

Estudio de Detalle de la UE PYV 5. Motril.



Solicitante: Junta de compensación UE PYV 5. Motril.

Arquitecto redactor: Salvador Romano. 3534 COAG.

Administración actuante: Ayuntamiento de Motril.

220331 P361 EDV08.

0. Índice.

1. Memoria informativa.	4
1.1. Información previa.	4
1.1.1. Solicitante.	4
1.1.2. Equipo redactor.	4
1.1.3. Objeto.	4
1.2. Información del ámbito.	5
1.2.1. Localización.	5
1.2.2. Identificación registral.	8
La Unidad de Ejecución está formada por dos fincas registrales.	8
1.2.3. Identificación catastral.	9
1.2.4. Condiciones urbanísticas.	9
1.3. Marco legal de referencia.	12
1.3.1. Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).	12
1.3.2. Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.	13
1.3.3. Real decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico	13
1.3.4. Plan General de Ordenación Urbanística de Motril (PGOU).	14
1.3.2. 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.	27
2. Memoria justificativa.	39
2.1. Cumplimiento del marco legal de referencia.	39
2.1.1. Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. LISTA.	39
2.1.2. Reglamento del Planeamiento Urbanístico.	39
2.1.3. Plan General de Ordenación Urbanística. PGOU.	39
2.1.4. Reglamento del Dominio Público Hidráulico.	39
2.1.5. 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”. Y Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.	39
2.1.5. 1.3.2. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía (LOUA) en su sección cuarta “Determinaciones complementarias sobre ordenación, programación y gestión”	40

2.2. Propuesta.....	40
2.2.0. Antecedentes.....	40
2.2.1. Descripción de la ordenación.....	40
2.2.2. Balance de aprovechamientos.....	41
2.2.3. Nueva ficha de condiciones urbanísticas PYV5.....	45
2.2.4. Estructura del ámbito.....	46
2.2.5. Condiciones urbanísticas pormenorizadas de las parcelas resultantes.....	47
2.2.6. Cargas suplementarias.....	52
2.2.7. Imagen final del Ámbito.....	52
3. Anexos.....	53
3.1. Planos.....	53
01. Ubicación, situación y emplazamiento.	
02. Topográfico PYV5.	
03. Ámbito georreferenciado PYV5.	
04. Superficie del ámbito PYV5.	
05. Fincas registrales aportadas.	
06. Fincas catastrales aportadas.	
07. Catastro. Fichas PYV5 (1/2).	
08. Catastro. Fichas PYV5 (2/2).	
09. PGOU. Determinaciones PYV5.	
10. PGOU. Ficha PYV5.	
11. Estructura del ámbito. Propuesta.	
12. Parcelas propuestas georreferenciadas.	
13. Ficha propuesta.	
14. Usos globales.	
15. Usos pormenorizados Propuestos.	
16. Titularidad. Propuesta.	
17. Régimen. Propuesta.	
18. Condiciones urbanísticas. Manzana A.	
19. Condiciones urbanísticas. Manzana B.	
20. Condiciones urbanísticas. Manzana C.	
21. Condiciones urbanísticas. Manzana D.	
22. Condiciones urbanísticas. Manzana E.	
23. Condiciones urbanísticas. Manzana F.	
24. Condiciones urbanísticas. Manzana G.	
25. Condiciones urbanísticas. Manzana H.	
26. Rasantes.	
27. Alineaciones.	
28. Imagen final.	
3.2. Notas simples.....	54
3.3. Fichas catastrales.....	55
3.4. Fichas y tablas justificativas Decreto 293/2009 y Orden Viv/561/2010.....	56
3.5. Ficha PYV5 PGOU.....	57
3.6. Ficha PYV5 Propuesta.....	58

1. Memoria informativa.

1.1. Información previa.

1.1.1. Solicitante.

El presente estudio de detalle se redacta a petición de la Junta de compensación U.E. PYV-5 de Motril, con CIF V-42898833 y domicilio en C/ Nueva, nº1, 3ºA de Motril.

1.1.2. Equipo redactor.

El equipo redactor del presente proyecto de legalización es el de Arquitectura y Urbanismo del Sur S.L.P., con CIF B18754994 y domicilio en Calle Tejedores, 2, 1º B, Motril. El arquitecto firmante es Salvador Romano, colegiado nº 3534 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.

1.1.3. Objeto.

Es objeto del presente Estudio de Detalle es definir las determinaciones de ordenación pormenorizada para la unidad de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado PYV5 de Motril.

Para ello se van a describir los siguientes elementos:

- Espacios libres.
- Espacios públicos ordenados.
- Equipamientos.
- Banda de protección ambiental.
- Aprovechamientos público y privado en régimen libre y VPO.
- Alineaciones.
- Rasantes.

1.2. Información del ámbito.

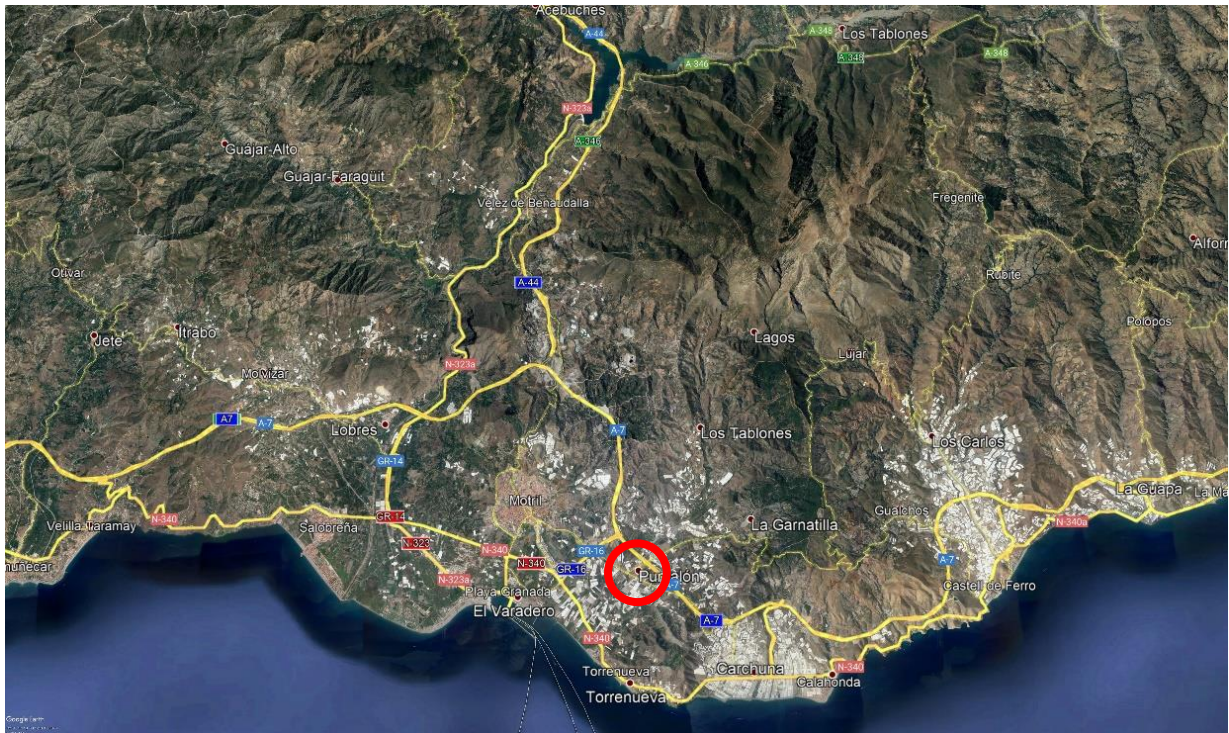
1.2.1. Localización.

La unidad de ejecución tiene distintas direcciones registral y catastral. Estas son las siguientes:

- **Registral:** Finca rústica en el pago de la Dehesa, en el término de Motril.
- **Catastral:** Camino Viejo de Calahonda. 18600 Motril.

A continuación, se señala la localización sobre ortofotos a distinta escala.

Ubicación dentro de la comarca.



Como se puede comprobar en las ortofotos mostradas, el ámbito se encuentra a la entrada de la pedanía de Puntalón. Junto al Camino viejo de Calahonda, la rambla de Puntalón y la carretera GR-5219.

La superficie del mismo difiere según la fuente de referencia. Se adjunta el siguiente cuadro con el resumen de las superficies según su origen:

220331 P361 EDV08 ESTUDIO DE DETALLE PYV-5			
Balance de superficies			
Superficie Catastral			
Nº	Referencia	Superficie	%
1	6852701VF5665B0001UO	8001,00	33,74%
2	6852702VF5665B0001HO	911,00	3,84%
3	6852703VF5665B0001WO	1178,00	4,97%
4	6852704VF5665B0001AO	837,00	3,53%
5	6852705VF5665B0001BO	3852,00	16,24%
6	6852706VF5665B0001YO	4525,00	19,08%
7	6852707VF5665B0001GO	3887,00	16,39%
8	6852708VF5665B0001QO	523,00	2,21%
Total		23714,00	100,00%
Superficie Registral			
Nº	Finca	Superficie	%
1	33124	18873,10	83,05%
2	3917	3851,00	16,95%
Total		22724,10	100,00%
Superficie según PGOU			
Nº	Ámbito	Superficie	
UE	PYV5	23001,00	
Superficie según reciente medición			
Nº	Ámbito	Superficie	
UE	PYV5	23380,64	

Se tomará como superficie del ámbito la obtenida en la reciente medición topográfica por entenderse que es la más fiel a la realidad.

1.2.2. Identificación registral.

La Unidad de Ejecución está formada por dos fincas registrales.

- Finca registral nº1 (33124):

- **Registro de la propiedad:** Nº 2 de Motril.
- **Finca:** 33124.
- **C.R.U:** 18025000510754.
- **Tomo:** 2088.
- **Libro:** 894.
- **Folio:** 88.
- **Inscripción:** 10.
- **Propietario:** Eurocastell Caña S.L. con CIF B18535930. Titular con el pleno dominio.

- Finca registral nº2 (3917):

- **Registro de la propiedad:** Nº 2 de Motril.
- **Finca:** 3917.
- **C.R.U:** 18025000026989.
- **Tomo:** 1825.
- **Libro:** 678.
- **Folio:** 117.
- **Inscripción:** 10.
- **Propietario:** Proascar Tropical S.L. con el pleno dominio.

Se puede comprobar su ubicación y morfología en el plano 05 anexo. Se aportan notas simples registrales como anexo 3.2.

1.2.3. Identificación catastral.

La Unidad de Ejecución está formada por ocho fincas catastrales.

- **Finca 1. Referencia catastral:** 6852701VF5665B0001UO.
- **Finca 2. Referencia catastral:** 6852702VF5665B0001HO.
- **Finca 3. Referencia catastral:** 6852703VF5665B0001WO.
- **Finca 4. Referencia catastral:** 6852704VF5665B0001AO.
- **Finca 5. Referencia catastral:** 6852705VF5665B0001BO.
- **Finca 6. Referencia catastral:** 6852706VF5665B0001YO.
- **Finca 7. Referencia catastral:** 6852707VF5665B0001GO.
- **Finca 8. Referencia catastral:** 6852708VF5665B0001QO.

Se puede comprobar su ubicación y morfología en los planos 06, 07 y 08 anexos. Igualmente se aportan las fichas como anexo 3.3. a esta memoria.

1.2.4. Condiciones urbanísticas.

Las condiciones urbanísticas de la Unidad de Ejecución PYV 5 están definidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Motril.

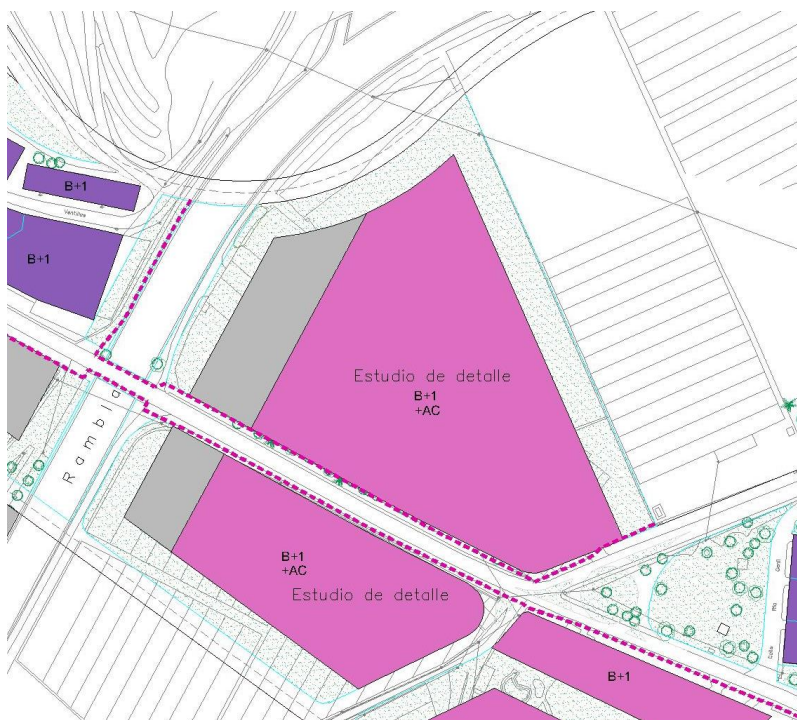
1.2.4.1. Usos.

Como se muestra en la imagen siguiente, el uso del suelo es Residencial Nueva Creación.



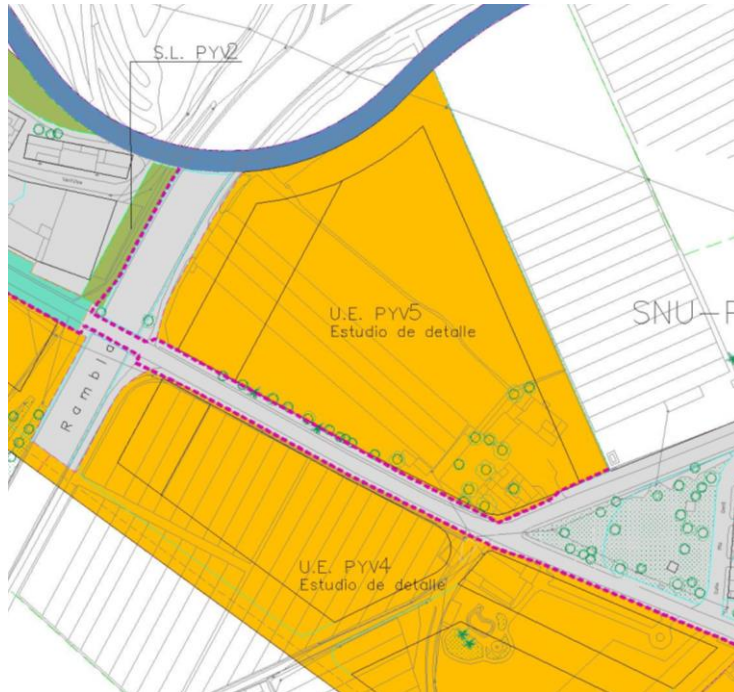
1.2.4.2. Alturas.

Como se muestra en la imagen siguiente del plano de alturas del PGOU de Motril, la altura del ámbito es B+1+AC.




1.2.4.3. Gestión.

Como se muestra en la imagen siguiente del plano de Gestión del PGOU de Motril, nos encontramos ante una unidad de Ejecución, la PYV5.



1.2.4.4. Ficha de determinaciones.

Esta es la ficha del ámbito que figura en el PGOU de Motril. Con posterioridad en este ED se generará una nueva con las superficies ajustadas a la realidad física existente.

Núcleo: PUNTALON-VENTILLAS		Unidad de Ejecución: U.E. PyV-5		Área de Reparto: NC-26		TIPO A																									
		Descripción Unidad procedente del Suelo No Urbanizable, situado al Este de la rambla de Puntalón y al Norte de la Carretera de Puntalón; presenta forma casi rectangular y topografía llana.		Condiciones Urbanísticas • Usos Pomenorizados: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Uso</th> <th>Tipo</th> <th>Suelo (m²)</th> <th>Altura</th> <th>Coef. Edif.</th> <th>Techo Edif.</th> <th>Coef. Aprovech.</th> <th>Nº Máx. de Vivs.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Resid.</td> <td>MCNC</td> <td>8.050</td> <td>B+1+A</td> <td>2,00</td> <td>16.100</td> <td>1,00</td> <td>16.100</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Total</td> <td>8.050</td> <td></td> <td></td> <td>16.100</td> <td>16.100</td> <td>92</td> </tr> </tbody> </table>				Uso	Tipo	Suelo (m ²)	Altura	Coef. Edif.	Techo Edif.	Coef. Aprovech.	Nº Máx. de Vivs.	Resid.	MCNC	8.050	B+1+A	2,00	16.100	1,00	16.100	Total		8.050			16.100	16.100	92
Uso	Tipo	Suelo (m ²)	Altura	Coef. Edif.	Techo Edif.	Coef. Aprovech.	Nº Máx. de Vivs.																								
Resid.	MCNC	8.050	B+1+A	2,00	16.100	1,00	16.100																								
Total		8.050			16.100	16.100	92																								
Parcelas Afectadas • Superficies Suelo Privado: 23.001 Parcelas Afectadas Totalmente: 0 Parcelas Afectadas Parcialmente: 0 • Superficies Públicas: 0 • Total Superficie Bruta: 23.001		Parcelas Afectadas • Superficies Suelo Privado: 23.001 Parcelas Afectadas Totalmente: 0 Parcelas Afectadas Parcialmente: 0 • Superficies Públicas: 0 • Total Superficie Bruta: 23.001		• Cesiones: <table border="1"> <tr> <td>Equipamiento viario</td> <td>3.000</td> <td>Espacios Libres</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Banda de Protección Ambiental</td> <td>5.451</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Vial Ordenado en PGOU</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Total Equipamientos</td> <td>3.000</td> <td>Espacio Público Ordenado en E.D.</td> <td>6.500</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Densidad máx. 30 viv/ha.</td> <td>Total E. Libres y Vial</td> <td>11.951</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>Total Cesiones</td> <td>14.951</td> </tr> </table>				Equipamiento viario	3.000	Espacios Libres				Banda de Protección Ambiental	5.451			Vial Ordenado en PGOU		Total Equipamientos	3.000	Espacio Público Ordenado en E.D.	6.500	Densidad máx. 30 viv/ha.		Total E. Libres y Vial	11.951			Total Cesiones	14.951
Equipamiento viario	3.000	Espacios Libres																													
		Banda de Protección Ambiental	5.451																												
		Vial Ordenado en PGOU																													
Total Equipamientos	3.000	Espacio Público Ordenado en E.D.	6.500																												
Densidad máx. 30 viv/ha.		Total E. Libres y Vial	11.951																												
		Total Cesiones	14.951																												
Objetivos - Unión y articulación de los núcleos urbanos a través de nueva trama urbana. - Obtención de suelos de cesión para equipamiento junto a la zona de Rambla. - Obtención de suelos de cesión para banda de protección ambiental de ámbito urbano como límite del núcleo.		Cargas suplementarias urbaniz. Art. 113 L.O.U.A. 7/2002 Urbanización parcial SL PYV 1 y SL PYV 2		Aprovechamientos Superficie Bruta Unidad de Ejecución: 23.001 Aprovech. Objetivo: 0.7000 Tipo Característico Área de Reparto: Resid. MCNC Aprovech. Medio: 0.6607 Aprovechamiento Objetivo: 16.100 m ² TC Aprovechamiento Medio (AM): 90% AM 10% Cesión 16.197 m ² TC 13.877 m ² TC 1.520 m ² TC Exceso o Defecto (sin compensar): 903 m ² TC																											
Condiciones Particulares - Se destinará el 30% del techo residencial a vivienda de protección pública. - Banda de protección situada al Norte; con ancho mínimo de 16 m. Disposición lineal aunque podrá relacionarse con los espacios libres interiores. Tendrá vegetación de gran porte y su diseño contemplará equipamiento y mobiliario propio para juegos, deporte, ocio y descanso. - Equipamiento situado en el entorno de la rambla junto al espacio libre verde destinado a banda de protección. - El tipo MCNC podrá sustituirse por ADS cumpliendo los parámetros urbanísticos que las definen. - Espacios libres, espacio público ordenado en E.D.; destinado a completar viario interior y dotaciones de espacio público. - Las áreas no ocupadas por edificación, se cederán totalmente urbanizados y acogerán, al menos, 80 plazas aparcamiento.		Condiciones de Gestión • Sistema de Actuación: Compensación • Fig. de Planeamiento: Estudio de Detalle		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">PROGRAMACION</th> <th colspan="4">PROGRAMACION</th> </tr> <tr> <th>FP</th> <th>PR</th> <th>IU</th> <th>FUE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fig. de Planeamiento: Estudio de Detalle</td> <td>12</td> <td>12</td> <td>12</td> <td>36</td> </tr> </tbody> </table>				PROGRAMACION	PROGRAMACION				FP	PR	IU	FUE	Fig. de Planeamiento: Estudio de Detalle	12	12	12	36										
PROGRAMACION	PROGRAMACION																														
	FP	PR	IU	FUE																											
Fig. de Planeamiento: Estudio de Detalle	12	12	12	36																											

determinaciones -230
Plan General de Ordenación Urbanística Motril2003

1.3. Marco legal de referencia

1.3.1 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.

