma una zona verde privada con el fin de proteger el paisaje, cuantificada en 1.115,77 m<sup>2</sup>s y calificada de Zona Verde Privada, "Protección del Paisaje".

Se propone una ordenación volumétrica no vinculante, que cumpliendo con la normativa vigente permite el desarrollo de las 44 viviendas con la edificabilidad definida en la ficha de la Innovación de PGOU de Noviembre de 2017 de 5.948m<sup>2</sup>.

Se organiza este volumen edificable en cuatro volúmenes que discurren a lo largo de la ladera y que permiten unos a otros tener siempre visión directa al mar y al paisaje.

Las edificaciones descienden por la ladera acompañadas por vial que les da acceso peatonal y rodado.

De forma escalonada, las edificaciones se disponen en plataformas que descienden por la ladera, modificando el terreno actual según los criterios descritos en el **art. 131 del PGOU**:

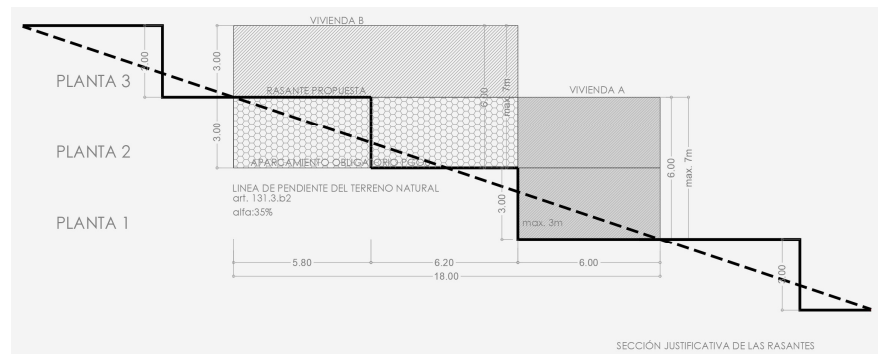
**En terrenos con pendientes en ambos sentidos:**

*VI) En el caso de terrenos con pendiente en ambos sentidos se aplicará el criterio en secciones longitudinales y transversales del edificio.*

**En terrenos libres de edificación:**

*VII) Como Norma General, no se permitirán en el terreno libre de edificación, movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno en más de 3 m. en valor absoluto por encima o por debajo del perfil original. Cuando estos movimientos de tierra se sitúen sobre linderos comunes de parcelas colindantes, su valor máximo será de 1,5 mts.*

Cada volumen edificatorio propuesto cumple con el siguiente esquema, desarrollado en cumplimiento con el art. 131 del PGOU.



Donde:

Alfa (inclinación media % de la pendiente del terreno natural) = 34%

Determinación de las longitudes máximas horizontales de la rasante:  
 $30\% \quad 0,30 \leq 10m$

Para valores intermedios de alfa se interpolará mediante la fórmula  
 $L_i \leq 3/p$ .

Así, para 34%, tenemos el valor máximo de Longitud en la dirección de la pendiente de cada plano rasante de 8,57m, siendo el máximo propuesto de 6,20m.

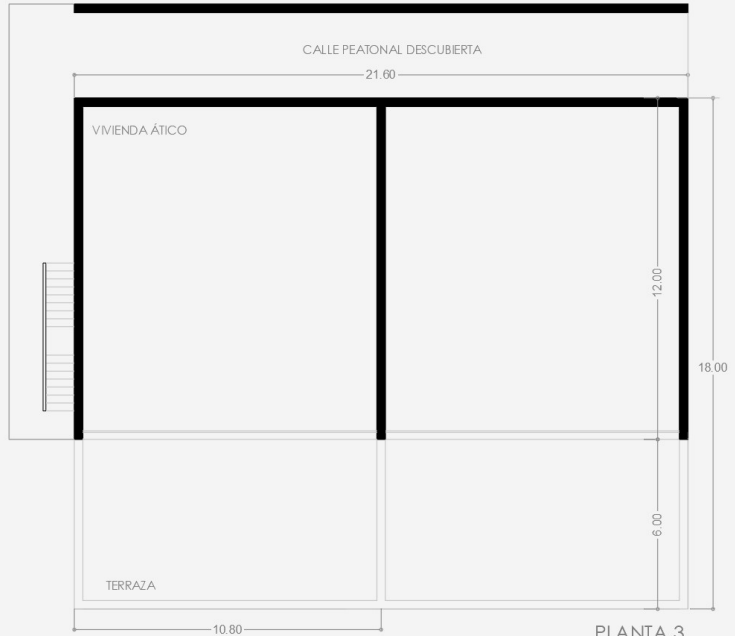
Para determinar el valor máximo de la profundidad F de edificación escalonada:

$30\% \leq p < 40\% \quad F. \text{ Máx} = 20 \text{ m}$

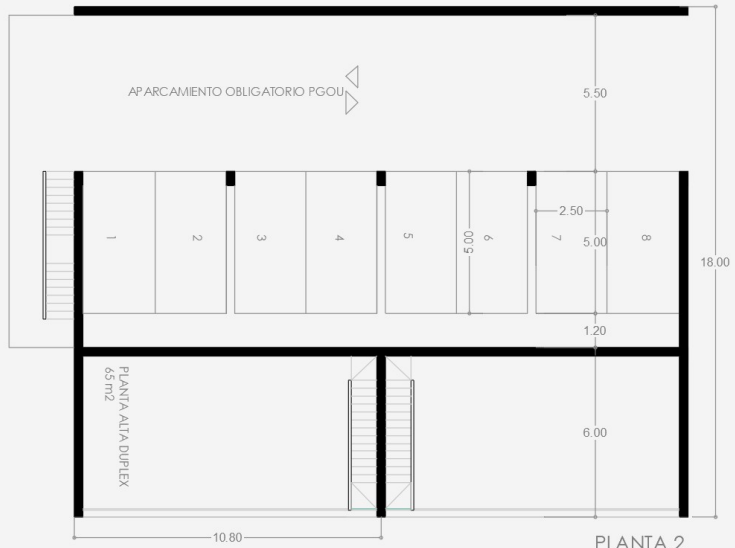
Se propone un valor máximo para el volumen escalonado de 18 m.

La sección del volumen propuesto desarrolla una vivienda de dos plantas en la cota inferior y otra vivienda en la cota superior. Cada vivienda propuesta dispone de un espacio de terraza o jardín y acceso a dos plazas de aparcamiento situadas en la cota de acceso.

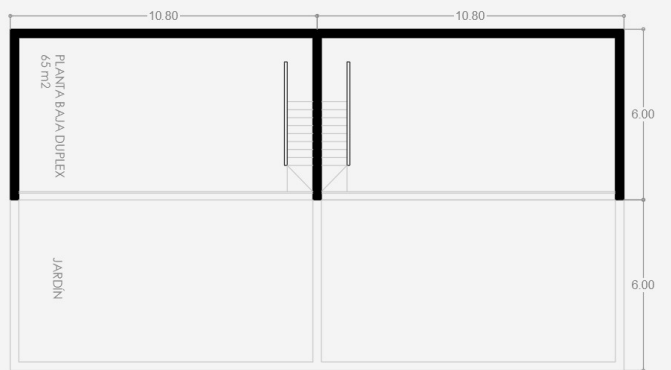
Un desarrollo de esta propuesta sería el siguiente:



PLANTA 3  
VIVIENDA ÁTICO 130 m<sup>2</sup>



PLANTA 2



PLANTA 1  
VIVIENDA DUPLEX 130 m<sup>2</sup>

## CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS POR VOLUMENES

	SUP CONSTRUIDA POR VIVIENDA m2	Nº DE VIVIENDAS	TOTAL RESIDENCIAL m2	SUP APARCAMIENTOS OBLIGADOS PGOU
<b>VOLUMEN A. COTA 193</b>				780
6 VIVIENDAS TIPO A	130	6	780	
6 VIVIENDAS TIPO B	130	6	780	
ZONAS COMUNES			60	
<b>VOLUMEN B. COTA 183</b>				520
4 VIVIENDAS TIPO A	130	4	520	
4 VIVIENDAS TIPO B	130	4	520	
ZONAS COMUNES			48	
<b>VOLUMEN C. COTA 174</b>				780
6 VIVIENDAS TIPO A	130	6	780	
6 VIVIENDAS TIPO B	130	6	780	
ZONAS COMUNES			60	
<b>VOLUMEN D. COTA 165</b>				780
6 VIVIENDAS TIPO A	130	6	780	
6 VIVIENDAS TIPO B	130	6	780	
ZONAS COMUNES			60	
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA</b>		<b>44 ud</b>	<b>5.948 m2</b>	<b>2.860 m2 (44 ud)</b>
<b>SUPERFICIE EXTERIOR AJARDINADA</b>	<b>1.620,00 m2</b>			<b>44 aparc. en vial</b>



## Georreferenciación Parcelas Resultantes

ZONA VERDE		X	Y
	1	X:360138.7602	Y:4051851.0490
	2	X:360128.3437	Y:4051844.0233
	3	X:360131.4747	Y:4051836.3378
	4	X:360138.1808	Y:4051818.5761
	5	X:360147.8456	Y:4051806.2714
	6	X:360158.2643	Y:4051798.0284
	7	X:360163.9407	Y:4051792.7897
	8	X:360167.4609	Y:4051786.4998
	9	X:360177.3513	Y:4051774.1858
	10	X:360181.5393	Y:4051770.8247
	11	X:360187.1739	Y:4051768.5498
	12	X:360194.8405	Y:4051759.5695
	13	X:360199.0139	Y:4051748.9413
	14	X:360202.4758	Y:4051740.3403
	15	X:360204.3006	Y:4051729.5967
	16	X:360194.7672	Y:4051704.9342
	17	X:360189.3921	Y:4051693.8511
	18	X:360187.7060	Y:4051676.6423
	19	X:360187.7796	Y:4051666.6425
	20	X:360189.4631	Y: 4051664.5883
	21	X:360191.3756	Y:4051661.4610
	22	X:360192.1224	Y:4051660.0456
	23	X:360193.0602	Y:4051658.5222
	24	X:360194.8839	Y:4051657.9880
	25	X:360200.7582	Y:4051656.7655
	26	X:360204.0610	Y:4051654.7910
	27	X:360204.6892	Y:360204.6892
	28	X:360205.0196	Y:360205.0196
	29	X:360204.5060	Y:4051670.1280
	30	X:360203.5805	Y:4051676.9130
	31	X:360203.2065	Y:4051681.7723
	32	X:360202.8212	Y:4051683.6471
	33	X:360204.3368	Y:4051688.3601
	34	X:360205.2296	Y:4051692.9768
	35	X:360206.9211	Y:4051698.7583
	36	X:360209.6716	Y:4051705.7153
	37	X:360212.3834	Y:4051709.5972
	38	X:360216.7995	Y:4051714.8693
	39	X:360219.5900	Y:4051718.8025
	40	X:360222.2065	Y:4051725.1767
	41	X:360223.1865	Y:4051729.5047
	42	X:360222.5302	Y:4051732.2943
	43	X:360220.1637	Y:4051736.1642
	44	X:360216.1132	Y:4051741.6715
	45	X:360213.3142	Y:4051749.5626
	46	X:360208.1247	Y:4051763.7067
	47	X:360205.3949	Y:4051769.4039
	48	X:360202.6944	Y:4051772.2881

49	X:360199.1751	Y:4051776.5559
50	X:360194.7775	Y:4051779.5443
51	X:360184.4543	Y:4051783.5965
52	X:360182.5872	Y:4051787.2745
53	X:360181.1558	Y:4051792.5142
54	X:360180.5374	Y:4051795.9148
55	X:360178.5218	Y:4051799.5303
56	X:360167.0214	Y:4051811.4331
57	X:360147.9066	Y:4051826.7424
58	X:360142.3267	Y:4051844.6803

<b>EQUIPAMIENTO E1</b>		2	X:360128.3437	Y:4051844.0233
		59	X:360103.2129	Y:4051827.0733
		60	X:360106.8616	Y:4051819.9193
		61	X:360108.3541	Y:4051813.7632
		62	X:360108.2115	Y:4051802.2776
		63	X:360105.4065	Y:4051795.9890
		64	X:360108.6696	Y:4051793.2201
		65	X:360113.1237	Y:4051787.5501
		66	X:360117.1758	Y:4051780.8515
		67	X:360118.5269	Y:4051777.6678
		68	X:360119.9876	Y:4051772.9319
		6	X:360158.2643	Y:4051798.0284
		5	X:360147.8456	Y:4051806.2714
		4	X:360138.1808	Y:4051818.5761
		3	X:360131.4747	Y:4051836.3378

<b>ZONA DE CESIÓN VERDE PÚBLICO</b>		68	X:360119.9876	Y:4051772.9319
		69	X:360120.9061	Y:4051769.2955
		70	X:360123.1346	Y:4051761.7172
		71	X:360131.2722	Y:4051753.9671
		72	X:360134.5818	Y:4051749.9515
		73	X:360143.9658	Y:4051737.1025
		74	X:360145.4813	Y:4051731.0012
		75	X:360145.3237	Y:4051724.1298
		76	X:360143.6375	Y:4051717.4264
		77	X:360147.9233	Y:4051712.9142
		78	X:360150.1348	Y:4051708.0503
		79	X:360151.1225	Y:4051702.5426
		80	X:360154.3558	Y:4051698.6921
		81	X:360168.3672	Y:4051688.4958
		82	X:360174.3684	Y:4051683.9518
		83	X:360175.7870	Y:4051678.6247
		84	X:360180.3476	Y:4051675.0346
		85	X:360184.0495	Y:4051670.8283
		19	X:360187.7796	Y:4051666.6425
		18	X:360187.7060	Y:4051676.6423
		17	X:360189.3921	Y:4051693.8511

16	X:360194.7672	Y:4051704.9342
15	X:360204.3006	Y:4051729.5967
14	X:360202.4758	Y:4051740.3403
13	X:360199.0139	Y:4051748.9413
12	X:360194.8405	Y:4051759.5695
11	X:360187.1739	Y:4051768.5498
10	X:360181.5393	Y:4051770.8247
9	X:360177.3513	Y:4051774.1858
8	X:360167.4609	Y:4051786.4998
7	X:360163.9407	Y:4051792.7897
6	X:360158.2643	Y:4051798.0284

**SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SGEL)**

87	X:360086.8786	Y:4051816.0563
88	X:360087.9638	Y:4051814.1414
89	X:360088.5627	Y:4051812.2837
90	X:360088.5605	Y:4051807.3021
91	X:360083.7969	Y:4051802.1510
92	X:360082.2593	Y:4051799.7713
93	X:360080.4052	Y:4051795.2338
94	X:360080.0555	Y:4051790.1148
95	X:360081.5494	Y:4051785.6843
96	X:360085.5940	Y:4051780.5351
97	X:360088.1919	Y:4051778.6257
98	X:360091.4747	Y:4051777.1240
99	X:360096.4557	Y:4051776.4359
100	X:360099.9542	Y:4051771.0673
101	X:360101.0477	Y:4051766.9361
102	X:360102.8377	Y:4051761.1513
103	X:360105.2343	Y:4051753.5051
104	X:360107.7222	Y:4051749.2481
105	X:360111.5771	Y:4051745.2003
106	X:360114.3913	Y:4051743.7932
107	X:360118.9099	Y:4051737.9253
108	X:360125.7466	Y:4051729.1523
109	X:360125.1500	Y:4051724.8546
110	X:360123.8827	Y:4051720.7442
111	X:360123.4539	Y:4051717.4132
112	X:360123.9517	Y:4051714.0944
113	X:360125.5985	Y:4051709.4820
114	X:360128.2920	Y:4051705.1558
115	X:360131.2688	Y:4051702.0668
116	X:360132.5815	Y:4051694.9738
117	X:360133.8148	Y:4051691.9553
118	X:360146.8072	Y:4051680.1035
119	X:360157.0823	Y:4051672.1498
120	X:360157.8069	Y:4051669.7993
121	X:360159.8980	Y:4051666.3140
122	X:360162.6916	Y:4051663.7865

123	X:360167.1862	Y:4051660.2483
124	X:360173.2684	Y:4051653.1261
125	X:360176.1251	Y:4051647.3595
126	X:360177.5547	Y:4051646.1964
127	X:360179.0938	Y:4051644.1442
128	X:360181.6191	Y:4051642.3405
129	X:360183.4205	Y:4051641.1941
130	X:360187.5745	Y:4051639.5078
131	X:360188.0187	Y:4051634.6909
132	X:360188.9600	Y:4051630.2958
133	X:360191.8132	Y:4051624.0310
134	X:360195.9044	Y:4051618.2222
135	X:360199.0419	Y:4051614.5636
136	X:360202.2349	Y:4051611.0755
137	X:360214.5813	Y:4051601.4240
138	X:360216.3717	Y:4051599.8204
139	X:360223.5101	Y:4051594.8587
140	X:4051594.8587	Y:4051590.1207
141	X:360237.8787	Y:4051583.5214
142	X:360241.2734	Y:4051580.9772
144	X:360246.6221	Y:4051577.6428
145	X:360247.3948	Y:4051578.5406
146	X:360258.1463	Y:4051586.0574
147	X:360251.2686	Y:4051595.1768
148	X:360246.2406	Y:4051598.6406
149	X:360225.0510	Y:4051610.2207
150	X:360220.4284	Y:4051612.9735
151	X:360215.7682	Y:4051614.8198
152	X:360205.6836	Y:4051624.2417
153	X:360203.1653	Y:4051630.4924
154	X:360201.9924	Y:4051636.6105
155	X:360202.2461	Y:4051643.6630
26	X:360204.0610	Y:4051654.7910
25	X:360200.7582	Y:4051656.7655
24	X:360194.8839	Y:4051657.9880
23	X:360193.0602	Y:4051658.5222
22	X:360192.1224	Y:4051660.0456
21	X:360191.3756	Y:4051661.4610
20	X:360189.4631	Y:4051664.5883
19	X:360187.7796	Y:4051666.6425
85	X:360184.0495	Y:4051670.8283
84	X:360180.3476	Y:4051675.0346
83	X:360175.7870	Y:4051678.6247
82	X:360174.3684	Y:4051683.9518
81	X:360168.3672	Y:4051688.4958
80	X:360154.3558	Y:4051698.6921
79	X:360151.1225	Y:4051702.5426
78	X:360150.1348	Y:4051708.0503
77	X:360147.9233	Y:4051712.9142

76	X:360143.6375	Y:4051717.4264
75	X:360145.3237	Y:4051724.1298
74	X:360145.4813	Y:4051731.0012
73	X:360143.9658	Y:4051737.1025
72	X:360134.5818	Y:4051749.9515
71	X:360131.2722	Y:4051753.9671
70	X:360123.1346	Y:4051761.7172
69	X:360120.9061	Y:4051769.2955
68	X:360119.9876	Y:4051772.9319
67	X:360118.5269	Y:4051777.6678
66	X:360117.1758	Y:4051780.8515
65	X:360113.1237	Y:4051787.5501
64	X:360108.6696	Y:4051793.2201
63	X:360105.4065	Y:4051795.9890
62	X:360108.2115	Y:4051802.2776
61	X:360108.3541	Y:4051813.7632
60	X:360106.8616	Y:4051819.9193
59	X:360103.2129	Y:4051827.0733

<b>EQUIPAMIENTO E2</b>		87	X:360086.8786	Y:4051816.0563
		156	X:360067.4912	Y:4051802.8196
		157	X:360064.1599	Y:4051799.9755
		158	X:360058.4265	Y:4051793.4461
		159	X:360057.0784	Y:4051788.7978
		160	X:360056.5161	Y:4051784.0541
		161	X:360057.5939	Y:4051779.1112
		162	X:360059.5274	Y:4051774.8672
		163	X:360063.8306	Y:4051767.6648
		164	X:360066.7176	Y:4051760.6438
		165	X:360067.7719	Y:4051756.7434
		166	X:360068.6352	Y:4051751.4793
		167	X:360079.0333	Y:4051746.2210
		102	X:360102.8377	Y:4051761.1513
		101	X:360101.0477	Y:4051766.9361
		100	X:360099.9542	Y:4051771.0673
		99	X:360096.4557	Y:4051776.4359
		98	X:360091.4747	Y:4051777.1240
		97	X:360088.1919	Y:4051778.6257
		96	X:360085.5940	Y:4051780.5351
		95	X:360081.5494	Y:4051785.6843
		94	X:360080.0555	Y:4051790.1148
		93	X:360080.4052	Y:4051795.2338
		92	X:360082.2593	Y:4051799.7713
		91	X:360083.7969	Y:4051802.1510
		90	X:360088.5605	Y:4051807.3021
		89	X:360088.5627	Y:4051812.2837
		88	X:360087.9638	Y:4051814.1414
<b>VERDE PRIVADO</b>		168	X:360096.7177	Y:4051694.6739

169	X:360094.5531	Y:4051692.6423
170	X:360093.0560	Y:4051690.4550
171	X:360092.5880	Y:4051686.9454
172	X:360092.8544	Y:4051681.3134
173	X:360096.4800	Y:4051676.9686
174	X:360099.9372	Y:4051676.4441
175	X:360104.4642	Y:4051676.8383
176	X:360108.7501	Y:4051677.9761
177	X:360112.2306	Y:4051677.7486
178	X:360115.1684	Y:4051676.2271
179	X:360120.2109	Y:4051666.6274
180	X:360122.1110	Y:4051664.7367
181	X:360127.8386	Y:4051661.3266
182	X:360136.3258	Y:4051660.5451
183	X:360139.3114	Y:4051661.1618
184	X:360142.1905	Y:4051665.0034
185	X:360141.4837	Y:4051669.4718
186	X:360140.0385	Y:4051672.4541
187	X:360137.3583	Y:4051682.2894
188	X:360134.7333	Y:4051686.7791
189	X:360132.6134	Y:4051689.0947
190	X:360128.1472	Y:4051692.3270
191	X:360122.4775	Y:4051695.0918
192	X:360115.1443	Y:4051697.6620
193	X:360109.0721	Y:4051698.6687
194	X:360103.8108	Y:4051697.9440