1.3.2. Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico. En su capítulo VI, artículo 65:

“1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definida en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5. En ningún caso podrá producir perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.”

1.3.3. Real decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminares, I, IV, V, VI y VII de la ley 29/1985, de aguas. Reglamento del dominio público hidráulico. En su capítulo III “De los lagos, lagunas, embalses y terrenos inundables” artículo 14:

I. Los terrenos que puedan resultar inundados durante las crecidas no ordinarias de los lagos, lagunas, embalses ríos o arroyos conservarán la calificación jurídica y la titularidad dominical que tuvieran.

2. El Gobierno, por Decreto, podrá establecer las limitaciones en el uso de las zonas inundables que estime necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes. El Consejo de Gobierno de las Comunidades Autónomas podrá establecer, además, normas complementarias de dicha regulación (art. 11 de la LA).

3. Se consideran zonas inundables las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años, a menos que el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a propuesta del Organismo de cuenca, fije, en expediente concreto, la delimitación que en cada caso resulte más adecuada al comportamiento de la corriente.

Además, de forma ilustrativa, adjuntamos la imagen de la Red de Información Ambiental de Andalucía (REDIAM) en su servicio WMS de Zonas inundables, referente a la zona junto al ámbito.

No todos los cauces están estudiados por la Consejería competente, pero si lo está la Rambla que pasa junto a la UE PYV5 en Puntalón.

En la imagen se puede apreciar cómo, según los propios planos de la Junta de Andalucía, el cauce de la Rambla es suficiente para soportar las mayores crecidas estimables que se puedan producir al paso por las proximidades del ámbito.

Esto nos permite poder afirmar que el suelo que compone el ámbito no es inundable y por tanto no habrá que tomar medidas especiales al respecto.



1.3.4. Plan General de Ordenación Urbanística de Motril (PGOU).

- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

Artículo 41. Edificación Residencial en Manzana Cerrada. Existente y Nueva Creación.

1. Ámbito de aplicación.

1. Las determinaciones establecidas en la presente ordenanza serán de aplicación a las zonas calificadas como Residencial en Manzana Cerrada Existente y Nueva Creación, en los documentos gráficos del PGOU, y en las que el Planeamiento de desarrollo proponga como tales.

La calificación Residencial en Manzana Cerrada Existente, será de aplicación en las zonas así señaladas en documentación gráfica y en las que incluidas dentro de suelo urbano ordenado se pueda optar por esta calificación.

La calificación Residencial en Manzana Cerrada de Nueva Creación, será de aplicación en las zonas o sectores así señaladas en la documentación gráfica, así como en aquellas donde el planeamiento de desarrollo proponga como tales (suelos no ordenados).

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial plurifamiliar unifamiliar con edificaciones entre medianeras que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas.

Podrán realizarse manzanas cerradas cuya construcción quede organizada en torno a un espacio privativo comunitario libre de edificación (patio de manzana). En este caso cumplirán con las determinaciones Generales de la Edificación para Patio de Manzana.

2. Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Los parámetros urbanísticos definidos en el presente artículo serán de aplicación a los suelos calificados como Residencial en Área de Reforma Manzana Cerrada (RARMC), asimilándose a la edificación residencial manzana cerrada de nueva creación

2. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

a) Para Calificación Residencial en Manzana Cerrada Existente:

Independientemente de su destino unifamiliar o plurifamiliar se establece como parcela mínima aquella con lindero frontal mayor o igual a 6 metros.

b) Para Calificación Residencial en Manzana Cerrada de Nueva Creación:

b.1. Unifamiliar

- Superficie mínima: 100 m²

- Lindero frontal: 7 m.

b.2. Plurifamiliar:

- Superficie mínima: 300 m²

- Lindero frontal: 10 m.

Para ambas calificaciones se fija un frente máximo de parcela de 70 metros.

En el Suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

Las parcelas resultantes de unidades de ejecución ordenadas en documentación gráfica de PGOU se considerarán admisibles, aunque no cumplan las condiciones anteriores.

Las edificaciones en ladera asumirán la longitud máxima de frente fijado en la presente ordenanza, y además la separación entre edificaciones será equivalente al menos, a un tercio 1/3 de la longitud de la construcción de mayor longitud y nunca menor de 12 metros, con objeto de evitar grandes pantallas sobre la ladera.

Las edificaciones en manzana cerrada configuradas en torno a un patio de manzana, podrán superar el frente máximo de parcela definido pudiendo alcanzar una longitud máxima de 110 metros.

2. Agregaciones y segregaciones.

a) Para Calificación Residencial en Manzana Cerrada Existente:

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima existente.

b) Para Calificación Residencial en Manzana Cerrada de Nueva Creación:

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima de nueva creación.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Deberán atenderse, en su caso, a las normas de protección establecidas al efecto para elementos catalogados.

3. Alineación a vial o espacio público.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del PGOU, salvo que aparezca grafiada expresamente en los mismos una línea de edificación retranqueada.

No obstante lo anterior, en calificaciones de nueva creación, mediante la redacción y aprobación de Estudio de Detalle, se podrá modificar los parámetros de ocupación, alineaciones interiores y separación a linderos públicos y privados, justificándose la mejora que ello aporta a la integración morfológica de la edificación en la trama urbana, a las condiciones de salubridad del edificio y de ordenación del suelo libre de interior de la manzana.

4. Ocupación de parcela.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será la resultante del cumplimiento de las Normas Generales de la Edificación de este documento,

respecto de patios, condiciones de las viviendas, edificabilidad máxima y todas las que le sean de aplicación, pudiendo llegar al 100%.

Cuando se trate de parcelas edificadas con patio de manzana la planta baja no ocupará la superficie destinada a dicho patio, salvo que dicha planta se destine a otros usos compatibles diferentes de vivienda, iniciándose el patio a partir de esta planta.

2. Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original.

5. Ocupación bajo rasante.

1. Podrá construirse sótano o semisótano, destinados a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables), así como a zonas anejas vinculadas a un uso complementario en planta baja que así lo permita.

2. El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el cien por cien de la superficie de parcela, incluso en el caso de patios de manzana.

6. Altura y número de plantas.

1. El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica del PGOU.

2. Con carácter general, para esta calificación, la altura máxima se establece en siete plantas (Baja + 6), cumpliendo el parámetro en unidades métricas establecido en las Normas Generales de Edificación.

3. Cuando, en suelo urbano consolidado, se fijan alturas máximas diferentes dentro de una misma manzana, y esta diferencia llega a la línea de fachada, la edificación de mayor altura se deberá retranquear 2 metros respecto al lindero medianero en todas las plantas que se eleven sobre la de menor altura. Esta zona retranqueada deberá formalizarse con tratamiento de fachada, tanto en composición de huecos como en materiales.

4. El número máximo de plantas establecido en la documentación gráfica del PGOU tendrá carácter de obligatorio en las zonas definidas como Zona Comercial, así como en las propuestas por el planeamiento de desarrollo. Excepcionalmente y previa justificación, podrá construirse una planta menos con un cuerpo mínimo edificado, cuyo fondo quedará determinado por las necesidades y la crujía estructural, en cada caso.

En el resto de parcelas calificadas como residencial manzana cerrada se podrá ejecutar una planta menos de la fijada como máxima. Excepcionalmente y previa justificación, podrá construirse una planta menos y otra con un cuerpo mínimo edificado, cuyo fondo quedará determinado por las necesidades y la crujía estructural, en cada caso.

7. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Se atenderá a lo señalado en el apartado del mismo nombre de las Normas Generales de la Edificación de la presente normativa.

8. Edificabilidad máxima.

1. Residencial Manzana Cerrada Existente.

Para esta calificación, tanto para unifamiliar como plurifamiliar, la edificabilidad máxima sobre parcela neta vendrá determinada en función del número de plantas permitidas:

- a. Edificios de dos plantas (B+1): 2,0 m²/m²
- b. Edificios de dos plantas más ático (B+1+A): 2,6 m²/m²
- c. Edificios de tres plantas (B+2): 3,0 m²/m²
- d. Edificios de tres plantas más ático (B+2+A): 3,6 m²/m²
- e. Edificios de cuatro plantas (B+3): 4,0 m²/m²
- f. Edificios de cuatro plantas más ático (B+3+A): 4,6 m²/m²
- g. Edificios de cinco plantas (B+4): 5,0 m²/m²
- h. Edificios de cinco plantas más ático (B+4+A): 5,6 m²/m²
- i. Edificios de seis plantas (B+5): 6,0 m²/m²
- j. Edificios de seis plantas más ático (B+5+A): 6,6 m²/m²
- k. Edificios de siete plantas (B+6): 7,0 m²/m²

2. Residencial Manzana Cerrada de Nueva Creación.

Para esta calificación, tanto para unifamiliar como plurifamiliar, la edificabilidad máxima sobre parcela neta vendrá determinada en función del número de plantas permitidas:

- a. Edificios de dos plantas (B+1): 1,7 m²/m²
- b. Edificios de dos plantas más ático (B+1+A): 2,0 m²/m²
- c. Edificios de tres plantas (B+2): 2,6 m²/m²
- d. Edificios de tres plantas más ático (B+2+A): 3,0 m²/m²
- e. Edificios de cuatro plantas (B+3): 3,5 m²/m²
- f. Edificios de cuatro plantas más ático (B+3+A): 3,9 m²/m²
- g. Edificios de cinco plantas (B+4): 4,4 m²/m²
- h. Edificios de cinco plantas más ático (B+4+A): 4,8 m²/m²
- i. Edificios de seis plantas (B+5): 5,3 m²/m²
- j. Edificios de seis plantas más ático (B+5+A): 5,5 m²/m²
- k. Edificios de siete plantas (B+6): 6,0 m²/m²

3. En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

4. En los supuestos de obras tendentes a la buena conservación de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

9. Patios.

1. Para las condiciones de los patios se remite al cumplimiento de las condiciones mínimas establecidas para los mismos en el apartado de Normas Generales de la Edificación.

2. No se admiten los patios abiertos a fachada y patios abiertos a fachada tipo inglés en suelo urbano consolidado.

10. Dimensiones máximas de las edificaciones.

La dimensión máxima para los frentes de manzana en zonas de nuevos desarrollos no superará los setenta (70) metros.

11. Condiciones particulares de estética.

1. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las Normas Generales de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

2. El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de dichas edificaciones.

12. Condiciones particulares de uso.

1. Serán usos compatibles, con la presente calificación:

-Residencial unifamiliar: 100%*

*Salvo en zona comercial donde se aplicará el apartado 2.a) de este punto.

-Residencial plurifamiliar: 100%*

*Salvo en zona comercial, donde se aplicará el apartado 2.a) de este punto.

-Almacén Sobre rasante 25%*

Bajo rasante 100%*

*En zona comercial sólo podrá ubicarse vinculando a una actividad comercial principal. En ningún caso se admitirán almacenes de materiales o artículos que puedan resultar molestos en convivencia con la actividad residencial.

-Pequeños talleres: 25%*

*No en zonas comerciales. Siempre en planta baja. Siempre menos de 250m² útiles.

-Talleres artesanales: 25%*

*Sólo en planta baja

-Gran establecimiento comercial (uso exclusivo): 100%*

**No en centro comercial*

*-Superficies medias (uso exclusivo): 100%**

**No en centro comercial*

*-Comercio local gran superficie: 100%**

**En centro comercial se limita al 50%*

*-Local comercial: 100%**

**En centro comercial se limita al 50%*

*-Oficinas: 100%**

**En centro comercial se limita al 50%.*

En casos excepcionales debidamente justificados en parcelas con características morfológicas que no sean adecuadas para la implantación de uso residencial, se admitirá una implantación de esta actividad al 100%.

**Las oficinas interiores carentes de fachada hacia la vía pública, hacia un espacio exterior público o a un patio de manzana, se limitan al 20% del número total de oficinas.*

-Hospedaje: 100%

*-Recreativo: 100%**

**En centro comercial máximo 50%. Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. No establecimientos de esparcimientos.*

-Garaje:

En plurifamiliar zona comercial sólo en sótano.

En unifamiliar zona comercial en sótano y una plaza máxima en planta baja.

En zona no comercial en planta baja y sótano.

Equipamiento comunitario: 100%

Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.

2. Condiciones de uso de la planta baja.

La implantación de usos en planta baja queda condicionada por las siguientes determinaciones:

a) Zona Comercial.

Toda edificación o solar con fachada a calle comercial situado en esquina de manzana, reservará un fondo igual a una vez y media el ancho de la calle, para uso de local comercial. Para el resto de edificaciones o solares con fachada a calle comercial se reservará un fondo mínimo de una vez el ancho de la calle.

Excepcionalmente, estos parámetros podrán variar para adaptarse a las dimensiones de las crujeas estructurales proyectadas en cada caso.

Toda edificación o solar que tenga alguna fachada a calle de las incluidas dentro de la zona comercial, aunque no realice la entrada por ésta, deberá hacer la reserva de plazas de aparcamiento en sótano, no pudiendo utilizar la planta baja nada más que como acceso a dicho sótano, según las condiciones definidas por esta calificación.

b) Zona no Comercial.

En planta baja podrá implantarse el uso vivienda, con las condiciones generales definidas en las Ordenanzas Generales de la Edificación, así como los usos compatibles definidos en los puntos anteriores (2 y 3).

Podrá destinarse, además, a los siguientes usos compatibles:

- 1. Garaje, cumpliendo con las condiciones particulares que se establecen para este uso.*
- 2. Pequeños talleres, taller artesanal.*
- 3. En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.*

13. Reservas de Aparcamiento. Particularidades.

1. Dotación de plazas de aparcamiento.

Se cumplirá con lo establecido en las normas generales "Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios con uso de vivienda" con las siguientes particularidades:

a) Tanto para vivienda unifamiliar como plurifamiliar, se dispondrá de una plaza por vivienda o por oficina, en el caso de que las hubiera.

b) En zona definida como Zona Comercial, así como para todas las zonas calificadas como de Nueva Creación, la reserva será:

1. Para plurifamiliares la mayor de:

- 1 plaza por vivienda más una plaza por cada 100 m² construidos de local destinado a otro uso complementario.*
- 1 plaza por cada 100 m² construidos sobre rasante.*

2. Para unifamiliares:

- 1 plaza por vivienda, más una plaza por cada 100 m² construidos de local destinado a otro uso complementario.*

2. Condiciones de los aparcamientos.

a) Zonas Comerciales.

La reserva de plazas de aparcamiento se hará obligatoriamente en sótano, salvo en el caso de viviendas unifamiliares en las que la reserva mínima esté fijada en una única plaza, pudiendo en este caso admitirse su emplazamiento en planta baja con un ancho máximo a fachada de 4m.

En caso de viviendas unifamiliares con fachada a más de una calle, el acceso a cochera se realizará obligatoriamente por la vía de menor tráfico.

b) Zonas no Comerciales.

En zonas no comerciales, la dotación de plazas de aparcamiento podrá disponerse en planta baja, pero con las siguientes limitaciones:

- 1. No podrá existir más de un acceso a garaje por edificio, salvo que por normativa específica se requiera más de una entrada.*
- 2. En edificaciones plurifamiliares la dotación mínima será de dos plazas, siendo el espacio destinado a este uso elemento común de la comunidad, con independencia de la titularidad individual de cada aparcamiento.*
- 3. En caso de viviendas unifamiliares con fachada a más de una calle, el acceso a cochera se realizará obligatoriamente por la vía de menor tráfico.*

c) Garaje en sótano

El acceso a garaje en sótano, deberá disponer de un espacio sensiblemente horizontal (pendiente máxima de un 8%) de incorporación a la vía pública. Dicho espacio se reservará en el interior de la parcela y tendrá un fondo mínimo de 4 metros, contados a partir de la línea de fachada. En caso de producirse el acceso a través de montacoches con desembarco horizontal a nivel de calle, no será necesario el cumplimiento de esta condición.

No podrá existir más de un acceso a garaje por edificio, salvo en los siguientes casos:

- Que por aplicación de normativa específica se requiera más de una entrada.*
- Que la reserva mínima de plazas ligada a los locales en planta baja sea mayor de 5, pudiendo en este caso proyectarse un garaje con acceso diferente vinculado a los locales.*

- ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN.

Sección 1ª: De la Red Viaria

artículo 10

Secciones mínimas de viario.

1. En Suelo urbano ordenado en el que estén fijadas alineaciones, las secciones de viario serán las reflejadas en el plano de alineaciones y alturas contenido en la documentación gráfica del Plan General.

2. Para Suelo urbano no ordenado sometido a Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, se atenderá a las condiciones particulares reflejadas en las fichas de la correspondiente figura, y a la documentación gráfica, ya que en ocasiones aparece indicada la sección del viario aunque no su trazado concreto.

En los casos en los que no se indique especificación alguna sobre la sección de la vía se estudiará su vinculación con la estructura general viaria a fin de establecer sus características de acuerdo con las presentes Ordenanzas.

3. En el Suelo Urbanizable a desarrollar por Planes Parciales, será preceptivo realizar un Estudio de Tráfico rodado, en el que se tengan en cuenta las conexiones con los sistemas generales viarios ya existentes o que se proyectan, las intensidades de tráfico previstas, en función del entorno y las nuevas construcciones.

En cualquier caso la sección mínima de viario a implantar será de 12 metros en suelo urbanizable y de 10 metros en suelo urbano no ordenado, sin perjuicio de otra sección mayor obtenida a partir de los análisis anteriores.

artículo 11

Secciones mínimas de vías de tráfico rodado

La anchura mínima de carriles circulatorios será 3,00 metros, en el caso de que haya dos o más carriles. Si hay un sólo carril, de dirección única, la sección mínima será 3,50 metros.

En los casos que el cumplimiento de lo anterior, en ámbitos de edificación consolidada, conlleve la ejecución de un ancho de acera inferior a 1,20 m quedará justificada la reducción de la sección del carril de tráfico a un valor inferior al establecido.

artículo 12

Secciones mínimas de aceras

1. En suelos Urbanizables a desarrollar por planeamiento Parcial la anchura mínima de aceras peatonales será 2,00 metros, contados desde la arista exterior de bordillo.

2. En Suelos Urbanos a desarrollar mediante Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle la anchura mínima será de 2,00 metros, salvo que la adaptación a alineaciones preexistentes haga inviable esta medida, en cuyo caso habrá de justificarse pudiendo reducirse hasta un mínimo de 1,50 m.

3. En suelos urbanos ordenados contenidos en unidades de ejecución el ancho mínimo será de 1,50 m. No obstante se tenderá a adoptar un valor superior siempre que sea factible.

4. En las actuaciones de reforma o mejora en suelo urbano consolidado se tenderá a ampliar las aceras de ancho inferior a 1,50 m hasta este valor donde así lo permitan las condiciones de circulación.

artículo 13

Secciones mínimas de los Aparcamientos en vía pública.

Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán en el tráfico de éstas.

Con independencia de que la vía sea de una o dos direcciones de circulación, el carril adyacente a los aparcamientos tendrá un ancho mínimo de:

-Aparcamiento en línea : 3 metros

-Aparcamiento en batería: 5 metros

-Aparcamiento en espina: 4 metros

Los aparcamientos en línea tendrán una dimensión mínima de 5,00 x 2,00 metros. Los aparcamientos en batería y en espina serán de 5,00 x 2,50 metros. Los aparcamientos para minusválidos tendrán dimensiones 5,00 x 3,30 metros.

artículo 14

Secciones mínimas de vías peatonales y de tráfico restringido

En calles peatonales o de tráfico restringido, correspondientes a nuevas urbanizaciones, se admiten calles de anchura mínima 6 metros. Estas calles podrán tener dos disposiciones:

- a) Sin diferenciación entre acera y calzada, con línea de aguas en el centro.
- b) Con acerado de 1,50 metros a ambos lados, carril circulatorio de 3 metros de ancho y línea de aguas junto al bordillo.

En ninguno de los dos casos será compatible el aparcamiento en la vía y el tráfico rodado se reduce a la entrada y salida de vehículos vinculados con las construcciones adyacentes, (propietarios, vehículos de emergencia, reparto y servicio público).

artículo 15

Firmes y Pavimentos. Condiciones Generales.