<b>POBLADO MEDITERRANEO P1-A</b>		
102	X:360102.8377	Y:4051761.1513
167	X:360079.0333	Y:4051746.2210
166	X:360068.6352	Y:4051751.4793
195	X:360068.0925	Y:4051745.2721
196	X:360066.8305	Y:4051739.5070
197	X:360064.7107	Y:4051733.8066
198	X:360063.0348	Y:4051729.9473
199	X:360059.9860	Y:4051723.4967
200	X:360066.2409	Y:4051721.0671
201	X:360064.1579	Y:4051715.8328
202	X:360063.4764	Y:4051712.7523
203	X:360062.8325	Y:4051699.5523
204	X:360063.6761	Y:4051669.3447
205	X:360068.3738	Y:4051667.6722
206	X:360075.3035	Y:4051661.9181
207	X:360107.4591	Y:4051606.6421
208	X:360108.9496	Y:4051605.7036
209	X:360115.8322	Y:4051602.2502
210	X:360118.3682	Y:4051594.9793
211	X:360114.0425	Y:4051587.1130
213	X:360148.0273	Y:4051559.9427

214	X:360149.3772	Y:4051549.2818
215	X:360157.3570	Y:4051549.4765
216	X:360176.7105	Y:4051559.7826
217	X:360194.1735	Y:4051561.3725
218	X:360200.3283	Y:4051562.6974
219	X:360205.1873	Y:4051564.9940
220	X:360209.5162	Y:4051565.0528
221	X:360219.4993	Y:4051568.1443
222	X:360224.1227	Y:4051568.1738
223	X:360233.3696	Y:4051570.4115
224	X:360237.0801	Y:4051571.7069
225	X:360241.8802	Y:4051574.2096
143	X:360244.7030	Y:4051576.4061
144	X:360246.6221	Y:4051577.6428
142	X:360241.2734	Y:4051580.9772
141	X:360237.8787	Y:4051583.5214
140	X:4051594.8587	Y:4051590.1207
139	X:360223.5101	Y:4051594.8587
138	X:360216.3717	Y:4051599.8204
137	X:360214.5813	Y:4051601.4240
136	X:360202.2349	Y:4051611.0755
135	X:360199.0419	Y:4051614.5636
134	X:360195.9044	Y:4051618.2222
133	X:360191.8132	Y:4051624.0310
132	X:360188.9600	Y:4051630.2958
131	X:360188.0187	Y:4051634.6909
130	X:360187.5745	Y:4051639.5078
129	X:360183.4205	Y:4051641.1941
128	X:360181.6191	Y:4051642.3405
127	X:360179.0938	Y:4051644.1442
126	X:360177.5547	Y:4051646.1964
125	X:360176.1251	Y:4051647.3595
124	X:360173.2684	Y:4051653.1261
123	X:360167.1862	Y:4051660.2483
122	X:360162.6916	Y:4051663.7865
121	X:360159.8980	Y:4051666.3140
120	X:360157.8069	Y:4051669.7993
119	X:360157.0823	Y:4051672.1498
118	X:360146.8072	Y:4051680.1035
117	X:360133.8148	Y:4051691.9553
116	X:360132.5815	Y:4051694.9738
115	X:360131.2688	Y:4051702.0668
114	X:360128.2920	Y:4051705.1558
113	X:360125.5985	Y:4051709.4820
112	X:360123.9517	Y:4051714.0944
111	X:360123.4539	Y:4051717.4132
110	X:360123.8827	Y:4051720.7442
109	X:360125.1500	Y:4051724.8546
108	X:360125.7466	Y:4051729.1523

107	X:360118.9099	Y:4051737.9253
106	X:360114.3913	Y:4051743.7932
105	X:360111.5771	Y:4051745.2003
104	X:360107.7222	Y:4051749.2481
103	X:360105.2343	Y:4051753.5051

<b>VIARIO</b>		
199	X:360059.9860	Y:4051723.4967
225	X:360057.3459	Y:4051717.9108
226	X:360055.6529	Y:4051690.1151
227	X:360056.1663	Y:4051683.9208
228	X:360055.3459	Y:4051677.1543
229	X:360054.1999	Y:4051671.8689
230	X:360053.6223	Y:4051666.0109
231	X:360051.6294	Y:4051660.9035
232	X:360056.5057	Y:4051661.9837
233	X:360059.4860	Y:4051659.9895
234	X:360062.2660	Y:4051654.3195
235	X:360077.9755	Y:4051621.9395
236	X:360083.3755	Y:4051616.6895
237	X:360089.0155	Y:4051604.8895
238	X:360102.7155	Y:4051585.7095
239	X:360099.0055	Y:4051577.8295
212	X:360107.5163	Y:4051585.2932
211	X:360114.0425	Y:4051587.1130
210	X:360118.3682	Y:4051594.9793
209	X:360115.8322	Y:4051602.2502
208	X:360108.9496	Y:4051605.7036
207	X:360107.4591	Y:4051606.6421
206	X:360075.3035	Y:4051661.9181
205	X:360068.3738	Y:4051667.6722
204	X:360063.6761	Y:4051669.3447
203	X:360062.8325	Y:4051699.5523
202	X:360063.4764	Y:4051712.7523
201	X:360064.1579	Y:4051715.8328
200	X:360066.2409	Y:4051721.0671

<b>PARCELA U-1</b>		
238	X:360102.7155	Y:4051585.7095
239	X:360099.0055	Y:4051577.8295
240	X:360093.9455	Y:4051567.0895
241	X:360092.0050	Y:4051563.8695
242	X:360126.9460	Y:4051561.4390
243	X:360132.0980	Y:4051553.7965
244	X:360135.0890	Y:4051551.3040
245	X:360143.7305	Y:4051549.1440
214	X:360149.3772	Y:4051549.2818
213	X:360148.0273	Y:4051559.9427
211	X:360114.0425	Y:4051587.1130
212	X:360107.5163	Y:4051585.2932



## **anexo**

**Cumplimiento del 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.**

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

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

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

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



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

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
ESTUDIO DE DETALLE	
ACTUACIÓN	
PARCELA P16 UEP-20 RANCHO DOMINGO	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
USO RESIDENCIAL	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	5.948 m2
Accesos	uno por volumen edificado
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	44 edificación+44 en vial
Plantas	P SÓTANO+2
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	
LOCALIZACIÓN	
PARCELA P-1A UEP-20 RANCHO DOMINGO. BENALMÁDENA	
TITULARIDAD	
PRIVADA	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
HOTEL RANCHO DOMINGO SL	
PROYECTISTA/S	
FRANCISCO FERNÁNDEZ BALLESTEROS - ARTURO LÓPEZ PAYER	

**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 MALAGA a 30 de MAYO de 2024




Fdo.: FRANCISCO FERNÁNDEZ, ARQUITECTOS - ARTURO LÓPEZ

## FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO\*

### CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

#### Descripción de los materiales utilizados

##### Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: ADOQUÍN DE HORMIGÓN PREFABRICADO ARENADO

Color: GRIS

Resbaladidad: Resistencia al deslizamiento > 45 = Clase 3

##### Pavimentos de rampas

Material: ADOQUÍN DE HORMIGÓN PREFABRICADO ARENADO

Color: GRIS

Resbaladidad: Resistencia al deslizamiento > 45 = Clase 3

##### Pavimentos de escaleras

Material: MARMOL BLANCO ACABADO ARENADO

Color: COLOR BLANCO

Resbaladidad: Resistencia al deslizamiento > 45 = Clase 3

##### 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.

\* 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).