Todo proyecto de urbanización deberá contener un plano de planta a escala adecuada en el que se reflejen los distintos tipos de pavimento propuesto. Con independencia de lo anterior podrán ser requeridos planos de detalle en los que se reflejen aspectos tales como encuentros entre distintos pavimentos, solución de vados y paso de peatones, formación de dibujos en el pavimento, etcétera.

En todo caso podrán ser requeridas muestras de los materiales a emplear así como certificados de pruebas o ensayos sobre los mismos.

La elección entre los distintos acabados de pavimento admisibles estará en función del entorno en el que se emplace la actuación, debiendo adecuarse el modelo elegido al existente en el entorno. Esta condición no será aplicable en actuaciones que por su magnitud, singularidad o discontinuidad con la estructura general urbana pueda adoptar un tratamiento específico.

En todo caso las propuestas serán evaluadas por los servicios técnicos municipales.

artículo 16

Tipos de Firmes y Pavimentos

Se recogen a continuación los firmes y pavimentos tipo que se emplearán en obras de urbanización en función del tipo de vía, sus condiciones de entorno y de acuerdo con los criterios que fijen en su caso los Servicios Técnicos Municipales.

1. Calles Peatonales

Los pavimentos destinados a la circulación peatonal serán en general duros y antideslizantes, variando la textura y el color de los mismos en las esquinas, y cualquier otro posible obstáculo.

Para indicación de los invidentes, en todos los frentes de los vados peatonales, semáforos, cruces de calles, escaleras, rampas, paradas de autobuses y taxis o cualquier otro obstáculo, desnivel o peligro en la vía pública, se colocarán franjas de pavimento de un metro de ancho en todo su largo, formadas por baldosas especiales con distinta textura o material., de acuerdo con la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía y Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía

Los registros ubicados en estos itinerarios se situarán en el mismo plano que el pavimento circundante.

Los árboles situados en estos itinerarios tendrán los alcorques cubiertos con rejillas o elementos similares situados en el mismo plano que el pavimento circundante.

Dentro de las vías de tráfico peatonal se contemplan 2 niveles en función de la exclusividad del tráfico peatonal.

a) Tráfico exclusivo peatonal

Estarán conformados por:

Tipo I

1. Solería (hidráulica 4 tacos, de hormigón impreso, hormigón texturizado, chino lavado...)
2. Mortero de agarre de cemento de 300 kg. De 4-5 cms de espesor.
3. Losa de hormigón en masa H-150 de 15 cms de espesor.
4. Zahorra natural compactada de espesor 20 cms.
5. Terreno natural compactado.

Tipo II

1. Adoquín de granito u hormigón con recebo de arena en juntas.
2. Gravín limpio de machaqueo
3. Zahorra natural compactada de espesor 15 cms.
4. Terreno natural compactado.

b) Calles peatonales con acceso restringido de vehículos

Estarán constituidas por la siguiente sección:

- Adoquín de granito u hormigón con recebo de arena en juntas.
- Gravín limpio de machaqueo
- Losa de Hormigón H-150 con mallazo $\varnothing 5$ 20.20
- Zahorra natural compactada de espesor 20 cms.
- Terreno natural compactado

2. Calles de tráfico rodado

Las calzadas diseñadas para tráfico rodado de carácter local estarán compuestas por un firme mínimo igual al que se expresa a continuación. Para en las que se prevea mayor intensidad de tráfico habrá de efectuarse el correspondiente cálculo de acuerdo con la normativa vigente.

Sección tipo calzadas de tráfico local:

a) Capa asfáltica (4+4) compuesta por capa de rodadura S-12 de 4cms + Capa intermedia S-20 de 4cms de espesor.

b) Zahorra natural compactada en capa de 25 a 30 cms. de espesor.

c) Terreno natural compactado.

3. Pavimentos Blandos

Se entiende por firmes y pavimentos blandos los constituidos por tierras o piedras naturales, mejoradas o no, o cualesquiera otros que no estando incluidos en los antes descritos tengan características de flexibilidad, asiento y filtración propios de senderos naturales o zonas ajardinadas.

Los firmes de esta naturaleza serán los de albero o zahorra estabilizados con mezcla de cal o cemento.

Cuando por su ubicación o condiciones de uso no sea tolerable su encharcamiento se instalarán drenajes que acometerán a la red de saneamiento a través de arquetas registrables con arenero.

artículo 17

Bordillos y Líneas de Agua.

El bordillo separador de calzada y acera será de material granítico de dimensiones 15x30 o 12x25 cms. pudiendo ser biselado o no.

La línea de aguas se formará con una doble hilada de adoquín granítico tornado con mortero de cemento, con anchura total 25 cm.

Tanto el bordillo como la línea de aguas se asentarán sobre base de Hormigón de 200 kgs. de cemento.

En medianas y zonas ajardinadas, se colocará un bordillo de separación de forma redondeada, tipo bota o similar de material granítico o de hormigón.

En actuaciones de remate o terminación de zonas ya parcialmente urbanizadas se continuará con el diseño y materiales implantados.

artículo 18

Pendientes máximas.

1. En suelo urbano consolidado por la edificación se mantendrán las rasantes existentes no permitiéndose alteración de las mismas salvo zonas sometidas a reforma en las que así se decida oportuno por mejorar las condiciones existentes. En cualquier caso no podrá producirse perjuicio alguno a las edificaciones consolidadas por alteración de la rasante.

2. Como criterio general las pendientes de calle en nuevas urbanizaciones deberán adecuarse a la topografía del terreno, no permitiéndose elevaciones por encima de la cota natural del terreno mediante rellenos superiores a 1,5m. Sin perjuicio de lo anterior, en zonas donde los trazados previstos en el la estructura general viaria originen valores superiores a los citados anteriormente, no será de aplicación tal condición.

3. La pendiente longitudinal máxima admisible para viales de nueva ejecución será de un 8% , salvo que por motivos justificados relacionados con la articulación de estas vías con las existentes y las condiciones topográficas del terreno lo impidan. En todo caso no se diseñarán viales con pendiente longitudinal superior al 10% para tráfico rodado de cierta intensidad.

4. La pendiente transversal se diseñará de forma que garantice la evacuación del agua de escorrentía no admitiéndose valores superiores a un 2,5%. No obstante, se aplicará el mismo criterio de justificación que el descrito para pendientes longitudinales en caso de incumplimiento de este valor.

5. En todo caso se observarán las determinaciones de las legislaciones sectoriales que sean de aplicación, y en particular en vías que incluyan tráfico peatonal las condiciones contenidas en Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a Personas con Discapacidad de Andalucía y el Decreto 72/1999, de 5 de mayo, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

1.3.2. 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.

CAPÍTULO I. Espacios y elementos de uso público

SECCIÓN 1.ª. Normas generales

Artículo 11. Exigencias mínimas

Las disposiciones y prescripciones que comprende el presente Título serán los mínimos exigibles a cualquier elemento o espacio de las infraestructuras o el urbanismo, sin perjuicio de mayores exigencias contenidas en otras normas de obligado cumplimiento.

Artículo 12. Planificación y diseño

La planificación, el diseño y la urbanización de las vías y demás espacios libres de uso público o utilización colectiva se realizarán de manera que resulten accesibles a las personas con discapacidad de acuerdo con los criterios básicos establecidos en este Título.

Artículo 13. Redacción de proyectos y ejecución de obras

A los efectos previstos en el artículo 12, los distintos instrumentos de planeamiento, así como los proyectos de urbanización e infraestructura y la ejecución de las obras correspondientes, deberán garantizar la accesibilidad a los espacios, vías y mobiliario urbano de uso público, siendo indispensable para su aprobación o recepción, el cumplimiento de lo dispuesto en las determinaciones del presente Reglamento y sus disposiciones de desarrollo. Asimismo, el contenido documental de los proyectos se ajustará a lo dispuesto en el Capítulo III del Título Preliminar en cuanto le resulte de aplicación.

Artículo 14. Relación de espacios y elementos de utilización colectiva

La relación, según usos, de los espacios y elementos de infraestructura y urbanización incluidos en el ámbito de aplicación del presente Reglamento es la siguiente:

- a) Itinerarios peatonales accesibles.
- b) Aseos de uso público.

- c) Obras e instalaciones.
- d) Zonas de estacionamiento de vehículos.
- e) Pavimentos.
- f) Jardinería.
- g) Parques, jardines, plazas y espacios públicos urbanos.
- h) Playas accesibles al público en general.
- i) Espacios naturales accesibles al público en general.
- j) Cualquier otro de naturaleza análoga a los anteriores.

SECCIÓN 2.ª. Itinerarios peatonales accesibles

Artículo 15. Condiciones generales

1. Los itinerarios peatonales accesibles públicos y privados, de uso comunitario, de utilización y concurrencia pública se diseñarán de forma que sus trazados, dimensiones, dotaciones y calidades de terminación permitan el uso y circulación, de forma autónoma y en condiciones de seguridad, a las personas con discapacidad.

2. Siempre que exista más de un itinerario posible entre dos puntos, y en la eventualidad de que todos no puedan ser accesibles, se habilitarán las medidas necesarias para que el recorrido del itinerario peatonal accesible no resulte en ningún caso discriminatorio, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas.

3. Todo itinerario peatonal accesible deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Discurrirá siempre de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo.

b) La anchura mínima a libre de obstáculos en todo su desarrollo será no inferior a 1,80 metros, para garantizar el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.

c) Excepcionalmente, en las zonas urbanas consolidadas, se permitirán estrechamientos puntuales, siempre que la anchura libre de paso resultante no sea inferior a 1,50 metros.

d) En el caso de que en viales existentes no sea posible, se resolverá mediante plataforma única de uso mixto. La acera y la calzada estarán a un mismo nivel, teniendo prioridad el tránsito peatonal. Quedará perfectamente diferenciada en el pavimento la zona preferente peatonal y la zona de vehículos. Deberá existir señalización vertical de aviso a los vehículos.

e) En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 metros.

f) No presentará escalones aislados ni resaltes.

SECCION 6.a. Pavimentos

Artículo 31. Pavimentos en plazas, espacios libres e itinerarios peatonales

1. Los pavimentos en plazas, espacios libres e itinerarios peatonales reunirán los siguientes requisitos:

a) Serán duros, estables, antideslizantes en seco y en mojado, sin exceso de brillo sin piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas, e indeformables, salvo en las zonas de juegos infantiles, actividades deportivas u otras análogas que por sus condiciones de uso requieran pavimentos que hayan de ser deformables.

b) Su colocación y mantenimiento asegurara su continuidad y la inexistencia de resaltes.

c) Estarán firmemente fijados y ejecutados de tal forma que no presenten elementos sueltos, cejas ni rebordes entre las distintas piezas, variando la textura y el color del mismo en los casos establecidos en el presente Reglamento. Se prohíbe en cualquier caso el uso de grava suelta.

2. Todo itinerario peatonal accesible deberá usar pavimentos táctiles indicadores para orientar, dirigir y advertir a las personas en distintos puntos del recorrido, sin que constituyan peligro ni molestia para el tránsito peatonal en su conjunto.

3. El pavimento táctil indicador será de material antideslizante y permitirá una fácil detección y recepción de información mediante el pie o bastón blanco por parte de las personas con discapacidad visual. Se dispondrá conformando franjas de orientación y ancho variable que contrastaran cromáticamente de modo suficiente con el suelo circundante.

Se utilizarán dos tipos de pavimento táctil indicador, de acuerdo con su finalidad:

a) Pavimento táctil indicador direccional, para señalar encaminamiento o guía en el itinerario peatonal accesible, así como proximidad a elementos de cambio de nivel. Estará constituido por piezas o materiales con un acabado superficial continuo de acanaladuras rectas y paralelas, cuya profundidad máxima será de 5 milímetros.

b) Pavimento táctil indicador de advertencia o proximidad a puntos de peligro. Estará constituido por piezas o materiales con botones de forma troncocónica y altura máxima de 4 milímetros, siendo el resto de características las indicadas por la norma.

1.3.3. Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

CAPÍTULO II

Espacios públicos urbanizados y áreas de uso peatonal

Artículo 3. Los espacios públicos urbanizados.

1. Los espacios públicos urbanizados comprenden el conjunto de espacios peatonales y vehiculares, de paso o estancia, que forman parte del dominio público, o están destinados al uso público de forma permanente o temporal.

2. Los espacios públicos urbanizados nuevos serán diseñados, construidos, mantenidos y gestionados cumpliendo con las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad que se desarrollan en el presente documento técnico.

Artículo 4. Las áreas de uso peatonal.

1. Todo espacio público urbanizado destinado al tránsito o estancia peatonal se denomina área de uso peatonal. Deberá asegurar un uso no discriminatorio y contar con las siguientes características:

- a) No existirán resaltes ni escalones aislados en ninguno de sus puntos.*
- b) En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.*
- c) La pavimentación reunirá las características de diseño e instalación definidas en el artículo 11.*

2. Se denomina itinerario peatonal a la parte del área de uso peatonal destinada específicamente al tránsito de personas, incluyendo las zonas compartidas de forma permanente o temporal, entre éstas y los vehículos.

CAPÍTULO III

Itinerario peatonal accesible

Artículo 5. Condiciones generales del itinerario peatonal accesible.

1. Son itinerarios peatonales accesibles aquellos que garantizan el uso no discriminatorio y la circulación de forma autónoma y continua de todas las personas. Siempre que exista más de un itinerario posible entre dos puntos, y en la eventualidad de que todos no puedan ser accesibles, se habilitarán las medidas necesarias para que el recorrido del itinerario peatonal accesible no resulte en ningún caso discriminatorio, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas.

2. Todo itinerario peatonal accesible deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) Discurrirá siempre de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo.*

- b) *En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.*
- c) *En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.*
- d) *No presentará escalones aislados ni resaltes.*
- e) *Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en los artículos 14, 15, 16 y 17.*
- f) *Su pavimentación reunirá las características definidas en el artículo 11.*
- g) *La pendiente transversal máxima será del 2%.*
- h) *La pendiente longitudinal máxima será del 6%.*
- i) *En todo su desarrollo dispondrá de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.*
- j) *Dispondrá de una correcta señalización y comunicación siguiendo las condiciones establecidas en el capítulo XI.*

3. *Cuando el ancho o la morfología de la vía impidan la separación entre los itinerarios vehicular y peatonal a distintos niveles se adoptará una solución de plataforma única de uso mixto.*

4. *En las plataformas únicas de uso mixto, la acera y la calzada estarán a un mismo nivel, teniendo prioridad el tránsito peatonal. Quedará perfectamente diferenciada en el pavimento la zona preferente de peatones, por la que discurre el itinerario peatonal accesible, así como la señalización vertical de aviso a los vehículos.*

5. *Se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los puntos de cruce con el itinerario vehicular, pasos subterráneos y elevados.*

6. *Excepcionalmente, en las zonas urbanas consolidadas, y en las condiciones previstas por la normativa autonómica, se permitirán estrechamientos puntuales, siempre que la anchura libre de paso resultante no sea inferior a 1,50 m.*

CAPÍTULO V

Elementos de urbanización

Artículo 10. Condiciones generales de los elementos de urbanización.

1. *Se consideran elementos comunes de urbanización las piezas, partes y objetos reconocibles individualmente que componen el espacio público urbanizado de uso peatonal, tales como pavimentación, saneamiento, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, gas, redes de telecomunicaciones, abastecimiento y distribución de aguas, alumbrado público, jardinería, y todas aquellas que materialicen las previsiones de los instrumentos de ordenación urbanística. Los elementos de urbanización vinculados al cruce entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares se desarrollan en el capítulo VI.*

2. El diseño, colocación y mantenimiento de los elementos de urbanización que deban ubicarse en áreas de uso peatonal garantizarán la seguridad, la accesibilidad, la autonomía y la no discriminación de todas las personas. No presentarán cejas, ondulaciones, huecos, salientes, ni ángulos vivos que puedan provocar el tropiezo de las personas, ni superficies que puedan producir deslumbramientos.

3. Los elementos de urbanización nunca invadirán el ámbito libre de paso de un itinerario peatonal accesible.

Artículo 11. Pavimentos.

1. El pavimento del itinerario peatonal accesible será duro, estable, antideslizante en seco y en mojado, sin piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas. Su colocación y mantenimiento asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes.

2. Se utilizarán franjas de pavimento táctil indicador de dirección y de advertencia siguiendo los parámetros establecidos en el artículo 45.

Artículo 12. Rejillas, alcorques y tapas de instalación.

1. Las rejillas, alcorques y tapas de instalación ubicados en las áreas de uso peatonal se colocarán de manera que no invadan el itinerario peatonal accesible, salvo en aquellos casos en que las tapas de instalación deban colocarse, necesariamente, en plataforma única o próximas a la línea de fachada o parcela.

2. Las rejillas, alcorques y tapas de instalación se colocarán enrasadas con el pavimento circundante, cumpliendo además los siguientes requisitos:

a) Cuando estén ubicadas en áreas de uso peatonal, sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 1 cm de diámetro como máximo.

b) Cuando estén ubicadas en la calzada, sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 2,5 cm de diámetro como máximo.

c) Cuando el enrejado, ubicado en las áreas de uso peatonal, este formado por vacíos longitudinales se orientarán en sentido transversal a la dirección de la marcha.

d) Los alcorques deberán estar cubiertos por rejillas que cumplirán con lo dispuesto en el párrafo 3 del presente artículo. En caso contrario deberán rellenarse de material compactado, enrasado con el nivel del pavimento circundante.

e) Estará prohibida la colocación de rejillas en la cota inferior de un vado a menos de 0,50 m de distancia de los límites laterales externos del paso peatonal.

Artículo 13. Vados vehiculares.

1. Los vados vehiculares no invadirán el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible ni alterarán las pendientes longitudinales y transversales de los itinerarios peatonales que atraviesen.

2. Los vados vehiculares no deberán coincidir en ningún caso con los vados de uso peatonal.

Artículo 14. Rampas.

1. En un itinerario peatonal accesible se consideran rampas los planos inclinados destinados a salvar inclinaciones superiores al 6% o desniveles superiores a 20 cm y que cumplan con las siguientes características:

a) Los tramos de las rampas tendrán una anchura mínima libre de paso de 1,80 m y una longitud máxima de 10 m.

b) La pendiente longitudinal máxima será del 10% para tramos de hasta 3 m de longitud y del 8% para tramos de hasta 10 m de longitud.

c) La pendiente transversal máxima será del 2%.

d) Los rellanos situados entre tramos de una rampa tendrán el mismo ancho que esta, y una profundidad mínima de 1,80 m cuando exista un cambio de dirección entre los tramos; o 1,50 m cuando los tramos se desarrollen en directriz recta.

e) El pavimento cumplirá con las características de diseño e instalación establecidas en el artículo 11.

2. Se colocarán pasamanos a ambos lados de cada tramo de rampa. Serán continuos en todo su recorrido y se prolongarán 30 cm más allá del final de cada tramo. En caso de existir desniveles laterales a uno o ambos lados de la rampa, se colocarán barandillas de protección o zócalos. Los pasamanos, barandillas y zócalos cumplirán con los parámetros de diseño y colocación establecidos en el artículo 30.

3. Al inicio y al final de la rampa deberá existir un espacio de su misma anchura y una profundidad mínima de 1,50 m libre de obstáculos, que no invada el itinerario peatonal accesible.

4. Se señalarán los extremos de la rampa mediante el uso de una franja de pavimento táctil indicador direccional, colocada en sentido transversal a la marcha, siguiendo los parámetros establecidos en el artículo 46.

Artículo 18. Vegetación.

1. Los árboles, arbustos, plantas ornamentales o elementos vegetales nunca invadirán el itinerario peatonal accesible.

2. El mantenimiento y poda periódica de la vegetación será obligatorio con el fin de mantener libre de obstáculos tanto el ámbito de paso peatonal como el campo visual de las personas en relación con las señales de tránsito, indicadores, rótulos, semáforos, etc., así como el correcto alumbrado público.

CAPÍTULO VI

Cruces entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares

Artículo 19. Condiciones generales de los puntos de cruce en el itinerario peatonal.

- 1. Los puntos de cruce entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares deberán asegurar que el tránsito de peatones se mantenga de forma continua, segura y autónoma en todo su desarrollo.*
- 2. Cuando el itinerario peatonal y el itinerario vehicular estén en distintos niveles, la diferencia de rasante se salvará mediante planos inclinados cuyas características responderán a lo dispuesto en el artículo 20.*
- 3. Las soluciones adoptadas para salvar el desnivel entre acera y calzada en ningún caso invadirán el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible que continúa por la acera.*
- 4. Se garantizará que junto a los puntos de cruce no exista vegetación, mobiliario urbano o cualquier elemento que pueda obstaculizar el cruce o la detección visual de la calzada y de elementos de seguridad, tales como semáforos, por parte de los peatones.*
- 5. La señalización táctil en el pavimento en los puntos de cruce deberá cumplir con las características establecidas en el artículo 46.*

Artículo 20. Vados peatonales.