<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 (Rgto)</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		cumple
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	--		cumple
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		cumple
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.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,01 m	--		cumple
	<input type="checkbox"/> En calzadas	∅ ≤ 0,025 m	--		cumple
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	--		cumple
(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 DE 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 ≤ 2,00 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		cumple
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		cumple
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		cumple
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		cumple
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud de vado		cumple
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm		cumple
<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 %		cumple
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		--	≤ 6,00 %		cumple
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		cumple
<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 fachada o 4 m	--	
	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 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	--	

<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 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	--	
<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 señalizadora pav. 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 type="checkbox"/> Trazado recto			
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	--	R ≥ 50 m	cumple
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	cumple
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	cumple
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	cumple
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	--	cumple
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	--	cumple
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--	cumple
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	cumple
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	cumple
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	cumple
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		--	≥ 1,50 m	cumple
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		--	≥ 1,20 m	cumple
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	cumple
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	cumple
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	cumple
(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		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 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	<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	--		

**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 %		cumple
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa		cumple
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input checked="" type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		cumple
	<input checked="" type="checkbox"/> 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	≥ 0,90 m		cumple
		≥ 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		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.



<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO</b>
Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>OBRAS E INSTALACIONES</b>					
<b>NORMATIVA</b>		<b>O. VIV/561/2010</b>	<b>DEC.293/2009 (Rgto)</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>
<b>OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)</b>					
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	≤ 50 m	--		
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	--	≥ 0,10 m	

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS</b>					
<b>NORMATIVA</b>		<b>O. VIV/561/2010</b>	<b>DEC.293/2009 (Rgto)</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>
<b>RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)</b>					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		2 PLAZAS
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		cumple
	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					

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS</b>					
<b>NORMATIVA</b>		<b>O. VIV/561/2010</b>	<b>DEC.293/2009 (Rgto)</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>
<b>REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26 )</b>					
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		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--			
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	$\leq 1,20 \text{ m}$			
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	--			
	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 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		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--			
	Anchura franja pavimento circundante		--	$\geq 0,50 \text{ m}$			
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		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--			
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80 \text{ m}$	--			
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20 \text{ m}$	--			
	Altura del lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85 \text{ m}$	--			
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80 \text{ m}$	--		
		Altura del inodoro		De 0,45 m a 0,50 m	--		
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 m a 0,75 m	--		
			Longitud	$\geq 0,70 \text{ m}$	--		
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95 \text{ m}$	--			
<input type="checkbox"/> Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm.)		De 0,45 m a 0,50 m	--			
	Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80 \text{ m}$	--			
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		$\geq 0,40 \text{ m}$	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		--	$\leq 105^\circ$			
	Dimensión soporte región lumbar		--	$\geq 15 \text{ cm.}$			
	Espacio libre al lado del banco		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$ a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20 \text{ m}$			
Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60 \text{ m}$	--				
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		--	$\geq 1,20 \text{ m}$			
	Diámetro		$\geq 0,10 \text{ m}$	--			
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70 \text{ m}$			
	(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		--	$\geq 2,20 \text{ m}$			
(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	$\leq 1,40 \text{ m}$	--			
	No enterrados	Altura de elementos manipulables	$\leq 0,90 \text{ m}$	--			

**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 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
<p><b>Descripción de los materiales utilizados</b></p> <p><u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: MARMOL BLANCO ACABADO ARENADO Color: BLANCO Resbaladidad: Resistencia al deslizamiento &gt; 45 = Clase 3</p> <p><u>Pavimentos de rampas</u> Material: Color: Resbaladidad:</p> <p><u>Pavimentos de escaleras</u> Material: MARMOL BLANCO ACABADO ARENADO Color: BLANCO Resbaladidad: Resistencia al deslizamiento &gt; 45 = Clase 3</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 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.</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>

\* 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		
<b>ACCESO DESDE EL EXTERIOR</b> (Rgto. Art. 64, DB-SUA Anejo A)						
Un acceso principal desde el exterior cumple alguna de las siguientes condiciones (marcar la que proceda):						
<input checked="" type="checkbox"/> No hay desnivel						
<input type="checkbox"/> Desnivel	<input type="checkbox"/> Salvado con una rampa (Ver apartado "Rampas")					
	<input type="checkbox"/> Salvado por un ascensor (Ver apartado "Ascensores")					
Pasos controlados	<input type="checkbox"/> El edificio cuenta con torniquetes, barreras o elementos de control, por lo que al menos un paso cuenta con las siguientes características:					
	<input type="checkbox"/> Anchura de paso sistema tipo cuchilla, guillotina o batiente automático	--	≥ 0,90 m			
	<input type="checkbox"/> Anchura de portilla alternativa para apertura por el personal de control del edificio	--	≥ 0,90 m			
<b>ESPACIOS PARA EL GIRO, VESTÍBULOS Y PASILLOS</b> (Rgto. Art. 66, DB-SUA Anejo A)						
Vestíbulos	Circunferencia libre no barrida por las puertas	Ø ≥ 1,50 m	Ø ≥ 1,50 m		cumple	
	Circunferencia libre no barrida por las puertas frente a ascensor accesible	Ø ≥ 1,50 m	--		cumple	
Pasillos	Anchura libre	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		cumple	
	Estrechamientos puntuales	Longitud del estrechamiento	≤ 0,50 m	≤ 0,50 m		cumple
		Ancho libre resultante	≥ 1,00 m	≥ 0,90 m		cumple
		Separación a puertas o cambios de dirección	≥ 0,65 m	--		cumple
	<input checked="" type="checkbox"/> Espacio de giro libre al fondo de pasillos longitud > 10 m	Ø ≥ 1,50 m	--		cumple	
<b>HUECOS DE PASO</b> (Rgto. Art. 67, DB-SUA Anejo A)						
Anchura libre de paso de las puertas de entrada y huecos		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		cumple	
<input checked="" type="checkbox"/> 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°		cumple	
Espacio libre horizontal a ambas caras de las puertas		Ø ≥ 1,20 m	Ø ≥ 1,20 m		cumple	
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		cumple	
	Separación del picaporte al plano de la puerta	--	0,04 m		cumple	
	Distancia desde el mecanismo hasta el encuentro en rincón	≥ 0,30 m	--		cumple	
<input checked="" type="checkbox"/> 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		cumple	
	<input checked="" type="checkbox"/> Ancho franja señalizadora perimetral (1)	--	0,05 m		cumple	
(1) Puertas totalmente transparentes con apertura automática o que no disponen de mecanismo de accionamiento.						
<input type="checkbox"/> Puertas de dos hojas	Sin mecanismo de automatismo y coordinación, anchura de paso mínimo en una de ellas.	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m			
<input type="checkbox"/> Puertas automáticas	Anchura libre de paso	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m			
	Mecanismo de minoración de velocidad	--	≤ 0,5 m/s			
<b>VENTANAS</b>						
<input checked="" type="checkbox"/> 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)					
<input checked="" type="checkbox"/> Acceso a las distintas plantas	<input type="checkbox"/> 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				
	<input type="checkbox"/> 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.				
	<input checked="" type="checkbox"/> 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.				
	<input type="checkbox"/> El edificio, establecimiento o instalación, sea o no de concurrencia pública, tiene más de 200 m2 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
<b>ESCALERAS (Rgto. art.70, DB-SUA1)</b>					
Directriz		<input checked="" type="checkbox"/> Recta(2) <input type="checkbox"/> Curva o mixta(3)	<input checked="" type="checkbox"/> Recta(2) <input type="checkbox"/> Curva o mixta(3)		cumple
Altura salvada por el tramo	<input checked="" type="checkbox"/> Uso general	≤ 3,20 m	--		cumple
	<input type="checkbox"/> Uso público (1) o sin alternativa de ascensor	≤ 2,25 m	--		
Número mínimo de peldaños por tramo		≥ 3	Según DB-SUA		cumple
Huella		≥ 0,28 m	Según DB-SUA		cumple
Contrahuella (con tabica y sin bocel)	<input checked="" type="checkbox"/> Uso general	De 0,13 m a 0,185 m	Según DB-SUA		cumple
	<input type="checkbox"/> Uso público (1) o sin alternativa de ascensor	De 0,13 m a 0,175 m	Según DB-SUA		
Relación huella / contrahuella		$0,54 \leq 2C+H \leq 0,70$ m	Según DB-SUA		cumple
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	<input type="checkbox"/> Docente con escolarización infantil o enseñanza primaria, pública concurrencia y comercial.	Ocupación ≤ 100	≥ 1,00 m	≥ 1,20 m	
		Ocupación > 100	≥ 1,10 m		
	<input type="checkbox"/> Sanitario	Con pacientes internos o externos con recorridos que obligan a giros de 90° o mayores	≥ 1,40 m		
		Otras zonas	≥ 1,20 m		
<input checked="" type="checkbox"/> Resto de casos		≥ 1,00 m		cumple	
Ángulo máximo de la tabica con el plano vertical		≤ 15°	≤ 15°		cumple
Mesetas	Ancho		≥ Ancho de escalera	≥ Ancho de escalera	cumple
	Fondo	Mesetas de embarque y desembarque	≥ 1,00 m	≥ 1,20 m	cumple
		Mesetas intermedias (no invadidas por puertas o ventanas)	≥ 1,00 m	Ø ≥ 1,20 m	cumple
		Mesetas en áreas de hospitalización o de tratamientos intensivos, en las que el recorrido obligue a giros de 180°	≥ 1,60 m	--	cumple
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura		= Anchura escalera	= Anchura escalera	cumple
	Longitud		= 0,80 m	≥ 0,20 m	cumple
Distancia de la arista de peldaños a puertas o a pasillos de anchura inferior a 1,20 m		≥ 0,40 m	≥ 0,40 m		cumple
Iluminación a nivel del suelo		--	≥ 150 luxes		cumple
Pasamanos	Diámetro		--	--	cumple
	Altura		De 0,90 m a 1,10 m De 0,65 m a 0,75 m	--	cumple
	Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m	≥ 0,04 m	cumple
	Prolongación de pasamanos en extremos (4)		≥ 0,30 m	--	cumple
<p>En escaleras de ancho ≥ 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.</p> <p>Las escaleras que salven una altura ≥ 0,55 m, disponen de barandillas o antepechos coronados por pasamanos.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>					
<p>(1) Ver definición DB-SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad"</p> <p>(2) Obligatorio en áreas de hospitalización y tratamientos intensivos, en escuelas infantiles y en centros de enseñanza primaria o secundaria.</p> <p>(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 <math>0,54 \leq 2C+H \leq 0,70</math> m a 50 cm de ambos extremos. La dimensión de toda huella se medirá, en cada peldaño, según la dirección de la marcha.</p> <p>(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</p>					
<b>RAMPAS DE ITINERARIOS ACCESIBLES (Rgto. Art. 72, DB-SUA1)</b>					
Directriz		Recta o curvatura de R ≥ 30,00 m	Recta o curvatura de R ≥ 30,00 m		
Anchura		≥ 1,20 m	≥ 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		
	<input type="checkbox"/> 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		
<p>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</p>						
<b>TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 71, Art.73)</b>						
Tapiz rodante	Luz libre		--	≥ 1,00 m		
	Pendiente		--	≤ 12 %		
	Prolongación de pasamanos en desembarques		--	0,45 m		
	Altura de los pasamanos.		--	≤ 0,90 m		
Escaleras 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		
<b>ASCENSORES ACCESIBLES (art 74 y DB-SUA Anejo A)</b>						
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 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Una o dos puertas enfrentadas	1,00 X 1,25 m	1,00 X 1,25 m		
		<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 X 1,40 m			
	Superficie útil en plantas distintas a las de acceso > 1.000 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Una o dos puertas enfrentadas	1,00 X 1,40 m			
		<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 X 1,40 m			
<p>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.</p>						