- 1. El diseño y ubicación de los vados peatonales garantizará en todo caso la continuidad e integridad del itinerario peatonal accesible en la transición entre la acera y el paso de peatones. En ningún caso invadirán el itinerario peatonal accesible que transcurre por la acera.*
- 2. La anchura mínima del plano inclinado del vado a cota de calzada será de 1,80 m.*
- 3. El encuentro entre el plano inclinado del vado y la calzada deberá estar enrasado.*
- 4. Se garantizará la inexistencia de cantos vivos en cualquiera de los elementos que conforman el vado peatonal.*
- 5. El pavimento del plano inclinado proporcionará una superficie lisa y antideslizante en seco y en mojado, e incorporará la señalización táctil dispuesta en los artículos 45 y 46 a fin de facilitar la seguridad de utilización de las personas con discapacidad visual.*
- 6. Las pendientes longitudinales máximas de los planos inclinados serán del 10% para tramos de hasta 2,00 m y del 8% para tramos de hasta 2,50 m. La pendiente transversal máxima será en todos los casos del 2%.*
- 7. Los vados peatonales formados por un plano inclinado longitudinal al sentido de la marcha en el punto de cruce, generan un desnivel de altura variable en sus laterales; dichos desniveles deberán estar protegidos mediante la colocación de un elemento puntual en cada lateral del plano inclinado.*
- 8. En los vados peatonales formados por tres planos inclinados tanto el principal, longitudinal al sentido de la marcha en el punto de cruce, como los dos laterales, tendrán la misma pendiente.*

9. Cuando no sea posible salvar el desnivel entre la acera y la calzada mediante un vado de una o tres pendientes, según los criterios establecidos en el presente artículo, se optará por llevar la acera al mismo nivel de la calzada vehicular. La materialización de esta solución se hará mediante dos planos inclinados longitudinales al sentido de la marcha en la acera, ocupando todo su ancho y con una pendiente longitudinal máxima del 8%.

10. En los espacios públicos urbanos consolidados, cuando no sea posible la realización de un vado peatonal sin invadir el itinerario peatonal accesible que transcurre por la acera, se podrá ocupar la calzada vehicular sin sobrepasar el límite marcado por la zona de aparcamiento. Esta solución se adoptará siempre que no se condicione la seguridad de circulación.

Artículo 21. Pasos de peatones.

1. Los pasos de peatones son los espacios situados sobre la calzada que comparten peatones y vehículos en los puntos de cruce entre itinerarios peatonales y vehiculares.

2. Se ubicarán en aquellos puntos que permitan minimizar las distancias necesarias para efectuar el cruce, facilitando en todo caso el tránsito peatonal y su seguridad. Sus elementos y características facilitarán una visibilidad adecuada de los peatones hacia los vehículos y viceversa.

3. Los pasos de peatones tendrán un ancho de paso no inferior al de los dos vados peatonales que los limitan y su trazado será preferentemente perpendicular a la acera.

4. Cuando la pendiente del plano inclinado del vado sea superior al 8%, y con el fin de facilitar el cruce a personas usuarias de muletas, bastones, etc., se ampliará el ancho del paso de peatones en 0,90 m medidos a partir del límite externo del vado. Se garantizará la inexistencia de obstáculos en el área correspondiente de la acera.

5. Los pasos de peatones dispondrán de señalización en el plano del suelo con pintura antideslizante y señalización vertical para los vehículos.

6. Cuando no sea posible salvar el desnivel entre acera y calzada mediante un plano inclinado según los criterios establecidos en el artículo 20, y siempre que se considere necesario, se podrá aplicar la solución de elevar el paso de peatones en toda su superficie al nivel de las aceras.

CAPÍTULO VII

Urbanización de frentes de parcela

Artículo 24. Condiciones generales.

1. Los frentes de parcela marcan el límite de ésta con la vía pública, no pudiendo invadir el itinerario peatonal accesible ni a nivel del suelo, ni en altura.

2. En caso que se produjera una diferencia de rasantes entre el espacio público urbanizado y la parcela, y debido a la obligación de mantener la continuidad de los itinerarios peatonales en el interior de la misma, el desnivel deberá ser resuelto dentro de los límites de la parcela, quedando

prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera para adaptarse a las rasantes de la nueva edificación.

3. Se garantizará en todo caso, la continuidad del itinerario peatonal accesible al discurrir por el frente de las parcelas adyacentes, evitando escalones, resaltes y planos inclinados, así como rampas que pudieran invadir o alterar el nivel, la pendiente longitudinal u otras condiciones, características o dimensiones del mismo.

CAPÍTULO VIII

Mobiliario urbano

Artículo 25. Condiciones generales de ubicación y diseño.

1. Se entiende por mobiliario urbano el conjunto de elementos existentes en los espacios públicos urbanizados y áreas de uso peatonal, cuya modificación o traslado no genera alteraciones sustanciales. Los elementos de mobiliario urbano de uso público se diseñarán y ubicarán para que puedan ser utilizados de forma autónoma y segura por todas las personas. Su ubicación y diseño responderá a las siguientes características:

a) Su instalación, de forma fija o eventual, en las áreas de uso peatonal no invadirá el itinerario peatonal accesible. Se dispondrán preferentemente alineados junto a la banda exterior de la acera, y a una distancia mínima de 0,40 m del límite entre el bordillo y la calzada.

b) El diseño de los elementos de mobiliario urbano deberá asegurar su detección a una altura mínima de 0,15 m medidos desde el nivel del suelo. Los elementos no presentarán salientes de más de 10 cm y se asegurará la inexistencia de cantos vivos en cualquiera de las piezas que los conforman.

2. Los elementos salientes adosados a la fachada deberán ubicarse a una altura mínima de 2,20 m.

3. Todo elemento vertical transparente será señalizado según los criterios establecidos en el artículo 41.

Artículo 26. Bancos.

1. A efectos de facilitar la utilización de bancos a todas las personas y evitar la discriminación, se dispondrá de un número mínimo de unidades diseñadas y ubicadas de acuerdo con los siguientes criterios de accesibilidad:

a) Dispondrán de un diseño ergonómico con una profundidad de asiento entre 0,40 y 0,45 m y una altura comprendida entre 0,40 m y 0,45 m.

b) Tendrán un respaldo con altura mínima de 0,40 m y reposabrazos en ambos extremos.

c) A lo largo de su parte frontal y en toda su longitud se dispondrá de una franja libre de obstáculos de 0,60 m de ancho, que no invadirá el itinerario peatonal accesible. Como mínimo uno de los laterales dispondrá de un área libre de obstáculos donde pueda inscribirse un círculo de diámetro 1,50 m que en ningún caso coincidirá con el itinerario peatonal accesible.

2. La disposición de estos bancos accesibles en las áreas peatonales será, como mínimo, de una unidad por cada agrupación y, en todo caso, de una unidad de cada cinco bancos o fracción.

Artículo 31. Elementos de señalización e iluminación.

1. Con la finalidad de evitar los riesgos para la circulación peatonal derivados de la proliferación de elementos de señalización e iluminación en las áreas peatonales, éstos se agruparán en el menor número de soportes y se ubicarán junto a la banda exterior de la acera.

2. Cuando el ancho libre de paso no permita la instalación de elementos de señalización e iluminación junto al itinerario peatonal accesible, estos podrán estar adosados en fachada quedando el borde inferior a una altura mínima de 2,20 m.

Artículo 32. Otros elementos.

1. Las máquinas expendedoras, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos que requieran manipulación instalados en las áreas de uso peatonal deberán ser accesibles a todas las personas.

2. El diseño del elemento deberá permitir la aproximación de una persona usuaria de silla de ruedas. Los dispositivos manipulables estarán a una altura comprendida entre 0,70 m y 1,20 m.

3. La ubicación de estos elementos permitirá el acceso desde el itinerario peatonal accesible e incluirá un área de uso frontal libre de obstáculos en la que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro sin invadir el itinerario peatonal accesible.

4. Las pantallas, botoneras y sistemas de comunicación interactiva disponibles en los elementos manipulables responderán a los criterios dispuestos en el artículo 47.

5. En los teléfonos públicos deberá señalizarse de manera táctil la tecla número 5. Todas las teclas deberán incorporar un sistema audible y subtítulado de confirmación de la pulsación.

CAPÍTULO IX

Elementos vinculados al transporte

Artículo 35. Plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida.

1. Los principales centros de actividad de las ciudades deberán disponer de plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas para su uso por personas con movilidad reducida. Como mínimo una de cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo, será reservada y cumplirá con los requisitos dispuestos en este artículo.

2. Deberán ubicarse lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible de forma autónoma y segura. Aquellas plazas que no cumplan con el

requisito anterior deberán incorporar un vado que cumpla con lo establecido en el artículo 20, para permitir el acceso al itinerario peatonal accesible desde la zona de transferencia de la plaza.

3. Tanto las plazas dispuestas en perpendicular, como en diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 5,00 m de longitud x 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente.

Artículo 36. Paradas y marquesinas de espera del transporte público.

Las paradas y marquesinas de espera del transporte público se situarán próximas al itinerario peatonal accesible, estarán conectadas a éste de forma accesible y sin invadirlo, y cumplirán las características establecidas en el Real Decreto 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.

Artículo 37. Entradas y salidas de vehículos.

Ningún elemento relacionado con las entradas y salidas de vehículos (puertas, vados, etc.) podrá invadir el espacio del itinerario peatonal accesible, y además cumplirá lo dispuesto en los artículos 13 y 42.

Artículo 38. Carriles reservados al tránsito de bicicletas.

1. Los carriles reservados al tránsito de bicicletas tendrán su propio trazado en los espacios públicos urbanizados, debidamente señalado y diferenciado del itinerario peatonal.

2. Su trazado respetará el itinerario peatonal accesible en todos los elementos que conforman su cruce con el itinerario vehicular.

3. Los carriles reservados al tránsito de bicicletas que discurren sobre la acera no invadirán en ningún momento el itinerario peatonal accesible ni interrumpirán la conexión de acceso desde este a los elementos de mobiliario urbano o instalaciones a disposición de las personas. Para ello estos carriles se dispondrán lo más próximos posible al límite exterior de la acera, evitando su cruce con los itinerarios de paso peatonal a nivel de acera, y manteniendo siempre la prioridad del paso peatonal.

2. Memoria justificativa.

2.1. Cumplimiento del marco legal de referencia.

2.1.1. Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. LISTA.

Este Estudio de Detalle se redacta al amparo de lo determinado en esta norma.

2.1.2. Reglamento del Planeamiento Urbanístico.

Este Estudio de Detalle se redacta al amparo de lo determinado en esta norma.

2.1.3. Plan General de Ordenación Urbanística. PGOU.

Este Estudio de Detalle se hace al amparo del PGOU de Motril y sus determinaciones. La definición de la red de viales se hace siguiendo las determinaciones fijadas en el Capítulo 2 sección 1ª de las ordenanzas de urbanización.

2.1.4. Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Como se puede comprobar en el apartado 1.5.3., en la Imagen extraída de la Red de información Ambiental de Andalucía (REDIAM) en su servicio WMS de Zonas inundables, este ámbito no corre ningún tipo de riesgo de inundación, no está dentro de las zonas marcadas como inundables según los estudios de la Consejería competente.

2.1.5. 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”. Y Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Se adjunta como anexo 04 la ficha justificativa de ambos.

2.1.5. 1.3.2. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía (LOUA) en su sección cuarta “Determinaciones complementarias sobre ordenación, programación y gestión”.

Para justificar la dotación mínima de aparcamiento se plantean la implantación de 83 plazas de aparcamiento públicas, su disposición se muestra en la documentación gráfica anexa. De estas, tres, están conformadas como plazas adaptadas a personas con movilidad reducida (una por cada 40 plazas según normativa).

2.2. Propuesta

2.2.0. Antecedentes.

Con fecha 27 de julio de 2007 se aprobó un Estudio de Detalle sobre este mismo ámbito. Han pasado muchos años y ha habido cambio de titularidad de los terrenos. Es la nueva propiedad la que promueve el presente Estudio de Detalle para someterlo a una nueva aprobación ya que esta ordenación propuesta se adapta mejor a las necesidades actuales de la zona.

2.2.1. Descripción de la ordenación.

La propuesta trata de dar respuesta al espíritu del PGOU y los condicionantes de la ficha de condiciones urbanísticas del propio ámbito.

El uso global predominante es el residencial. A parte de este tenemos una parcela destinada a equipamientos y una banda de protección ambiental que lo envuelve perimetralmente.

El suelo está situado en una posición muy singular, ya que es el encuentro de una zona de invernaderos al norte, una rambla al oeste y un vial, que va ganando importancia con el paso del tiempo, tanto al sur como al este.

Este cúmulo de circunstancias ha marcado el diseño del mismo. La banda de protección ambiental viene a ser como un velo que lo protege visualmente de los invernaderos e incluso de la rambla. De esta forma, los usos se desarrollan al sur y este del mismo bajo su cobertura.

La parcela de equipamiento se ha colocado al oeste, junto a la banda de protección ambiental, según señala la ficha de la UE. Toda la superficie destinada a equipamientos se ha conformado en una sola finca.

De esta manera, el desarrollo residencial se implanta al sur de la banda de protección ambiental y al este del equipamiento. Se estructura en cinco manzanas con distintas características. Todas ellas se ubican dentro de un espacio público ordenado de carácter prioritariamente peatonal, aunque con tránsito rodado limitado para el acceso a las parcelas interiores. Se ha perseguido construir un lugar amable donde las personas sean las

protagonistas y puedan caminar y disfrutar al aire libre sin sentirse incómodos o inseguros por el tránsito de vehículos.

El tráfico rodado se limita a un vial perimetral entre la banda de protección medioambiental y el equipamiento y las parcelas residenciales. En este vial se da respuesta a la necesidad de plazas de aparcamiento fijadas por el planeamiento y permite un acceso de vehículos hasta la proximidad de las parcelas residenciales. El mismo sólo tiene dos entronques con la vía principal, uno en la propia rotonda existente y la otra en la zona oeste del ámbito. Esto persigue evitar accidentes.

Con respecto al uso residencial se ha pretendido dar respuesta a las distintas necesidades existentes con la implantación de distintas tipologías. En la manzana próxima a la rotonda de acceso se ha colocado el aprovechamiento público y de vivienda protegida. Esto se debe a que la ratio de metros cuadrados edificables por vivienda es muy alta y, por tanto, las parcelas de VPO tendrán que destinar parte de su aprovechamiento a locales comerciales. Entendemos que el mejor lugar para estos es cerca del núcleo de población de Puntalón y de la carretera que les da mayor visibilidad.

Para poder agotar el aprovechamiento se han planteado parcelas destinadas a viviendas unifamiliares, ya que estas son las que, de mejor manera, pueden soportar una mayor edificabilidad por vivienda. A esta tipología hemos destinado las dos manzanas residenciales al suroeste del ámbito.

Este Estudio de Detalle es similar al aprobado con anterioridad, pero en este se ha mejorado sensiblemente el diseño de las parcelas y las tipologías propuestas.

2.2.2. Balance de aprovechamientos.

El reparto de aprovechamientos propuesto siguiendo la Ficha de la UE PYV-5 queda de la siguiente manera:

220331 P361 EDV08. BALANCE DE APROVECHAMIENTOS									
ORIGEN	PGOU		FICHA PROPUESTA		PROPUESTA ED		DIFERENCIA		
AMBITO	23001		23380,64		23380,64		379,64		
Equipamiento	3000	13,04%	3049,51	13,04%	3049,85	13,04%	+0,34		
Banda de protección ambiental	5451	23,70%	5540,97	23,70%	5543,24	23,71%	+2,27		
Especio público ordenado	6500	28,26%	6607,21	28,26%	6607,28	28,26%	+0,07		
Total cesiones	14951	65,00%	15197,69	65,00%	15200,38	65,01%	+246,69		
SUELO NETO	8050	35,00%	8182,95	35,00%	8180,26	34,99%	+132,95		
APROVECHAMIENTO TOTAL									
Aprovechamiento objetivo	16.100,70	0,7000	16.366,45	0,7000	16.366,45	0,7000	+265,75		
Aprovechamiento medio	15.196,76	0,6607	15.447,59	0,6607	15.447,59	0,6607	+250,83		
Excesos libres	632,76	3,93%	643,20	3,93%	643,20	3,93%	+10,44		
Excesos VPO	271,18	1,68%	275,66	1,68%	275,66	1,68%	+4,48		
Excesos	903,94	5,61%	918,86	5,61%	918,86	5,61%	+14,92		
Aprovech. lucrativo libre	10.637,73	66,07%	10.813,31	66,07%	10.813,31	66,07%	+175,58		
Aprovech. lucrativo VPO	3.039,35	18,88%	3.089,52	18,88%	3.089,52	18,88%	+50,17		
Aprovechamiento Lucrativo	13.677,08	84,95%	13.902,83	84,95%	13.902,83	84,95%	+225,75		
Aprovechamiento municipal	1.519,68	9,44%	1.544,76	9,44%	1.544,76	9,44%	+25,08		
Aprovechamiento municipal	1.519,68	9,44%	1.544,76	9,44%	1.544,76	9,44%	+25,08		
Total	16.100,70	100%	16.366,45	100,00%	16.366,45	100,00%	+265,75		
APROVECHAMIENTO LIBRE									
SOBRE AMBITO	11.270,49	70%	11.456,51	70%	11.456,51	70%	+186,02		
Excesos	632,76		643,20		643,20		+10,44		
Aprovechamiento lucrativo	10.637,73		10.813,31		10.813,31		+175,58		
APROVECHAMIENTO VPO									
SOBRE AMBITO	4.830,21	30%	4.909,93	30%	4.909,93	30%	+79,72		
Excesos	271,18		275,66		275,66		+4,48		
Aprovechamiento lucrativo	3.039,35		3.089,52		3.089,52		+50,17		
Aprovechamiento municipal	1.519,68		1.544,76		1.544,76		+25,08		
BALANCE VIVIENDAS									
TOTAL AMBITO	92	40	94	40	94	40	+1,52		
Excesos libres	3,62	3,93%	3,68	3,93%	3,68	3,93%	+0,06		
Excesos VPO	1,55	1,68%	1,58	1,68%	1,58	1,68%	+0,03		
Aprovech. lucrativo libre	60,79	66,07%	61,79	66,07%	61,79	66,07%	+1,00		
Aprovech. lucrativo VPO	17,37	18,88%	17,65	18,88%	17,65	18,88%	+0,29		
Aprovechamiento municipal	8,68	9,44%	8,83	9,44%	8,83	9,44%	+0,14		

Como se puede apreciar en la tabla anterior, tras el reparto equitativo de los aprovechamientos del ámbito destinados a viviendas libres y VPO entre la administración pública (ayuntamiento, tanto por el 10% del aprovechamiento medio como por los excesos) y la propiedad, se ha procedido a realizar un segundo reparto donde el total del aprovechamiento de carácter municipal sea destinado a vivienda de protección oficial.

El que todo el aprovechamiento municipal sea destinado a vivienda protegida es una práctica habitual en estas figuras de planeamiento y dan respuesta a lo que, de forma abundante, viene a recoger toda la legislación relativa a la vivienda, incluso la Constitución, donde se consagra la labor de las administraciones públicas para que estas promuevan la ejecución de viviendas protegidas para garantizar el acceso a las mismas, en las condiciones más favorables posibles, a la ciudadanía. Es por esto que se ha planteado una única parcela municipal, en la mejor zona posible, para que en ella tengan cabida todo el aprovechamiento municipal (el derivado del 10% del aprovechamiento medio y el de los excesos) en régimen de VPO.

Dado que la administración no podía perder aprovechamiento en favor de los particulares y que toda la vivienda que se le asigna debe ser protegida, había que fijar un coeficiente de ponderación para que el aprovechamiento de vivienda libre que por derecho le corresponde a la administración se permute, sin pérdida de valor para esta, por mayor aprovechamiento en VPO de la propiedad.

Para fijar dicho coeficiente de ponderación, que viene a compensar el desajuste de valor entre una "vivienda libre" y otra "VPO", tenemos que estudiar un par de datos:

- Diferencia de coste de ejecución entre un metro cuadrado de vivienda libre y otro de VPO.

Hoy en día, y debido a las exigencias del Código Técnico de la Edificación (CTE) así como el resto de las normativas que afectan al sector y que nos han acercado a “Europa”, los costes de construcción de ambos tipos de vivienda son muy similares. Siempre algo más caro el de vivienda libre, pero podríamos decir que este coste no es determinante para fijar una compensación entre un tipo de aprovechamiento y otro.

- Diferencia de precio de venta de ambos tipos de edificabilidad.

Mientras que la vivienda libre no tiene límite legal para el precio de venta, la VPO sí. Esto, depende en qué sitio y en qué momento, podría ser un elemento desestabilizador entre la paridad de precios de venta.

En la actualidad, el módulo de venta de la vivienda de VPO en Puntalón es de 1.458,80 € por metro cuadrado de superficie útil. Para poder equipararlo con los datos habituales del mercado tenemos que pasarlo a precio por metro cuadrado construido, para ello hay que reducir el dato anterior en aproximadamente un 20% (este dato es conocido por todos en el sector y lo da la experiencia), de ahí que el valor a la venta máximo fijado por la normativa vigente por metro cuadrado construido para una VPO en Puntalón es de 1.215,66 €.

Para comparar ese precio con el de la vivienda de promoción libre debemos conocer el precio de venta medio del metro cuadrado construido en Puntalón en este régimen. Cuando hablamos de “vivienda libre” podemos pensar que esta no tiene límite en el precio de venta al no estar limitado por ley. Craso error, la vivienda libre tiene un límite más implacable que la VPO ya que lo fija el mercado. No se puede vender por un precio mayor al que espera pagar el comprador de ese producto en esa zona. Es por ello que para conocer el valor de venta del metro cuadrado construido en la zona hay que recurrir al mundo de las tasaciones.

Se da la circunstancia de que en este mismo ámbito se está procediendo a la expropiación de un propietario que lo ha solicitado a la Junta de Compensación. Para ello ambas partes (Junta de Compensación y propietario solicitante) han aportado sendas tasaciones que permitirán fijar el justiprecio del suelo. Entre los datos que aportan las tasaciones está el precio de mercado del metro cuadrado construido en la zona. Estas tasaciones están en posesión de este ayuntamiento (no las aportamos en este ED para no aumentar el tamaño del mismo de forma innecesaria). Al tener dos, y realizadas desde las dos perspectivas de la expropiación, no cabe mayor ecuanimidad. Los valores de venta fijadas en ambas estaban, en los dos casos, muy próximos y la media daba como resultado 1.102,84 € (en un caso un poco por debajo, 1.082,27 € y en el otro algo por arriba, 1.118,42 €).

De todo lo anterior podemos concluir que el precio de venta del metro cuadrado de vivienda no es determinante al ponderar entre los dos tipos de régimen edificatorio ya que el módulo de venta de la VPO está por encima del valor tope máximo que fija el mercado para la zona. Esto significa que el

hecho de tener un precio de venta limitado para la VPO no es obstáculo alguno al estar este por encima del que admite el mercado.

Una vez visto que ni el coste de construcción de los distintos tipos de vivienda ni el precio de venta de las mismas es determinante a la hora de fijar un coeficiente de ponderación, habrá que buscar otros elementos diferenciadores que justifiquen una ponderación entre aprovechamientos.

Ciertamente hay un elemento que los diferencia. Las VPO tienen ciertas limitaciones legales y además no se pueden vender con libertad a cualquier ciudadano, sino que este debe ser pasado por el filtro de la administración. Ambas cuestiones hacen que, en cierta manera, el valor del aprovechamiento para VPO sea algo inferior al de la libre. Este desajuste de valores viene derivado de un intangible. ¿Cómo valorar el coste emocional de una limitación jurídica o las molestias derivadas de gestionar las ventas con la intervención de la administración? Es muy difícil. Es por ello que finalmente se haya propuesto de forma estimada un coeficiente de ponderación del 1,20. Poner menos podría considerarse no suficiente para compensar a la administración por el “esfuerzo” de asumir todo su aprovechamiento en VPO, pero poner más sería injusto dado que tanto los precios de venta como los de construcción de ambos tipos de vivienda están muy equilibrados.

Además de lo señalado con respecto al cuadro de aprovechamientos aportado al principio de este apartado, a continuación se aporta un cuadro comparativo de las cesiones realizadas a la administración.

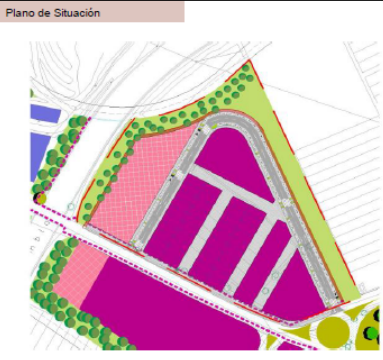
El cuadro se conforma en tres columnas principales que señalan las cesiones obligatorias que aparecían en la ficha del ámbito que aparecía en el PGOU, la nueva ficha generada en base al ajuste de las superficies a la realidad física existente y finalmente las cesiones que figuran en este ED.

220331 P361 EDV08 ESTUDIO DE DETALLE PYV-5							
Cuadro de cesiones							
Ambito	Ficha original		Ficha propuesta		Estudio de detalle		Diferencia
	23001	100%	23380,64	100%	23380,64	100%	
Espacio público ordenado	6500	28,26%	6607,28	28,26%	6607,28	28,26%	-0,00
Equipamiento	3000	13,04%	3049,52	13,04%	3049,85	13,04%	+ 0,33
Banda de protección ambiental	5451	23,70%	5540,97	23,70%	5543,24	23,71%	+ 2,27
Total cesiones	14951	65,00%	15197,77	65,00%	15200,38	65,01%	+ 2,61

2.2.3. Nueva ficha de condiciones urbanísticas PYV5.

Así es como quedaría la nueva ficha del ámbito una vez actualizada la superficie del mismo y ajustadas las superficies de cesión obligatoria. Igualmente se precisa de forma más exacta los aprovechamientos, así como el número de viviendas.

Núcleo: PUNTALON-VENTILLAS	Unidad de Ejecución: U.E. PyV-5	Area de Reparto: NC-26	TIPO A
-----------------------------------	--	-------------------------------	---------------

<p>Plano de Situación</p> 	<p>Descripción</p> <p>Unidad procedente del Suelo No Urbanizable, situado al Este de la rambla de Puntalón y al Norte de la Carretera de Puntalón; presenta forma casi rectangular y topografía llana.</p> <p>Parcelas Afectadas</p> <ul style="list-style-type: none"> • Superficies Suelo Privado: <input type="text" value="23.381"/> Parcelas Afectadas Totalmente: <input type="text" value="8"/> Parcelas Afectadas Parcialmente: <input type="text" value="0"/> • Superficies Públicas: <input type="text" value="0"/> • Total Superficie Bruta: <input type="text" value="23.381"/> 	<p>Condiciones Urbanísticas</p> <p>• Usos Pormenorizados:</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Uso</th> <th>Tipo</th> <th>Suelo (m²)</th> <th>Altura</th> <th>Coef. Edif.</th> <th>Techo Edificabl.</th> <th>Coef. Pond.</th> <th>Aproveh. (m² TC)</th> <th>Nº Máx. de Vivs.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Resid.</td> <td>MCNC</td> <td>8.183</td> <td>B+1+A</td> <td>2,00</td> <td>16.366</td> <td>1,00</td> <td>16.366</td> <td>94</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Total</td> <td>8.183</td> <td></td> <td></td> <td>16.366</td> <td></td> <td>16.366</td> <td>94</td> </tr> </tbody> </table> <p>• Cesiones:</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Equipamiento</td> <td>3.050</td> <td>Espacios Libres</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Banda de Protección Ambiental</td> <td>5.541</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Vialio Ordenado en PGOU</td> <td>6.607</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Equipamiento</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Total Equipamientos</td> <td>3.050</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>Total E. Libres y Vialio</td> <td>12.148</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>Total Cesiones</td> <td>15.198</td> </tr> </table>	Uso	Tipo	Suelo (m ²)	Altura	Coef. Edif.	Techo Edificabl.	Coef. Pond.	Aproveh. (m ² TC)	Nº Máx. de Vivs.	Resid.	MCNC	8.183	B+1+A	2,00	16.366	1,00	16.366	94	Total		8.183			16.366		16.366	94	Equipamiento	3.050	Espacios Libres	0			Banda de Protección Ambiental	5.541			Vialio Ordenado en PGOU	6.607			Equipamiento	0	Total Equipamientos		3.050				Total E. Libres y Vialio	12.148			Total Cesiones	15.198
Uso	Tipo	Suelo (m ²)	Altura	Coef. Edif.	Techo Edificabl.	Coef. Pond.	Aproveh. (m ² TC)	Nº Máx. de Vivs.																																																	
Resid.	MCNC	8.183	B+1+A	2,00	16.366	1,00	16.366	94																																																	
Total		8.183			16.366		16.366	94																																																	
Equipamiento	3.050	Espacios Libres	0																																																						
		Banda de Protección Ambiental	5.541																																																						
		Vialio Ordenado en PGOU	6.607																																																						
		Equipamiento	0																																																						
Total Equipamientos		3.050																																																							
		Total E. Libres y Vialio	12.148																																																						
		Total Cesiones	15.198																																																						

<p>Objetivos</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unión y articulación de los núcleos urbanos a través de nueva trama urbana. - Obtención de suelos de cesión para equipamiento junto a la zona de Rambla. - Obtención de suelos de cesión para banda de protección ambiental de ámbito urbano como límite del núcleo. <p>Cargas suplementarias urbaniz.</p> <p>Art. 113 L.O.U.A. 7/2002 Urbanización parcial SL PYV 1 y SL PYV 2</p> <p>Condiciones Particulares</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se destinará el 30% del techo residencial a vivienda de protección pública. - Banda de protección situada al Norte; con ancho mínimo de 15 m. Disposición lineal aunque podrá relacionarse con los espacios libres interiores. Tendrá vegetación de gran porte y su diseño contemplará equipamiento y mobiliario propio para juegos, deporte, ocio y descanso. - Equipamiento situado en el entorno de la rambla, junto al espacio libre verde destinado a banda de protección. - El tipo MCNC podrá sustituirse por ADS cumpliendo los parámetros urbanísticos que las definen. - Espacios libres, espacio público ordenado en E.D.; destinado a completar vialio interior y dotaciones de espacio público. - Las áreas no ocupadas por edificación, se cederán totalmente urbanizados y acogerán, al menos, 80 plazas aparcamiento. <p style="text-align: center;">Area de Reparto NC-26: Unidades de Ejecución PyV-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, y 8 y Sistemas Locales S.L. PyV - 1 y 2</p>	<p>Aprovechamientos</p> <p>Superficie Bruta Unidad de Ejecución <input type="text" value="23.381"/> Aprov. Objetivo <input type="text" value="0,7000"/></p> <p>Tipo Característico Área de Reparto <input type="text" value="Resid. MCNC"/> Aprov. Medio <input type="text" value="0,6807"/></p> <p>Aprovechamiento Objetivo</p> <p>16.366 m² TC:</p> <p>Aprovechamiento Medio (AM) 90% AM 10% Cesión</p> <p>15.448 m² TC: 13.903 m² TC 1.545 m² TC</p> <p>Exceso o Defecto (sin compensar)</p> <p>919 m² TC:</p>
--	---

Condiciones de Gestión	PROGRAMACION								
• Sistema de Actuación: Compensación	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>FP</th> <th>PR</th> <th>IJ</th> <th>FUE</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">12</td> <td style="text-align: center;">12</td> <td style="text-align: center;">12</td> <td style="text-align: center;">36</td> </tr> </table>	FP	PR	IJ	FUE	12	12	12	36
FP	PR	IJ	FUE						
12	12	12	36						
• Fig. de Planeamiento: Estudio de Detalle									

2.2.4. Estructura del ámbito.

Habiendo evaluado el reparto de aprovechamientos y el balance de viviendas del ámbito, se ha definido el trazado de las distintas parcelas, espacios públicos ordenados y espacios libres que van a componer el mismo. A continuación, se muestra su estructura general donde se pone de manifiesto el carácter de cada parcela.



220331 P361 EDV08 ESTUDIO DE DETALLE PYV-5						
Balance de usos						
Nº	Referencia	Superficie	Viviendas	Coficiente	Techo edif	%
A	Equipamiento	3049,85	-	0,00	0,00	13,04%
B	Residencial. Privativo. Libre. MCNC.	2002,00	20	2,00	4004,00	8,56%
C	Residencial. Privativo. Libre. MCNC.	2002,00	20	2,00	4004,00	8,56%
D	Residencial. Privativo. VPO. MCNC.	1050,71	12	2,00	2101,41	4,49%
E	Residencial. Público. VPO. MCNC.	1404,27	16	2,00	2808,53	6,01%
F	Residencial. Privativo. Libre. MCNC.	1721,29	26	2,00	3442,58	7,36%
G	Espacio público ordenado	6607,28	-	0,00	0,00	28,26%
H	Banda de protección ambiental	5543,24	-	0,00	0,00	23,71%
Total		23380,64	94	2,00	16360,52	100%

2.2.5. Condiciones urbanísticas pormenorizadas de las parcelas resultantes.

A continuación, se muestran las condiciones urbanísticas pormenorizadas de las parcelas y manzanas que componen la Unidad de ejecución.

- **Manzana A.**

Manzana situada al oeste del ámbito con fachada al vial rodado. De titularidad pública y uso equipamiento. Sus características son:

220331 P361 EDV08		
Cuadro resumen de manzana		
A	Titularidad	Pública
	Regimen	---
	Uso Global	Equipamiento
	Uso pormenorizado	---
Nº Vivs. 0	Superficie (m2)	3049,85
	Coef. Edificabilidad (m2t/m2s)	---
	Edificabilidad (m2t)	---
	Alturas	B+1+Ac

- **Manzana B.**

Manzana localizada al sur del ámbito con fachada a espacio público ordenado. De titularidad privada, uso residencial y régimen libre. Se divide en 20 parcelas. Sus características son:

220331 P361 EDV08		
Cuadro resumen de manzana		
B	Titularidad	Privada
	Regimen	Libre
	Uso Global	Residencial
	Uso pormenorizado	MCNC
Nº Vivs. 20	Superficie (m2)	2002,00
	Coef. Edificabilidad (m2t/m2s)	2,0000
	Edificabilidad (m2t)	4004,00
	Alturas	B+1+Ac

220331 P361 EDV08 ESTUDIO DE DETALLE PYV-5											
Condiciones Urbanísticas. Parcelas Manzana B.											
Parcela	Titularidad	Regimen	Uso global	Uso pormenorizado	Alturas	Suelo (m2)	Coef. Edific.	Techo Edificabl.	Coef. Pond.	Aprovch. (m2 TC)	Nº Máx de Vivs
B1	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
B2	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
B3	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
B4	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
B5	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
B6	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
B7	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
B8	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
B9	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
B10	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
B11	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
B12	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
B13	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
B14	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
B15	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
B16	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
B17	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
B18	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
B19	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
B20	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
TOTAL B						2.002,00	2,00	4.004,00	1	4.004,00	20

- **Manzana C.**

Manzana localizada al sur del ámbito con fachada a espacio público ordenado. De titularidad privada, uso residencial y régimen libre. Se divide en 20 parcelas. Sus características son:

220331 P361 EDV08		
Cuadro resumen de manzana		
C	Titularidad	Privada
	Regimen	Libre
	Uso Global	Residencial
	Uso pormenorizado	MCNC
Nº Vivs. 20	Superficie (m2)	2002,00
	Coef. Edificabilidad (m2t/m2s)	2,0000
	Edificabilidad (m2t)	4004,00
	Alturas	B+1+Ac

220331 P361 EDV08 ESTUDIO DE DETALLE PYV-5											
Condiciones Urbanísticas. Parcelas Manzana C.											
Parcela	Titularidad	Regimen	Uso global	Uso pormenorizado	Alturas	Suelo (m2)	Coef. Edific.	Techo Edificbl.	Coef. Pond.	Aprovch. (m2 TC)	Nº Máx de Vivs
C1	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
C2	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
C3	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
C4	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
C5	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
C6	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
C7	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
C8	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
C9	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
C10	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
C11	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
C12	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
C13	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
C14	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
C15	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
C16	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
C17	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
C18	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
C19	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
C20	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
TOTAL C						2.002,00	2,00	4.004,00	1	4.004,00	20

- **Manzana D.**

Manzana localizada al sureste del ámbito con fachada a espacio público ordenado. De titularidad privada, uso residencial y régimen VPO. Sus características son:

220331 P361 EDV08		
Cuadro resumen de manzana		
D	Titularidad	Privada
	Regimen	VPO
	Uso Global	Residencial
	Uso pormenorizado	MCNC
Nº Vivs. 12	Superficie (m2)	1050,71
	Coef. Edificabilidad (m2t/m2s)	2,0000
	Edificabilidad (m2t)	2101,41
	Alturas	B+1+Ac

- **Manzana E.**

Manzana localizada al este del ámbito con fachadas a espacio público ordenado y a la carretera de la Garnatilla. De propiedad pública, uso residencial y régimen de VPO. Sus características son:

220331 P361 EDV08		
Cuadro resumen de manzana		
E	Titularidad	Pública
	Regimen	VPO
	Uso Global	Residencial
	Uso pormenorizado	MCNC
Nº Vivs. 16	Superficie (m2)	1404,27
	Coef. Edificabilidad (m2t/m2s)	2,0000
	Edificabilidad (m2t)	2808,53
	Alturas	B+1+Ac

- **Manzana F.**

Manzana localizada al norte del ámbito con fachada a espacio público ordenado y vial rodado. De titularidad privada, uso residencial y régimen libre. Sus características son:

220331 P361 EDV08		
Cuadro resumen de manzana		
F	Titularidad	Privada
	Regimen	Libre
	Uso Global	Residencial
	Uso pormenorizado	MCNC
Nº Vivs. 26	Superficie (m2)	1721,29
	Coef. Edificabilidad (m2t/m2s)	2,0000
	Edificabilidad (m2t)	3442,58
	Alturas	B+1+Ac

- **Manzana G.**

Manzana localizada reticularmente en toda la extensión del ámbito. De titularidad pública y uso espacio público ordenado. Sus características son:

220331 P361 EDV08		
Cuadro resumen de manzana		
G	Titularidad	Pública
	Regimen	---
	Uso Global	Espacio público ordenado
	Uso pormenorizado	---
Nº Vivs. 0	Superficie (m2)	6607,28
	Coef. Edificabilidad (m2t/m2s)	---
	Edificabilidad (m2t)	---
	Alturas	---

- **Manzana H.**

Banda de protección ambiental localizada al norte y al oeste del ámbito con fachada a vial rodado y parcela A. De titularidad pública y uso banda de protección ambiental. Sus características son:

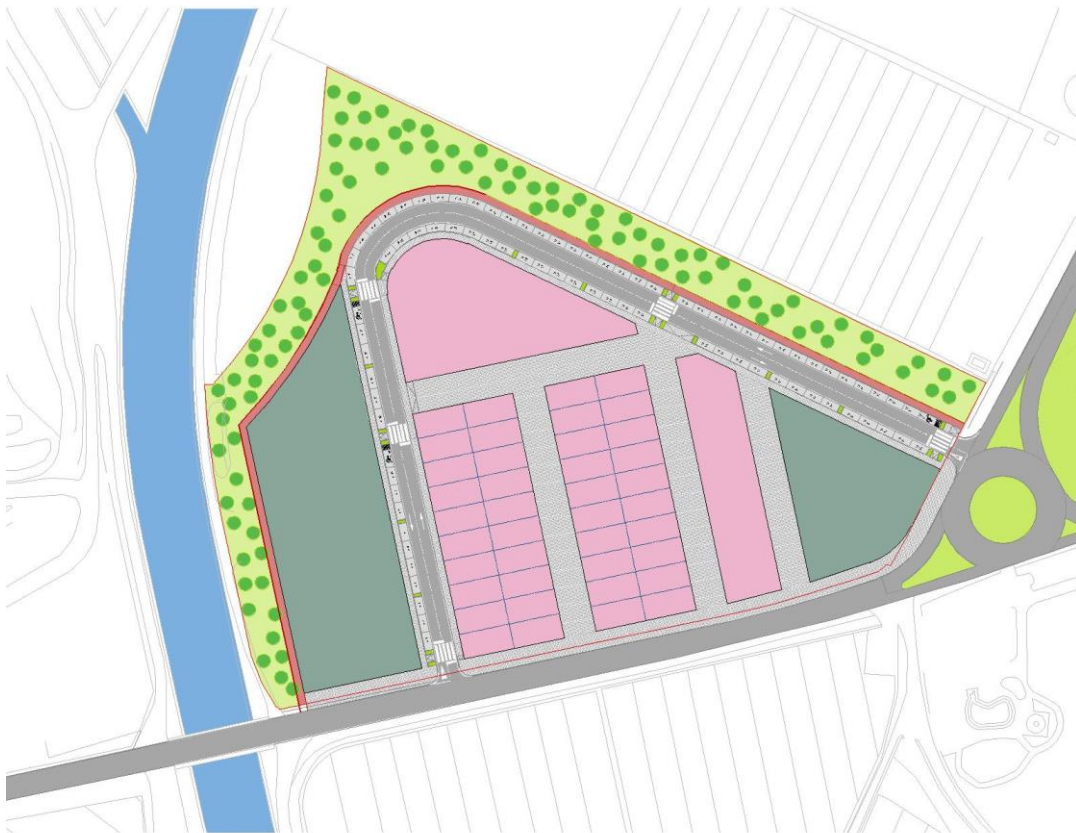
220331 P361 EDV08		
Cuadro resumen de manzana		
H	Titularidad	Pública
	Regimen	---
	Uso Global	Banda de protección ambiental
	Uso pormenorizado	---
Nº Vivs. 0	Superficie (m2)	5543,24
	Coef. Edificabilidad (m2t/m2s)	---
	Edificabilidad (m2t)	---
	Alturas	---

2.2.6. Cargas suplementarias.

Como ya consta en la ficha de la Unidad de Ejecución, sobre esta pesa una carga suplementaria que correrá por cuenta de la Junta de Compensación del ámbito y que consiste en la urbanización parcial SL PYV1 y el SL PYV2.