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
<b>ESPACIOS RESERVADOS</b> (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	<input type="checkbox"/> Aproximación frontal	≥ (0,80 x 1,20) m	≥ (0,90 x 1,20) m	
	<input type="checkbox"/> 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
<b>ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA</b> (Rgto. Art. 77, DB-SUA9 y Anejo A)				
Dotación mínima	<input type="checkbox"/> Aseos aislados	1 aseo accesible por cada 10 inodoros o fracción	1 aseo accesible ( inodoro y lavabo)	
	<input type="checkbox"/> Núcleos de aseos	1 aseo accesible por cada 10 inodoros o fracción	1 aseo accesible ( inodoro y lavabo)	
	<input type="checkbox"/> Núcleos de aseos independientes por cada sexo	--	1 inodoro y 1 lavabo por cada núcleo o 1 aseo aislado compartido	
	<input type="checkbox"/> 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)	<input type="checkbox"/> Correderas			
	<input type="checkbox"/> 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		
Lavabo (sin pedestal)	Altura cara superior	≤ 0,85 m	De 0,70 m a 0,80 m	
	Espacio libre inferior	Altura	≥ 0,70 m	De 0,70 m a 0,80 m
		Profundidad	≥ 0,50 m	--
Inodoro	Espacio de transferencia lateral (2)	≥ 0,80 m	--	
	Fondo desde el paramento hasta el borde frontal	≥ 0,75 m	≥ 0,70 m	
	Altura del asiento del aparato	De 0,45 m a 0,50 m	De 0,45 m a 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	
(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	--	
	Diámetro sección circular	De 0,03 m a 0,04 m	De 0,03 m a 0,04 m	
	Separación al paramento u otros elementos	De 0,045 m a 0,055 m	≥ 0,045 m	
	Altura de las barras	De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,75 m	
	Longitud de las barras	≥ 0,70 m	--	
	<input type="checkbox"/> 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.			
<input type="checkbox"/> Si existen más de cinco urinarios se dispone uno cuya altura del borde inferior está situada entre 0,30 v 0,40 m.				
Grifería (3)	Alcance horizontal desde el asiento	--	≤ 60 cm	
(3) Automática o monomando con palanca alargada tipo gerontológico				
Accesorios	Altura de accesorios y mecanismos	--	De 0,70 m a 1,20 m	
	Espejo	<input type="checkbox"/> Altura borde inferior	--	≤ 0,90 m
<input type="checkbox"/> Orientable ≥ 10° sobre la vertical		--		
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	
	Duchas (uso público)		1 de cada 10 o fracción	Al menos uno	
	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				
<input type="checkbox"/> Vestuario y probador	Espacio libre de obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	$\varnothing \geq 1,50$ m	
	Altura de repisas y perchas		--	De 0,40 m a 1,20 m	
	Bancos abatibles y con respaldo o adosados a pared	Anchura	= 0,40 m	$\geq 0,50$ m	
		Altura	De 0,45 m a 0,50 m	$\leq 0,45$ m	
		Fondo	= 0,40 m	$\geq 0,40$ m	
	Acceso lateral	$\geq 0,80$ m	$\geq 0,70$ m		
<input type="checkbox"/> Duchas	Espacio libre de obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	$\varnothing \geq 1,50$ m	
	Altura de repisas y perchas		--	De 0,40 m a 1,20 m	
	Largo		$\geq 1,20$ m	$\geq 1,80$ m	
	Ancho		$\geq 0,80$ m	$\geq 1,20$ m	
	Pendiente de evacuación de aguas		--	$\leq 2\%$	
	Espacio de transferencia lateral al asiento		$\geq 0,80$ m	De 0,80 m a 1,20 m	
	Altura del maneral del rociador si es manipulable		--	De 0,80 m a 1,20 m	
	Altura de barras metálicas horizontales		--	0,75 m	
	Banco abatible	Anchura	--	$\geq 0,50$ m	
		Altura	--	$\leq 0,45$ m	
		Fondo	--	$\geq 0,40$ m	
Acceso lateral		$\geq 0,80$ m	$\geq 0,70$ m		
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	
	Separación al paramento		De 0,045 m a 0,055 m	$\geq 0,045$ m	
	Fuerza soportable		1,00 kN	--	
	Altura de las barras horizontales		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,75 m	
	Longitud de las barras horizontales		$\geq 0,70$ 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 $\geq 0,78$ m)					
		--	$\geq 0,80$ m		
Espacios de aproximación y circulación	Espacio aproximación y transferencia a un lado de la cama		--	$\geq 0,90$ m	
	Espacio de paso a los pies de la cama		--	$\geq 0,90$ m	
	Frontal a armarios y mobiliario		--	$\geq 0,70$ m	
	Distancia entre dos obstáculos entre los que se deba circular (elementos constructivos o mobiliario)		--	$\geq 0,80$ 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	--	$\leq 1,20$ m	
		Separación con el plano de la puerta	--	$\geq 0,04$ m	
		Distancia desde el mecanismo de apertura hasta el encuentro en rincón	--	$\geq 0,30$ m	
	Ventanas	Altura de los antepechos	--	$\leq 0,60$ 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**