2.2.7. Imagen final del Ámbito.

A continuación, se muestra imagen final propuesta del ámbito.



Motril, 21 de febrero de 2022.

Salvador Romano. Arquitecto.
COAGR. 3.534

3. Anexos.

3.1. Planos.

01. Ubicación, situación y emplazamiento.
02. Topográfico.
03. Ámbito georreferenciado.
04. Superficie del ámbito.
05. Fincas registrales aportadas.
06. Fincas catastrales aportadas.
07. Fichas catastrales (1/2).
08. Fichas catastrales (2/2).
09. Determinaciones del PGOU.
10. Ficha PGOU.
11. Estructura del ámbito.
12. Parcelas georreferenciadas.
13. Ficha Estudio de detalle.
14. Usos globales.
15. Tipología residencial.
16. Titularidad parcelas edificables.
17. Régimen de la vivienda.
18. Condiciones urbanísticas. Manzana A.
19. Condiciones urbanísticas. Manzana B.
20. Condiciones urbanísticas. Manzana C.
21. Condiciones urbanísticas. Manzana D.
22. Condiciones urbanísticas. Manzana E.
23. Condiciones urbanísticas. Manzana F.
24. Condiciones urbanísticas. Manzana G.
25. Condiciones urbanísticas. Manzana H.
26. Rasantes.
27. Alineaciones.
28. Imagen final.

3.2. Notas simples.

CERTIFICACIÓN

AÑO: 2021 NÚMERO: 604-133

FRANCISCO LAQUILERA LOPEZ DE CASTILLO
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE
MOTRIL II



CERTIFICACIÓN

Registro de la Propiedad
Número 2 Motril

DON FRANCISCO JAVIER AGUILERA LÓPEZ DE CASTILLA, REGISTRADOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚMERO DOS DE MOTRIL.

CERTIFICO: Que en base a lo interesado en la instancia que antecede, suscrita en esta ciudad de Motril, el día tres de junio del corriente año, por don José Antonio Martín Estebane, con N.I.F. número 74718515-W, actuando como Secretario de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución U.E. PYV-5 de Motril, con CIF número V-42.898.833, la cual ha sido presentada en esta Oficina, a las 10.25 horas del día tres de los corrientes, motivando el asiento 604 del Diario 133; y, ateniendome a los términos en que la misma aparece redactada, he examinado el Registro y de ello resulta:

PRIMERO.- Que la finca registral número FINCA DE MOTRIL N°: 33124 a que dicha instancia se refiere, es la que se relaciona a continuación.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DATOS REGISTRALES.

Tomo: 2088 Libro: 894 Folio: 88 Inscripción: 10 Fecha: 21/12/2018
FINCA DE MOTRIL N°: 33124
Código Registral Único de Finca: 18025000510754
REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA
ESCALA DE CALIFICACIÓN ENERGÉTICA: NO CONSTA

RUSTICA: Suerte de tierra de secano en el pago de la Dehesa, término de Motril, con una extensión superficial de UNA HECTAREA, OCHENTA Y OCHO AREAS, SETENTA Y TRES CENTIAREAS Y DIEZ DECIMETROS CUADRADOS o DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES METROS Y DIEZ DECIMETROS CUADRADOS. Dentro de su perímetro existen dos cortijos. Linda: Norte, fincas de doña Aurora Cuesta Martín, doña Isabel Oliveros Noguera y don José Oliveros Alvarez; Sur, Camino Viejo de Calahonda y finca de don Andrés Oliveros Noguera; Este, camino de Gualchos y Oeste, Rambla de Puntalón.

La finca de este número, sólo puede ser susceptible de división o segregación, respetando la extensión de unidad mínima de cultivo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 19/1995, de 4 de Julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

NO coordinada gráficamente con Catastro, de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria.-

TITULARES REGISTRALES.

EUROCASTELL CAÑA SOCIEDAD LIMITADA, con C.I.F. B18535930, es titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, según la inscripción 10ª, de fecha 21 de diciembre de 2018, al folio 88, del Libro 894 del término municipal de Motril, Tomo 2088 del Archivo, y en virtud de la escritura de Compra otorgada en Motril, ante el Notario Don JAVIER OYARZUN LANDERAS, con número de protocolo 1.332, el 30 de noviembre de 2018.

CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE Motril 18025000510754



C.S.V. : 218025126D55AD4D

Pág: 1 de 4

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: La facultad de certificar los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles. La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.

CARGAS VIGENTES SOBRE LA FINCA.

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

AFECTA POR CINCO AÑOS, al pago de la liquidación que por el impuesto en su caso proceda, al haber alegado exención/no sujeción, de fecha 13/10/2016 según la nota número 1 al margen de la insc/annot: ocho , al folio ochenta y siete , del Libro ochocientos noventa y cuatro del término municipal de Motril, Tomo dos mil ochenta y ocho del Archivo,

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

AFECTA POR CINCO AÑOS, al pago de la liquidación que por el impuesto en su caso proceda, al haber alegado exención/no sujeción, de fecha 13/10/2016 según la nota número 1 al margen de la insc/annot: nueve , al folio ochenta y ocho , del Libro ochocientos noventa y cuatro del término municipal de Motril, Tomo dos mil ochenta y ocho del Archivo,

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que en caso procedan; quedando liberada por la cantidad de 9.900 EUROS, satisfechos por autoliquidación, de fecha 21/12/2018 según la nota número 1 al margen de la insc/annot: diez , al folio ochenta y ocho , del Libro ochocientos noventa y cuatro del término municipal de Motril, Tomo dos mil ochenta y ocho del Archivo,

-CERTIFICACION ARTICULO 5 DEL R.D. 1093/1997 DE 4 DE JULIO:

Con fecha 9 de junio de 2021, ha sido expedida la certificación de dominio y cargas de la finca de este número, a que se refiere el artículo 5 del Real Decreto 1093/97 de 4 de Julio, y de conformidad con el artículo 68.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, y el artículo 133 de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, lo que ha sido solicitado en virtud de instancia suscrita por don José Antonio Martín Estebané, mayor de edad, con N.I.F número 74718515-W; que actua como Secretario de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución U.E. PYV-5 de Motril, Granada, con CIF número V-42898833; por un plazo de duración de tres años.

Nota número 2 al margen de la insc/annot: 10, de fecha 08 de junio de 2021, al folio 88, del Libro 894 del término municipal de Motril, Tomo 2088 del Archivo, .

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación.

NO hay documentos pendientes de despacho

Y para que conste, y sin que exista presentado, pendiente de despacho, título o documento alguno que a dicha finca se refiera, extendiendo la presente, que sello y firmo electrónicamente.

Se advierte expresamente que la anterior información está referida a la situación registral de las fincas objeto de la presente certificación, existente con anterioridad a la apertura del diario de hoy y por tanto, sin comprender los posibles documentos presentados en relación a las mismas en esta fecha.

----- ADVERTENCIA -----

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE Motril 18025000510754



C.S.V. : 218025126D55AD4D

Pág: 2 de 4



CERTIFICACIÓN

Registro de la Propiedad
Número 2 Motril

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por FRANCISCO JAVIER AGUILERA LÓPEZ DE CASTILLA registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE MOTRIL 2 a día nueve de junio del dos mil veintiuno.

CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE Motril 18025000510754

Pág: 3 de 4



C.S.V. : 218025126D55AD4D

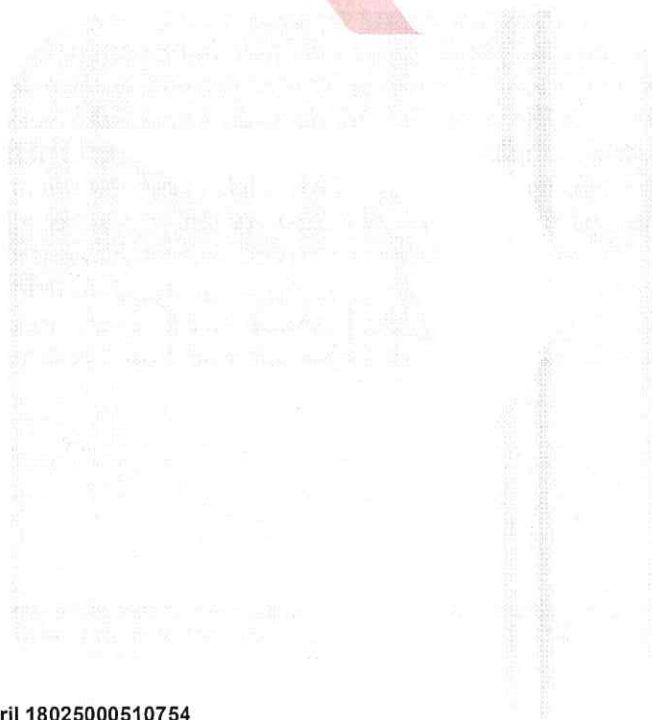
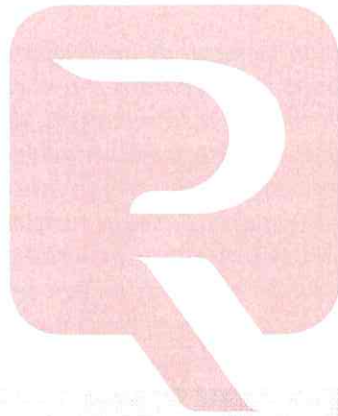
Art. 225 de la Ley Hipotecaria: La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: La facultad de certificar los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles. La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.



(*) C.S.V. : 218025126D55AD4D

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE Motril 18025000510754



C.S.V. : 218025126D55AD4D

Pág: 4 de 4





CERTIFICACIÓN

Registro de la Propiedad
Número 2 Motril

DON FRANCISCO JAVIER AGUILERA LÓPEZ DE CASTILLA, REGISTRADOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚMERO DOS DE MOTRIL.

CERTIFICO: Que en base a lo interesado en la instancia que antecede, suscrita en esta ciudad de Motril, el día tres de junio del corriente año, por don José Antonio Martín Estebane, con N.I.F. número 74718515-W, actuando como Secretario de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución U.E. PYV-5 de Motril, con CIF número V-42.898.833, la cual ha sido presentada en esta Oficina, a las 10.25 horas del día tres de los corrientes, motivando el asiento 604 del Diario 133; y, ateniendome a los términos en que la misma aparece redactada, he examinado el Registro y de ello resulta:

PRIMERO.- Que la finca registral número FINCA DE MOTRIL N°: 3917 a que dicha instancia se refiere, es la que se relaciona a continuación.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DATOS REGISTRALES.

Tomo: 1825 Libro: 678 Folio: 117 Inscripción: 10 Fecha: 21/07/2006
FINCA DE MOTRIL N°: 3917
Código Registral Único de Finca: 18025000026989
REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA
ESCALA DE CALIFICACIÓN ENERGÉTICA: NO CONSTA

RUSTICA: Suerte de tierra situada en el Paraje de La Dehesa o Llano de la Dehesa del término de Motril. Es de riego, que el catastro califica como "Huerta Especial". Tiene una cabida de TREINTA Y OCHO AREAS Y CINCUENTA Y UN CENTIAREAS. Linda al Norte, finca de don Francisco Martín Moreno, parcela catastral 2 del polígono 32; Sur, Carretera de Calahonda, parcela catastral 9007; Este, finca de don José Antonio Molina Figueras, parcela catastral 5 del Polígono 32; Oeste, camino de La Rambla de Puntalón, parcela catastral 9022.

La finca de este número, solo puede ser susceptible de división ó segregación, respetando la extensión de unidad mínima de cultivo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 19/1995, de 4 de Julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

TITULARES REGISTRALES.

PROASCAR TROPICAL SOCIEDAD LIMITADA, con C.I.F. B18484527, es titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, según la inscripción 10ª, de fecha 21 de julio de 2006, al folio 117, del Libro 678 del término municipal de Motril, Tomo 1825 del Archivo, y en virtud de la escritura de Compra otorgada en Motril, ante el Notario Don JAVIER OYARZUN LANDERAS, con número de protocolo 1.484, el 23 de junio de 2006.

CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE Motril 18025000026989



C.S.V. : 21802512F178B590

Pág: 1 de 4

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: La facultad de certificar los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles. La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.

CERTIFICACION ARTICULO 5 DEL R.D. 1093/1997 DE 4 DE JULIO:

Con fecha 9 de junio de 2021, ha sido expedida la certificación de dominio y cargas de la finca de este número, a que se refiere los artículos 5 y 22 del Real Decreto 1093/97 de 4 de Julio, y de conformidad con el artículo 68.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, y el artículo 133 de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, lo que ha sido solicitado en virtud de instancia suscrita por don José Antonio Martín Estebané, mayor de edad, con N.I.F número 74718515-W; que actúa como Secretario de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución U.E. PYV-5 de Motril, Granada, con domicilio social en Motril, calle Nueva, número 1-3º A, con CIF número V-42898833; por un plazo de duración de tres años. Haciéndose contar que la Entidad Proascar Tropical, S.L., ha optado por no participar en la gestión del sistema de actuación, solicitando la expropiación de sus terrenos, y pasando a ostentar la Junta de Compensación la condición de beneficiaria de la expropiación.

Nota número 2 al margen de la insc/anot: 10, de fecha 08 de junio de 2021, al folio 117, del Libro 678 del término municipal de Motril, Tomo 1825 del Archivo, .

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación.

NO hay documentos pendientes de despacho

Y para que conste, y sin que exista presentado, pendiente de despacho, título o documento alguno que a dicha finca se refiera, extiendo la presente, que sello y firmo electrónicamente.

Se advierte expresamente que la anterior información está referida a la situación registral de las fincas objeto de la presente certificación, existente con anterioridad a la apertura del diario de hoy y por tanto, sin comprender los posibles documentos presentados en relación a las mismas en esta fecha.

----- ADVERTENCIA -----

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE Motril 18025000026989



C.S.V. : 21802512F178B590

Pág: 2 de 4





CERTIFICACIÓN

Registro de la Propiedad
Número 2 Motril

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-
 - La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-
 - De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-
- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Base: Declarada Fiscal | | Nº2-2º, Inciso 2ºD. Ad 3ºLey 8/89

Base exenta de I.V.A.: _____ Euros

Base sujeta a IVA: 72.13 Euros

Total Honorarios sin incluir I.V.A.: _____ Euros

Total Honorarios + IVA: 76.46 Euros

Número de Minuta: _____

Hons. Arancel: 1, 4.1b,3.2

-- 2 6 7 0

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por FRANCISCO JAVIER AGUILERA LÓPEZ DE CASTILLA registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE MOTRIL 2 a día nueve de junio del dos mil veintiuno.



(*) C.S.V. : 21802512F178B590

CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE Motril 18025000026989

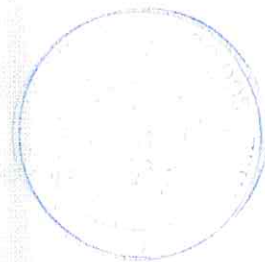
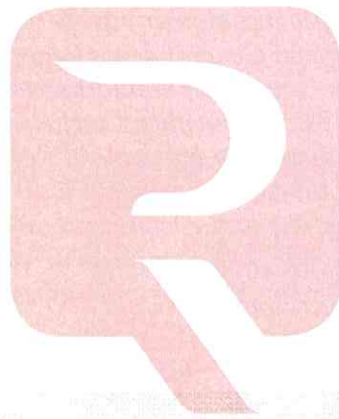


C.S.V. : 21802512F178B590

Pág: 3 de 4

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: La facultad de certificar los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles. La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE Motril 18025000026989



C.S.V. : 21802512F178B590

3.3. Fichas catastrales.



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

6852701VF5665B0001UO

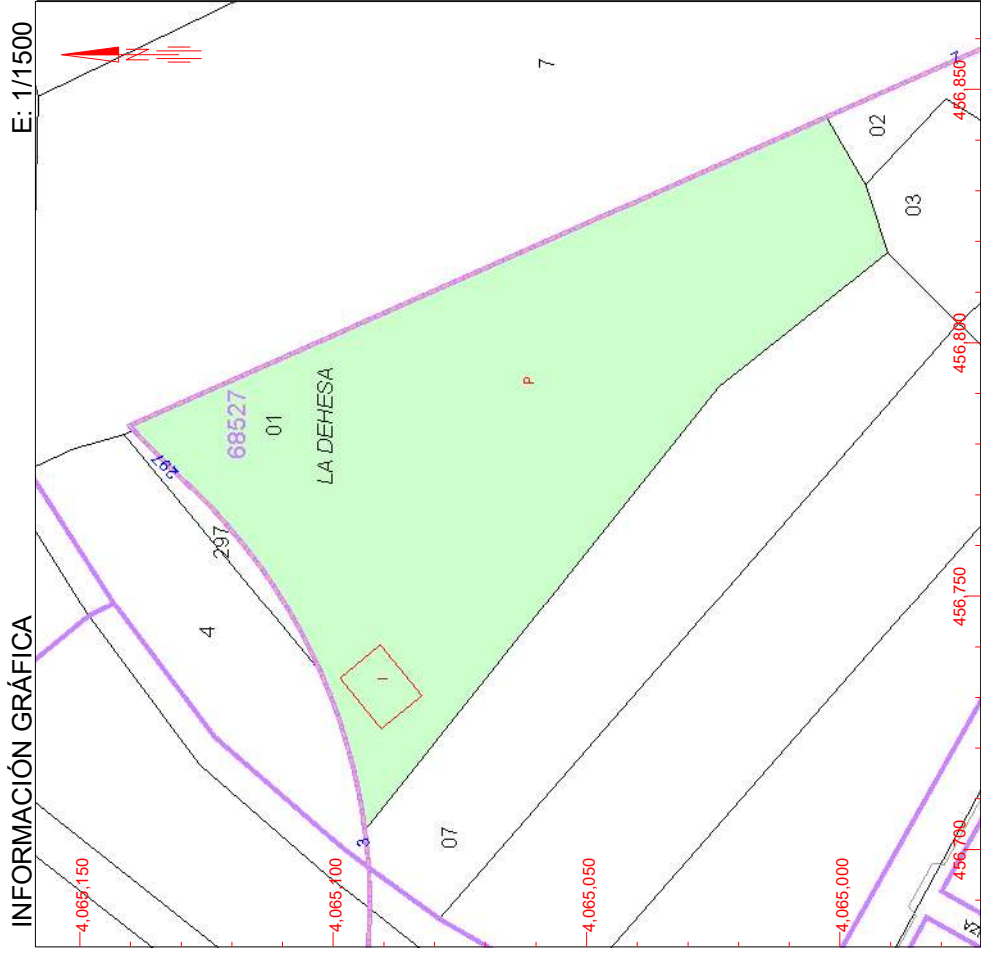
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CM VIEJO CALAHONDA 297 POL 32 - PAR 297	
18600 MOTRIL [GRANADA]	
USO PRINCIPAL	Industrial
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000
AÑO CONSTRUCCIÓN	2000
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	133

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	
CM VIEJO CALAHONDA 297 POL 32 - PAR 297	
MOTRIL [GRANADA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	133
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²] TIPO DE FINCA	8.001
	Parcela construida sin división horizontal