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

**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		$\geq 0,80$ m	$\geq 0,80$ m		
		Altura		$\leq 0,85$ m	De 0,70 m a 0,80 m		
		Hueco bajo el mostrador	Alto	$\geq 0,70$ m	$\geq 0,70$ m		
			Ancho	$\geq 0,80$ m	--		
	Fondo	$\geq 0,50$ m	$\geq 0,50$ m				
	Ventanillas de atención al público	Altura de la ventanilla		--	$\leq 1,10$ m		
		Altura plano de trabajo		$\leq 0,85$ 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**

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

**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	--	cumple
		Compartida	--	Esp. libre lateral $\geq 1,40$ m	cumple
	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	
<b>CONDICIONES GENERALES</b>						
La piscina debe disponer de los siguientes elementos para facilitar el acceso a los vasos a las personas con movilidad reducida:						
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grúa homologada o elevador hidráulico homologado</li> <li>- Escalera accesible</li> </ul>						
Escaleras accesibles en piscinas	Huella (antideslizante)		--	≥ 0,30 m	cumple	
	Tabica		--	≤ 0,16 m	cumple	
	Ancho		--	≥ 1,20 m	cumple	
	Pasamanos (a ambos lados)	Altura		--	De 0,95 m a 1,05 m	cumple
		Dimensión mayor sólido capaz		--	De 0,045 m a 0,05 m	cumple
		Separación hasta paramento		--	≥ 0,04 m	cumple
Separación entre pasamanos intermedios		--	≤ 4,00 m	cumple		
<input type="checkbox"/> Rampas accesibles en piscinas de titularidad pública destinadas exclusivamente a uso recreativo.						
Rampas accesibles en piscinas	Pendiente (antideslizante)		--	≤ 8 %		
	Anchura		--	≥ 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		--	≥ 0,04 m	
Separación entre pasamanos intermedios		--	≤ 4,00 m			
Ancho de borde perimetral de la piscina con cantos redondeados		≥ 1,20 m	--			

CARACTERÍSTICAS SINGULARES CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO	
<input type="checkbox"/> Se disponen zonas de descanso para distancias en el mismo nivel ≥ 50,00 m, o cuando pueda darse una situación de espera.	
<input type="checkbox"/> 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.	
<input type="checkbox"/> 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:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se situarán próximas a los accesos plazas para personas usuarias de silla de ruedas</li> <li>- Estarán próximas a una comunicación de ancho ≥ 1,20 m.</li> <li>- Las gradas se señalarán mediante diferenciación cromática y de textura en los bordes</li> <li>- Las butacas dispondrán de señalización numerológica en altorrelieve.</li> </ul>	
<input type="checkbox"/> 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.

**TABLA 13. USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES**

GARAJES Y APARCAMIENTOS	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES									
		ACCESOS (Artículo 64)			ASCENSORES (Artículo 69)		ASEOS* (Rgto art. 77 DB SUA)		PLAZAS DE APARCAMIENTO** (Rgto art. 90 DB SUA)		
		Hasta 3			>3						
		DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN
Estacionamiento de vehículos (en superficie o subterráneos)	Todos	1		2		1 cada 3 o fracción		1 cada 2 núcleo 1 cada 3 aislados		1 cada 33 o fracción	

\* Aseos y vestuarios: En núcleos que dispongan de 10 o más unidades de inodoros: 1 unidad accesible (formada por lavabo e inodoro) por cada 10 inodoros o fracción (CTE- DB SUA)

\*\* Plazas de aparcamiento: Se aplicará este porcentaje siempre que la superficie de aparcamiento exceda de 100 m<sup>2</sup>, en caso de superficies inferiores se aplicará la reserva general de 1 cada 40 plazas o fracción. En todo caso se reservará 1 plaza de aparcamiento accesible por cada plaza reservada para persona en silla de ruedas (CTE DB SUA).

## FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS\*

(Aplicable a zonas de uso comunitario)

### CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

#### Descripción de los materiales utilizados

##### Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: solera de hormigón pulida

Color: gris

Resbaladidad: Clase 1. Resistencia al deslizamiento  $15 < R_d \leq 35$

##### Pavimentos de rampas

Material:

Color:

Resbaladidad:

##### Pavimentos de escaleras

Material: peldaños de hormigón pulido

Color: gris

Resbaladidad: Clase 1. Resistencia al deslizamiento  $15 < R_d \leq 35$

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
<b>ACCESO DESDE EL EXTERIOR</b> (Rgto. Art. 105, DB-SUA Anejo A)				
<input checked="" type="checkbox"/> No hay desnivel				
<input type="checkbox"/> Desnivel	<input type="checkbox"/> Salvado con una rampa (Ver apartado "Rampas")			
	<input type="checkbox"/> Salvado por un ascensor (Ver apartado "Ascensores")			
<b>VESTÍBULOS</b> (Rgto. art. 108, DB-SUA Anejo A)				
Circunferencia libre no barrida por las puertas.	$\varnothing \geq 1,50$ m	$\varnothing \geq 1,50$ m		cumple
Circunferencia libre frente ascensor accesible (o espacio previsto para futura instalación de ascensor accesible)	$\varnothing \geq 1,50$ m	--		cumple
<b>PASILLOS</b> (Rgto. art. 108, DB-SUA Anejo A)				
Anchura libre	$\geq 1,10$ m	$\geq 1,20$ m		cumple
Estrechamientos puntuales	Longitud del estrechamiento	$\leq 0,50$ m	$\leq 0,50$ m	cumple
	Ancho libre resultante	$\geq 1,00$ m	$\geq 0,90$ m	cumple
	Separación a puertas o cambios de dirección	$\geq 0,65$	--	cumple
<input type="checkbox"/> Espacio de giro libre al fondo de pasillos mayores de 10 m	$\varnothing \geq 1,50$ m	--		
<b>HUECOS DE PASO</b> (Rgto. art. 108, DB-SUA Anejo A)				
Anchura libre de paso de las puertas de entrada y huecos	$\geq 0,80$ m	$\geq 0,80$ m		cumple
<input checked="" type="checkbox"/> 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 $\geq 0,78$ m				
Espacio libre horizontal a ambas caras de las puertas	$\varnothing \geq 1,20$ m	$\varnothing \geq 1,20$ m		cumple
Ángulo de apertura de las puertas (incluso exteriores)	--	$\geq 90^\circ$		cumple
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	cumple
	Separación del picaporte al plano de la puerta	--	0,04 m	cumple
	Distancia desde el mecanismo hasta el encuentro en rincón	$\geq 0,30$ m	--	cumple
<input checked="" type="checkbox"/> 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	cumple
	<input type="checkbox"/> Ancho franja señalizadora perimetral (1)	--	0,05 m	
(1) Puertas totalmente transparentes con apertura automática o que no disponen de mecanismo de accionamiento.				
<input type="checkbox"/> Puertas de dos hojas	Sin mecanismo de automatismo y coordinación, anchura de paso mínimo en una de ellas	$\geq 0,80$ m	$\geq 0,80$ m	
<input type="checkbox"/> Puertas automáticas	Anchura libre de paso	$\geq 0,80$ m	$\geq 0,80$ m	
	Mecanismo de minoración de velocidad	--	$\leq 0,5$ m/s	
<b>VENTANAS</b>				
<input type="checkbox"/> No invaden el pasillo a una altura inferior a 2,20 m				
<b>ESCALERAS</b> (Rgto. art. 107, DB-SUA Anejo A)				
Dirección	<input checked="" type="checkbox"/> Recta <input type="checkbox"/> Curva o mixta	<input checked="" type="checkbox"/> Recta <input type="checkbox"/> Curva o mixta		
Altura salvada por el tramo	<input checked="" type="checkbox"/> Con ascensor como alternativa	$\leq 3,20$ m	--	cumple
	<input type="checkbox"/> Sin ascensor como alternativa	$\leq 2,25$ m	--	
Número mínimo de peldaños por tramo	3	Según DB-SUA		cumple
Huella	$\geq 0,28$ m	Según DB-SUA		cumple
Contrahuella (con tabica y sin bocel)	<input checked="" type="checkbox"/> Con ascensor como alternativa	De 0,13 m a 0,185 m	Según DB-SUA	cumple
	<input type="checkbox"/> Sin ascensor como alternativa	De 0,13 m a 0,175 m	Según DB-SUA	



Relación huella / contrahuella		$0,54\text{ m} \leq 2C+H \leq 0,70\text{ m}$	Según DB-SUA		cumple
Ancho libre (En tramos curvos, se debe excluir la zona donde la huella < 0,17 m)		$\geq 1,00\text{ m}$	$\geq 1,00\text{ m}$		
Ángulo máximo de la tabica con el plano vertical		$\leq 15^\circ$	$\leq 15^\circ$		cumple
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	cumple
		Fondo	$\geq 1,00\text{ m}$	--	cumple
	De arranque y desembarco	Ancho	$\geq$ Ancho de escalera	$\geq$ Ancho de escalera	cumple
Fondo		$\geq 1,00\text{ m}$	$\geq 1,20\text{ m}$	cumple	
Distancia de la arista de peldaños a puertas		$\geq 0,40\text{ m}$	$\geq 0,40\text{ m}$		
Pasamanos	Dimensión mayor del sólido capaz	--	De 0,045 m a 0,05 m		cumple
	Altura	De 0,90 m a 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m		cumple
<p>En escaleras de ancho <math>\geq 4,00\text{ m}</math> se disponen barandillas centrales con pasamanos. En el caso de escaleras de gran anchura, la separación máxima de pasamanos será de 4,00 m.</p> <p>En escaleras que salvan una altura <math>\geq 0,55\text{ m}</math>, con ancho mayor que 1,20 m pasamanos a ambos lados de la escalera y continuo, incluyendo mesetas.</p> <p>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.</p> <p>Entre dos tramos consecutivos de plantas diferentes, la contrahuella no varía más de <math>\pm 1,00\text{ cm}</math>.</p> <p>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.</p>					

**RAMPAS FIJAS ACCESIBLES (Rgto. art. 109, DB-SUA )**

Directriz		Recta o curva de Radio $\geq 30,00\text{ m}$	Recta		
Anchura		$\geq 1,20\text{ m}$	$\geq 1,20\text{ m}$		
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 %		
	Tramos de longitud $\geq 6,00\text{ m}$	6,00 %	6,00 %		
Pendiente transversal		$\leq 2\%$	$\leq 2\%$		
Longitud máxima de tramo (proyección horizontal)		$\leq 9,00\text{ m}$	$\leq 9,00\text{ m}$		
Mesetas	Ancho	$\geq$ Ancho de la rampa	$\geq$ Ancho de rampa		
	Fondo	$\geq 1,50\text{ m}$	$\geq 1,50\text{ m}$		
	<input type="checkbox"/> Rampa acceso edificio. Fondo	--	$\geq 1,20\text{ m}$		
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		
	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 $\geq 3\text{ m}$ )	$\geq 0,30\text{ m}$	$\geq 0,30\text{ m}$		
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		$\varnothing \geq 1,50$ m	--		cumple	
	Anchura de paso puertas		UNE EN 8170:2004	$\geq 0,80$ m		cumple	
	Medidas interiores (Dimensiones mínimas)	Sin viviendas accesibles	<input checked="" type="checkbox"/> Una o dos puertas enfrentadas	1,00 X 1,25 m	1,00 X 1,25 m		cumple
			<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 X 1,40 m			
		Con viviendas accesibles	<input type="checkbox"/> Una o dos puertas enfrentadas	1,00 X 1,40 m			
			<input type="checkbox"/> 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 $\leq 1,20$ m. H exterior $\leq 1,10$ m. Números en altorrelieve y sistema Braille.			Precisión de nivelación $\leq 0,02$ 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 $\leq 1,20$ m, esto último se podrá sustituir por un sintetizador de voz.						
	<b>CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO DE VESTÍBULOS, ESCALERAS, PUERTAS Y SALIDAS</b>						
Las puertas son fácilmente identificables, con una fuerza necesaria para la apertura de las puertas de salida $\leq 25$ N ( $\leq 65$ 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. <input type="checkbox"/> 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:							
- Mecanismo de disminución de velocidad 0,50 m/s - Dispositivos sensibles que abran las puertas en caso de aprisionamiento.			- Dispositivos que impidan el cierre automático mientras el umbral esté ocupado. - Mecanismo manual de parada del automatismo.				
<b>APARCAMIENTOS</b> (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 $\geq 1,20$ m	--				
	Línea	Esp.libre trasero $\geq 3,00$ m	--				
	(1) Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas si tiene una anchura mínima de 1,40 m						
<b>MECANISMOS ELECTRICOS</b>							
Altura de los interruptores	--	De 0,90 m a 1,20 m				cumple	
Altura de los enchufes	--	0,30 m				cumple	

**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 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.

## Planos

Con el contenido de la presente memoria, planos y anexos, quedan cumplidamente descritas las prescripciones, de todo orden, correspondientes al **ESTUDIO DETALLE SOBRE LA PARCELA 16 DE LA UEP-20 DE RANCHO DOMINGO, BENALMÁDENA**

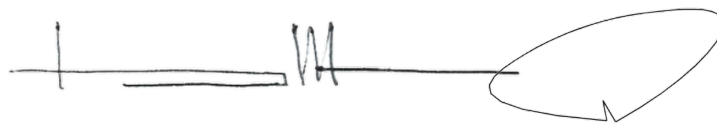
PROMOTOR

**HOTEL RANCHO DOMINGO SL.**

ARQUITECTOS

**FRANCISCO FERNÁNDEZ BALLESTEROS  
ARTURO LÓPEZ PAYER**

Málaga, Mayo de 2024

A handwritten signature in black ink, consisting of a horizontal line with a vertical tick on the left, followed by a stylized 'M' or 'W' shape, and ending in a large, loopy flourish.