INFORMACIÓN GRÁFICA



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

- 456.850 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografía

Lunes , 28 de Octubre de 2019



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

6852702VF5665B0001HO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

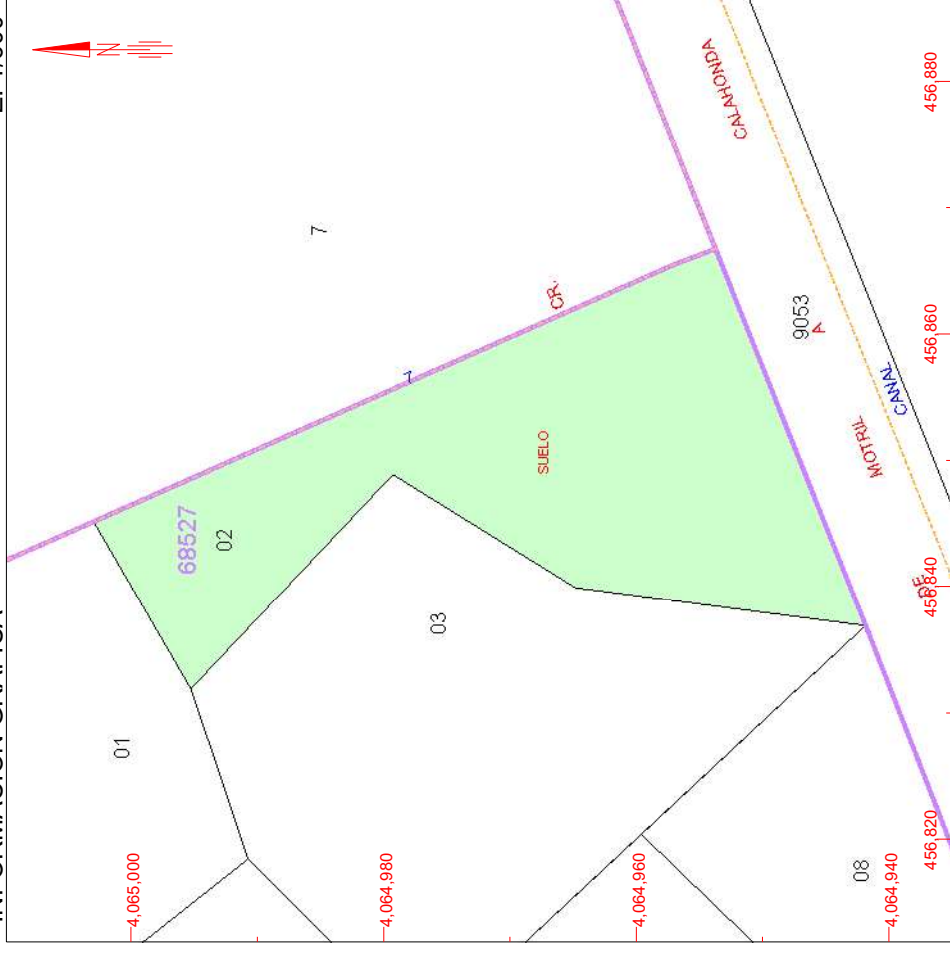
LOCALIZACIÓN	CM VIEJO CALAHONDA 7 Suelo POL 32 - PAR 7		
	18600 MOTRIL [GRANADA]		
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	CM VIEJO CALAHONDA 7 POL 32 - PAR 7	
	MOTRIL [GRANADA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	0	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA
		911 Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/600



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

Lunes , 28 de Octubre de 2019

456,880 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- 456,880 Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

6852703VF5665B0001WO

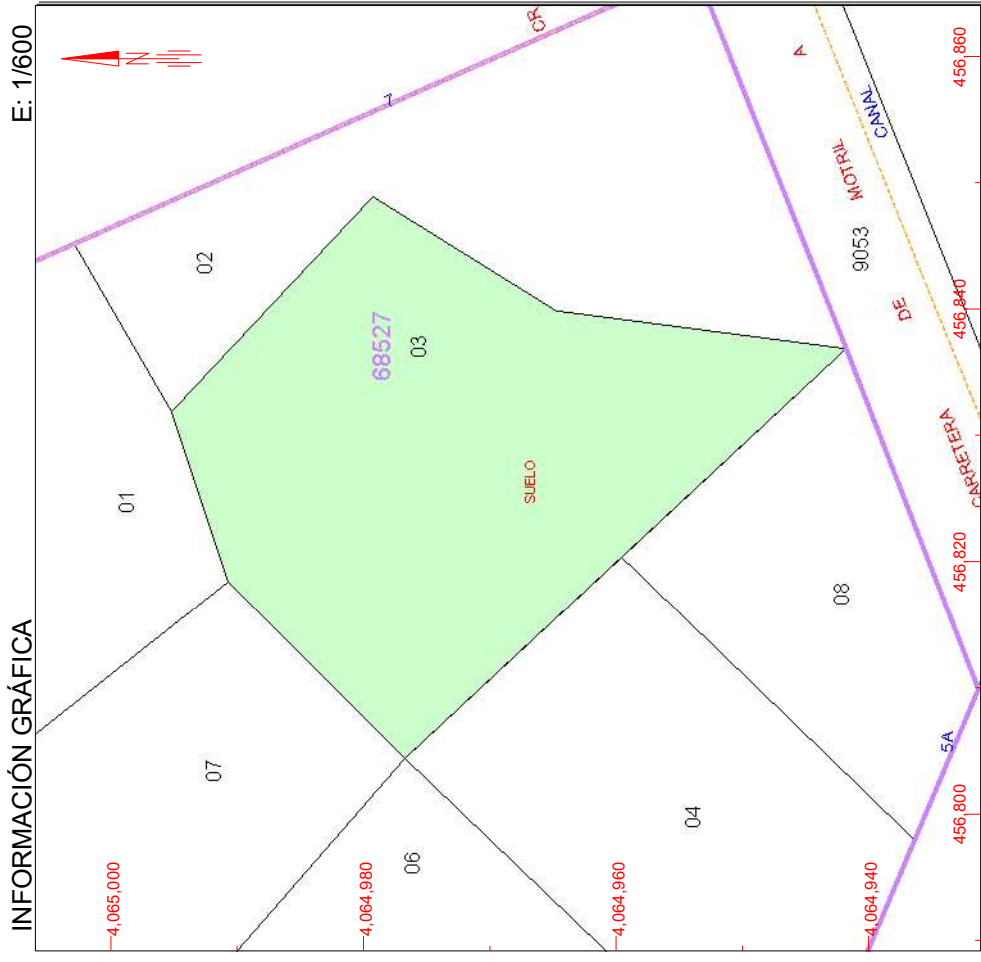
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CM VIEJO CALAHONDA 6 Suelo POL 32 - PAR 6		
	18600 MOTRIL [GRANADA]		
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN	--
	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	
	100,000000	--	

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	CM VIEJO CALAHONDA 6 POL 32 - PAR 6		
	MOTRIL [GRANADA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	0	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	1.178
		TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA



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

Lunes , 28 de Octubre de 2019

- 456.860 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Limites de Manzana
- Limites de Parcela
- Limites de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

6852704VF5665B0001AO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

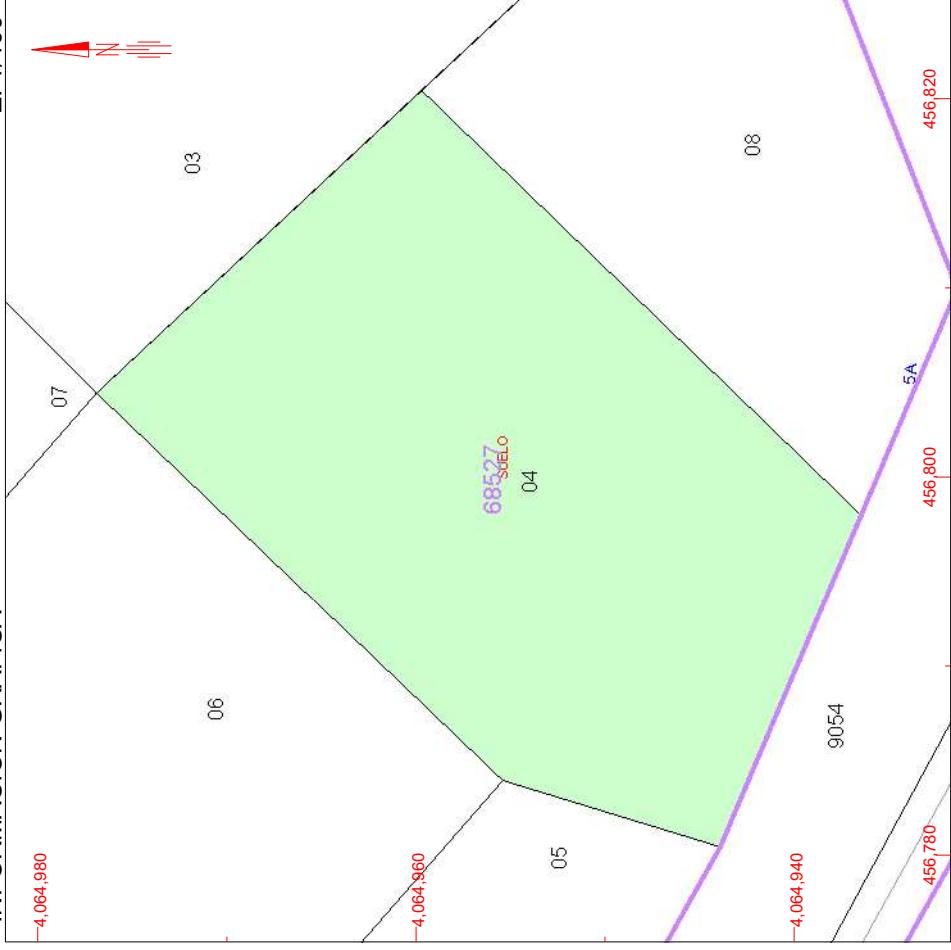
LOCALIZACIÓN	CM VIEJO CALAHONDA 5 Suelo POL 32 - PAR 5		
	18600 MOTRIL [GRANADA]		
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN	--
	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	
	100,000000	--	

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	CM VIEJO CALAHONDA 5 POL 32 - PAR 5	
	MOTRIL [GRANADA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
0	837	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/400



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

- 456.820 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografía

Lunes , 28 de Octubre de 2019



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

6852705VF5665B0001BO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

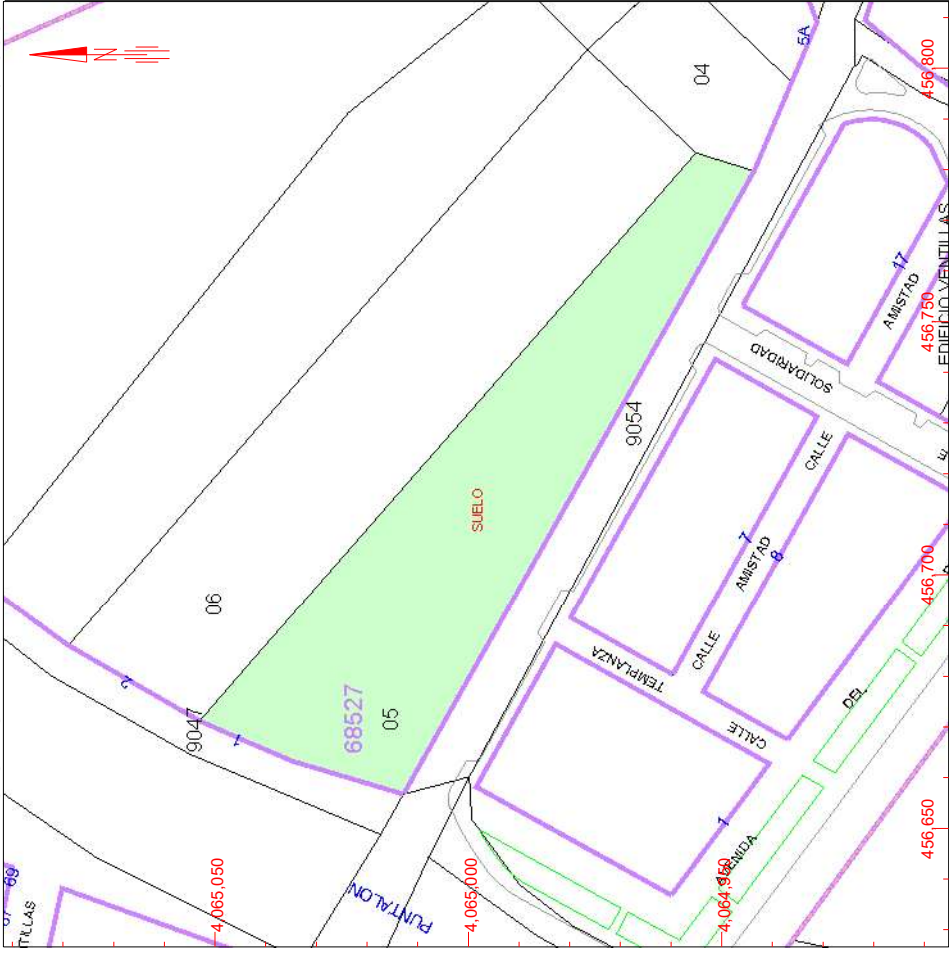
LOCALIZACIÓN	CM VIEJO CALAHONDA 1 Suelo POL 32 - PAR 1		
	18600 MOTRIL [GRANADA]		
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	CM VIEJO CALAHONDA 1 POL 32 - PAR 1		
	MOTRIL [GRANADA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	0	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	3.852
		TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500



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

- 456.800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Lunes , 28 de Octubre de 2019



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

6852706VF5665B0001YO

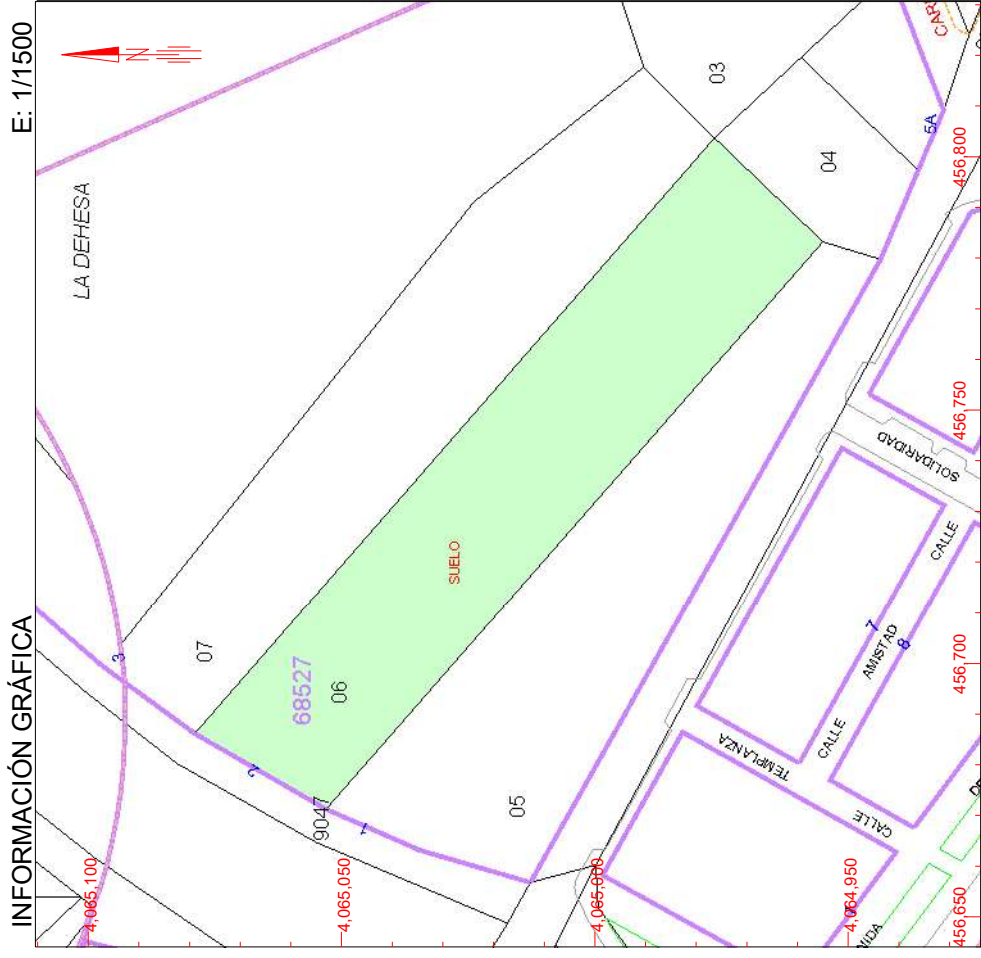
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CM VIEJO CALAHONDA 2 Suelo POL 32 - PAR 2		
	18600 MOTRIL [GRANADA]		
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	CM VIEJO CALAHONDA 2 POL 32 - PAR 2		
	MOTRIL [GRANADA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	0	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	4.525
		TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA



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

- 456,800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Lunes, 28 de Octubre de 2019



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

6852707VF5665B0001GO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CM VIEJO CALAHONDA 3 Suelo POL 32 - PAR 3

18600 MOTRIL [GRANADA]

USO PRINCIPAL

Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CM VIEJO CALAHONDA 3 POL 32 - PAR 3

MOTRIL [GRANADA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

0

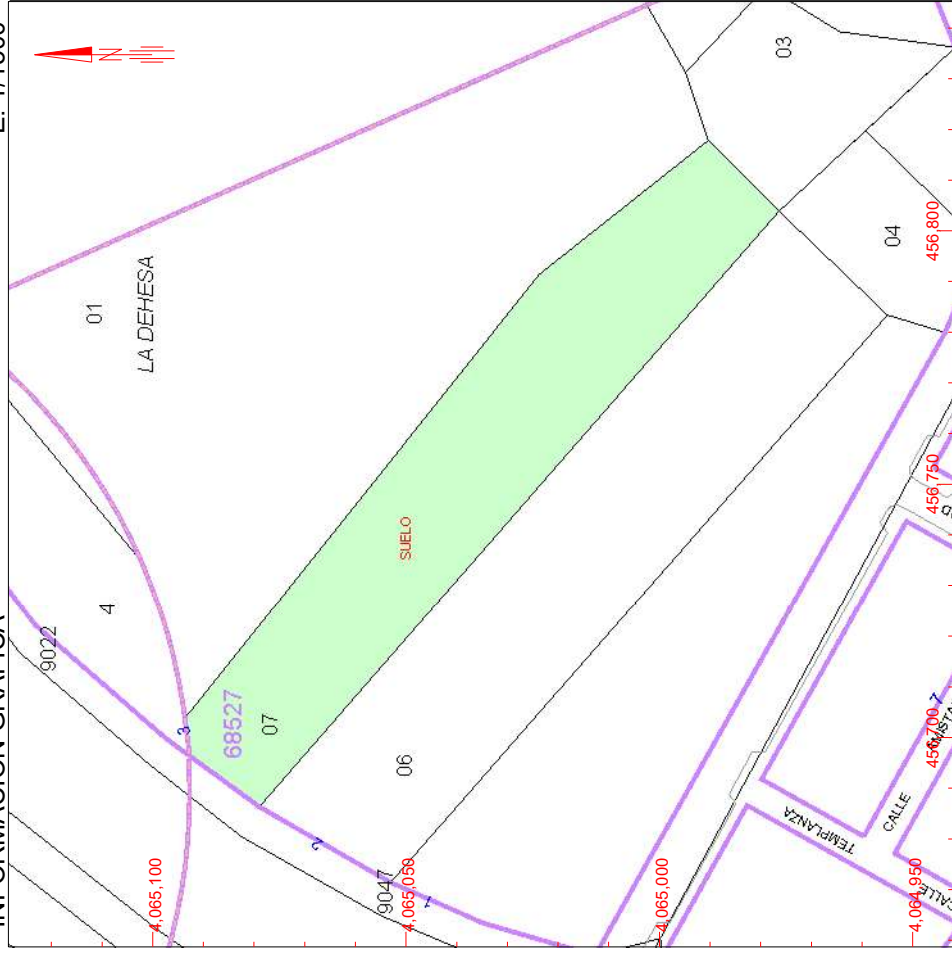
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA

3.887

Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500



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

456.800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Lunes , 28 de Octubre de 2019



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

6852708VF5665B0001QO

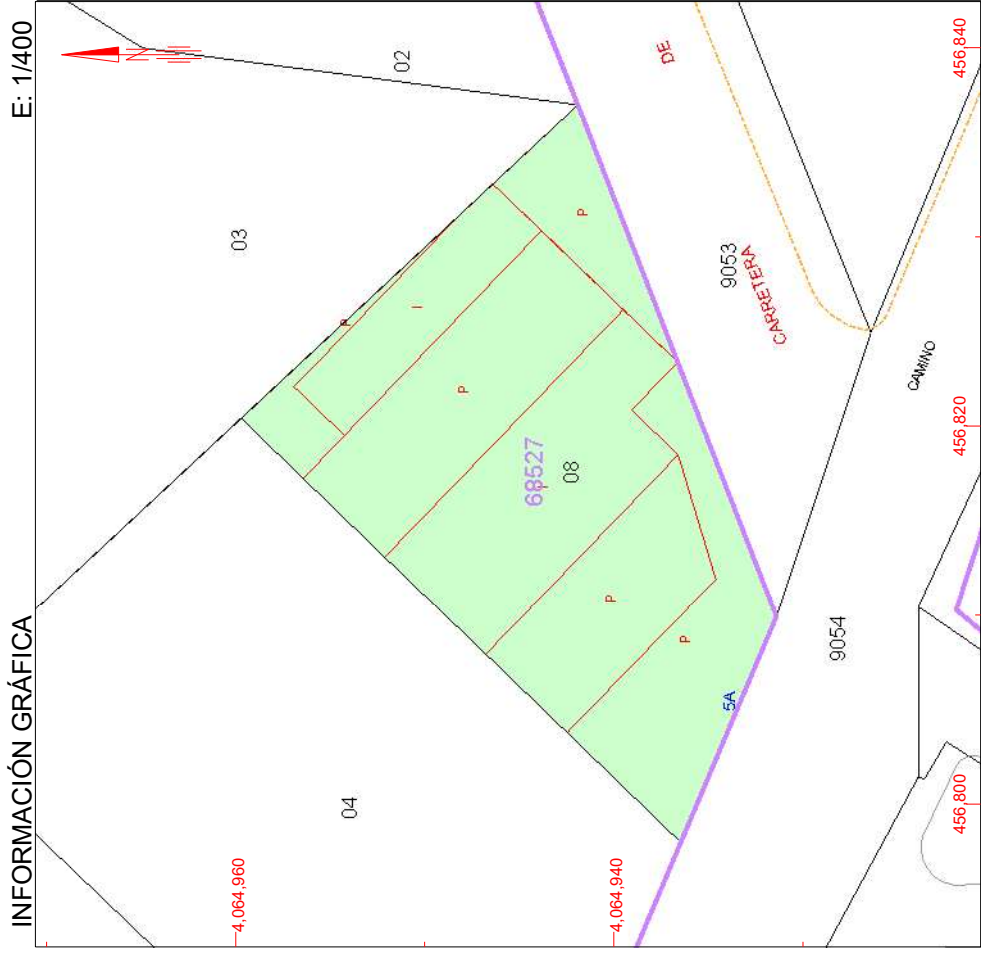
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CM VIEJO CALAHONDA 5[A]
18600 MOTRIL [GRANADA]	
USO PRINCIPAL	Residencial
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000
AÑO CONSTRUCCIÓN	1965
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	178

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	CM VIEJO CALAHONDA 5[A]
MOTRIL [GRANADA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	178
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]	523
TIPO DE FINCA	Parcela construida sin división horizontal

INFORMACIÓN GRÁFICA



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

456.840 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografía

Lunes, 28 de Octubre de 2019

3.4. Fichas y tablas justificativas Decreto 293/2009 y Orden Viv/561/2010.

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 UE PYV5 MOTRIL V07 Anexo 3	
ACTUACIÓN	
El presente Estudio de detalle se redacta para ordenar detalladamente y desarrollar la Unidad de Ejecución PYV5 de Motril.	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
Residencial	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	
LOCALIZACIÓN	
U.E. PYV5 de Motril	
TITULARIDAD	
Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución PYV5	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución PYV5	
PROYECTISTA/S	
Salvador Romano Correa. Arquitecto	

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

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

OBSERVACIONES

En Motril a 21 de Febrero de 2022

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: a decidir con ayuntamiento en proyecto de urbanización cumpliendo con las condiciones del decreto

Color: a decidir con ayuntamiento en proyecto de urbanización cumpliendo con las condiciones del decreto

Resbaladidad: Clase 3 (Rd > 45)

Pavimentos de rampas

Material: a decidir con ayuntamiento en proyecto de urbanización cumpliendo con las condiciones del decreto

Color: a decidir con ayuntamiento en proyecto de urbanización cumpliendo con las condiciones del decreto

Resbaladidad: Clase 3 (Rd > 45)

Pavimentos de escaleras

Material: a decidir con ayuntamiento en proyecto de urbanización cumpliendo con las condiciones del decreto

Color: a decidir con ayuntamiento en proyecto de urbanización cumpliendo con las condiciones del decreto

Resbaladidad: Clase 3 (Rd > 45)

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).

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

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

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura.	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	--		

En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.

ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)

Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--		
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	--		
		Longitud	= 1,20 m	--		
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	--		
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	--		
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	--		
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	--		
Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<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		
Anchura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		> 1,80 m
Longitud de tramos sin descansillos (1)		≤ 10,00 m	≤ 9,00 m		< 9,00 m
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m	≤ 10,00 %	≤ 10,00 %		< 10,00 %
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		< 8,00 %
	Tramos de longitud > 6,00 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		< 6,00 %

(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.293/2009 (RGTO) en proyección horizontal

Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		< 2,00 %
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa		ancho de rampa
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		> 1,50 m
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		> 1,50 m
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta		ancho de rampa
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		1,20 m
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura(1)	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m		1,00 m
		≥ 1,10 m	≥ 1,10 m		

(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno	Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		0,05 m
Prolongación de pasamanos en cada tramo		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		> 0,30 m

En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.

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

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

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
OBRAS E INSTALACIONES

NORMATIVA O. VIV/561/2010 DEC.293/2009 (Rgto) ORDENANZA DOC. TÉCNICA

OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)

Vallas	Separación a la zona a señalizar	--	≥ 0,50 m		
	Altura	--	≥ 0,90 m		
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	--		
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Señalización	<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	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA O. VIV/561/2010 DEC.293/2009 (Rgto) ORDENANZA DOC. TÉCNICA

RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)

Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		1 cada 40
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		5,00 x 2,20 m + 1,50
	(1) ZT: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas				

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

NORMATIVA O. VIV/561/2010 DEC.293/2009 (Rgto) ORDENANZA DOC. TÉCNICA

REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)

Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:

Compactación de tierras	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		90 % Proctor modif.
Altura libre de obstáculos	--	≥ 2,20 m		> 2,20m
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal	--	De 0,90 a 1,20 m		1,00 m

Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m		< 50,00 m
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio		Obligatorio
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m		Ø > 1,50 m a un lado
Rejillas	Resalte máximo		--	Enrasadas		Enrasadas
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	--		Ø > 0,01 m
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	--		Ø > 0,025 m
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	--		> 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		> 2,20 m
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano			≤ 0,15 m	--		< 0,15 m
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)			--	≥ 1,60 m		> 1,60
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada			≥ 0,40 m	--		0,40
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		--	$\geq 1,20 \text{ m}$		$> 1,20$	
	Diámetro		$\geq 0,10 \text{ m}$	--		$> 0,10$	
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70 \text{ m}$		0,80	
	(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>Descripción de los materiales utilizados</p> <p><u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: Color: Resbaladidad:</p> <p><u>Pavimentos de rampas</u> Material: Color: Resbaladidad:</p> <p><u>Pavimentos de escaleras</u> Material: Color: Resbaladidad:</p> <p><input 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	
ACCESO DESDE EL EXTERIOR (Rgto. Art. 64, DB-SUA Anejo A)					
Un acceso principal desde el exterior cumple alguna de las siguientes condiciones (marcar la que proceda):					
<input 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		
ESPACIOS PARA EL GIRO, VESTÍBULOS Y PASILLOS (Rgto. Art. 66, DB-SUA Anejo A)					
Vestíbulos	Circunferencia libre no barrida por las puertas		Ø ≥ 1,50 m	Ø ≥ 1,50 m	
	Circunferencia libre no barrida por las puertas frente a ascensor accesible		Ø ≥ 1,50 m	--	
Pasillos	Anchura libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
	Estrechamientos puntuales	Longitud del estrechamiento	≤ 0,50 m	≤ 0,50 m	
		Ancho libre resultante	≥ 1,00 m	≥ 0,90 m	
		Separación a puertas o cambios de dirección	≥ 0,65 m	--	
	<input type="checkbox"/> Espacio de giro libre al fondo de pasillos longitud > 10 m		Ø ≥ 1,50 m	--	
HUECOS DE PASO (Rgto. Art. 67, DB-SUA Anejo A)					
Anchura libre de paso de las puertas de entrada y huecos			≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	
<input 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°	
Espacio libre horizontal a ambas caras de las puertas			Ø ≥ 1,20 m	Ø ≥ 1,20 m	
Sistema de apertura o cierre	Altura de la manivela		De 0,80 m a 1,20 m	De 0,80 m a 1,00 m	
	Separación del picaporte al plano de la puerta		--	0,04 m	
	Distancia desde el mecanismo hasta el encuentro en rincón		≥ 0,30 m	--	
<input 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	
	<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.		≥ 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	
VENTANAS					
<input 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 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 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 m ² de superficie útil en plantas sin entrada accesible al edificio, excluida la superficie de zonas de ocupación nula, y para ello dispone de ascensor accesible o rampa accesible que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las de entrada accesible al edificio				

<input type="checkbox"/> Los cambios de nivel a zonas de uso y concurrencia pública o a elementos accesibles tales como plazas de aparcamientos accesibles, alojamientos accesibles, plazas reservadas, etc, cuentan con un medio accesible, rampa o ascensor, alternativo a las escaleras.					
NORMATIVA		DB -SUA	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
ESCALERAS (Rgto. art.70, DB-SUA1)					
Directriz		<input type="checkbox"/> Recta(2) <input type="checkbox"/> Curva o mixta(3)	<input type="checkbox"/> Recta(2) <input type="checkbox"/> Curva o mixta(3)		
Altura salvada por el tramo	<input type="checkbox"/> Uso general	≤ 3,20 m	--		
	<input type="checkbox"/> Uso público (1) o sin alternativa de ascensor	≤ 2,25 m	--		
Número mínimo de peldaños por tramo		≥ 3	Según DB-SUA		
Huella		≥ 0,28 m	Según DB-SUA		
Contrahuella (con tabica y sin bocel)	<input type="checkbox"/> Uso general	De 0,13 m a 0,185 m	Según DB-SUA		
	<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		
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 type="checkbox"/> Resto de casos		≥ 1,00 m			
Ángulo máximo de la tabica con el plano vertical		≤ 15°	≤ 15°		
Mesetas	Ancho		≥ Ancho de escalera	≥ Ancho de escalera	
	Fondo	Mesetas de embarque y desembarque	≥ 1,00 m	≥ 1,20 m	
		Mesetas intermedias (no invadidas por puertas o ventanas)	≥ 1,00 m	Ø ≥ 1,20 m	
Mesetas en áreas de hospitalización o de tratamientos intensivos, en las que el recorrido obligue a giros de 180°		≥ 1,60 m	--		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura		= Anchura escalera	= Anchura escalera	
	Longitud		= 0,80 m	≥ 0,20 m	
Distancia de la arista de peldaños a puertas o a pasillos de anchura inferior a 1,20 m		≥ 0,40 m	≥ 0,40 m		
Iluminación a nivel del suelo		--	≥ 150 luxes		
Pasamanos	Diámetro		--	--	
	Altura		De 0,90 m a 1,10 m De 0,65 m a 0,75 m	--	
	Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m	≥ 0,04 m	
	Prolongación de pasamanos en extremos (4)		≥ 0,30 m	--	
<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 $0,54 \leq 2C+H \leq 0,70$ m a 50 cm de ambos extremos. La dimensión de toda huella se medirá, en cada peldaño, según la dirección de la marcha.</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>					
RAMPAS DE ITINERARIOS ACCESIBLES (Rgto. Art. 72, DB-SUA1)					
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>						
TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 71, Art.73)						
Tapiz rodante	Luz libre		--	≥ 1,00 m		
	Pendiente		--	≤ 12 %		
	Prolongación de pasamanos en desembarques		--	0,45 m		
	Altura de los pasamanos.		--	≤ 0,90 m		
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		
ASCENSORES ACCESIBLES (art 74 y DB-SUA Anejo A)						
Espacio libre previo al ascensor			Ø ≥ 1,50 m	--		
Anchura de paso puertas			UNE EN 8170:2004	≥ 0,80 m		
Medidas interiores (Dimensiones mínimas)	Superficie útil en plantas distintas a las de acceso ≤ 1.000 m ²	<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 ²	<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
ESPACIOS RESERVADOS (Rgto. Art. 76, DB-SUA 9 y Anejo A)				
Dotaciones. En función del uso, actividad y aforo de la edificación deberá cumplimentarse la Tabla justificativa correspondiente, con un mínimo del 1% o de 2 espacios reservados				
Espacio entre filas de butacas	--	≥ 0,50 m		
Espacio para personas usuarias de silla de ruedas	<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
ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA (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 y 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						
NORMATIVA		DB -SUA	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
MOBILIARIO, COMPLEMENTOS Y ELEMENTOS EN VOLADIZO (Rgto. Art. 80, DB-SUA 9 y Anejo A)						
El mobiliario deberá respetar una distancia mínima entre dos obstáculos entre los que se deba circular de 0,80 m La altura de los elementos en voladizo será $\geq 2,20$ m						
PUNTOS DE ATENCIÓN ACCESIBLES Y PUNTOS DE LLAMADA ACCESIBLES (Rgto. Art. 81, DB-SUA Anejo A)						
Puntos de atención accesible	Mostradores de atención al público	Ancho		$\geq 0,80$ 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						
NORMATIVA		DB -SUA	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
APARCAMIENTOS (Rgto. art. 90, DB-SUA 9, Anejo A)						
Dotación mínima	En función del uso, actividad y aforo de la edificación se deberá cumplimentar la Tabla justificativa correspondiente					
Zona de transferencia	Batería	Independiente	Esp. libre lateral $\geq 1,20$ m	--		
		Compartida	--	Esp. libre lateral $\geq 1,40$ m		
	Línea		Esp. libre trasero $\geq 3,00$ m	--		

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES						
PISCINAS COLECTIVAS						
NORMATIVA		DB -SUA	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
CONDICIONES GENERALES						
La piscina debe disponer de los siguientes elementos para facilitar el acceso a los vasos a las personas con movilidad reducida:						
<ul style="list-style-type: none"> - Grúa homologada o elevador hidráulico homologado - Escalera accesible 						
Escaleras accesibles en piscinas	Huella (antideslizante)		--	≥ 0,30 m		
	Tabica		--	≤ 0,16 m		
	Ancho		--	≥ 1,20 m		
	Pasamanos (a ambos lados)	Altura		--	De 0,95 m a 1,05 m	
		Dimensión mayor sólido capaz		--	De 0,045 m a 0,05 m	
		Separación hasta paramento		--	≥ 0,04 m	
Separación entre pasamanos intermedios		--	≤ 4,00 m			
<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"> - Se situarán próximas a los accesos plazas para personas usuarias de silla de ruedas - Estarán próximas a una comunicación de ancho ≥ 1,20 m. - Las gradas se señalarán mediante diferenciación cromática y de textura en los bordes - Las butacas dispondrán de señalización numerológica en altorrelieve. 	
<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 1. USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES

ALOJAMIENTO	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO		NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES											
			ACCESOS (art. 64)				ASCENSORES RAMPAS (art. 69)		DORMITORIOS Y ALOJAMIENTOS (art. 79)		DUCHAS (art. 78)		GRUPO TRANSFERENTE (art. 78)	
	Hasta 3		>3		DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN.	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN.	DEC.293/2009 (RGTO) CTE DB SUA	D.TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO)-CTE DB SUA	D. TÉCN		
	DEC.293/2009 (RGTO)-CTE DB SUA	D. TÉCN.	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN.									DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN.
Hoteles, hoteles-apartamentos, hostales, pensiones, moteles, restantes establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos (villas, chalés, bungalows, casas rurales), residencias de tiempo libre por turnos, albergues, balnearios	De 1 a 5 alojamientos		1		2			1 cada 5 o fracción		1***				1
	De 5 a 50 alojamientos		1		2			1 cada 5 o fracción		1				1
	De 51 a 100 alojamientos		1		2			1 cada 5 o fracción		2				1
	De 101 a 150 alojamientos		1		2			1 cada 5 o fracción		4				1
	De 151 a 200 alojamientos		1		2			1 cada 5 o fracción		6				2
	> 200 alojamientos		1		2			1 cada 5 o fracción		8 y 1 o más cada 50 alojamientos o fracción adicional a 250				2
Residencias de estudiantes	Todas		1		1			1 cada 5 o fracción		Misma dotación que los establecimientos hoteleros dependiendo del número de alojamientos				
Campamentos de turismo y campings	Hasta 1000 m ²		1		1					Igual que en Residencias de estudiantes		1 cada 10 o fracción		
	>1.000 m ²		1		2					Igual que en Residencias de estudiantes		1 cada núcleo		

* Aseos: 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 esta reserva siempre que sea mayor a la reserva general del Rgto de 1 cada 40 plazas o fracción.

*** Las exigencias en estos casos sólo se aplican al dormitorio y el aseo tal como se prescribe el Rgto. no al resto de espacios que puedan existir en el alojamiento: cocina, salón...

Apartados:

TABLA 2. USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES

COMERCIAL	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO		NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES							
			ACCESOS (Artículo 64)				ASCENSORES (Artículo 69)		PROBADORES (Rgto art 78)	
			Hasta 3		>3					
	DEC.293/2009 (RGTO) CTE DB SUA	D. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO) CTE DB SUA	D. TÉCN
Grandes establecimientos comerciales	>1.000 m ²		Todos		Todos		Todos		1 cada 15 o fracción	
Establecimientos comerciales	Hasta 80 m ²		1		2		1		1	
	De 80 a 1000 m ²		1		2		1 cada 3 o fracción		1 cada 20 o fracción	
Mercados, y plazas de abastos y galerías comerciales	Todos		2		3		1 cada 3 o fracción			
Ferias de muestras y análogos	Hasta 1.000 m ²		1		2		1 cada 3 o fracción			
	>1.000 m ²		Todos		Todos		Todos			

* Aseos: 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 m², en caso de superficies inferiores se aplicará la reserva general de 1 plaza de aparcamiento accesible por cada plaza reservada para persona usuaria de silla de ruedas. (CTE DB SUA)

Apartados:

TABLA 3. USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES

SANITARIO	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES						
		ACCESOS (Artículo 64)				ASCENSORES o RAMPAS (Artículo 69)		(R)
		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)
Hospitales y clínicas	Todos	2		3		Todos		1 cada nú 1 cada 3 ai
Centros de atención primaria y de especialidades, centros de análisis clínicos	Todos	2		3		Todos		1 cada 2 n 1 cada 5 ai
Centros de rehabilitación	Todos	Todos		Todos		Todos		1 cada nú 1 cada 3 ai

* Aseos: 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)

** En todo caso se reservará 1 plaza de aparcamiento accesible por cada plaza reservada para persona usuaria de silla de ruedas (CTE DB SUA)

Apartados:

TABLA 4. USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES

SERVICIOS SOCIALES	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES							
		ACCESOS (Artículo 64)				ASCENSORES O RAMPAS (Artículo 69)		DORMITORIOS Y ALOJAMIENTO (art. 79)	
		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				
Centros residenciales para personas en situación dependencia	Todos	2		3		Todos		Todos los destinados a personas usuarias de silla de ruedas	
Centros ocupacionales y unidades de estancia diurna para personas en situación de dependencia	Todos	2		3		Todos			
Centros de día de mayores, centros de servicios sociales comunitarios y otros centros de servicios sociales	Todos	2		3		1 cada 2 o fracción		Todos los destinados a personas usuarias de silla de ruedas	

* Aseos: 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)

** En todo caso se reservara 1 plaza de aparcamiento accesible por cada plaza reservada para persona en silla de ruedas (CTE DB SUA)

TABLA 5. USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES

DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO		NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES									
			ACCESOS (Artículo 64)				ASCENSORES (Artículo 69)		PLAZAS O ESPACIOS RESERVADOS PERSONAS USUARIAS DE SILLA DE RUEDAS (art. 76, DB SUA)		ASEOS (Rgto art. 7)	
			Hasta 2		>2							
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) CTE DB SUA	D. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO)		
Museos	Hasta 1.000 m ²		1		1			1 cada 3 o fracción				1 cada 2 núcleos 1 cada 10 aislados
	> 1.000 m ²		1		3			2 cada 3 o fracción				1 cada núcleo 1 cada 5 aislados
Salas de conferencias	Hasta 100 personas		1		1					2		1 cada núcleo 1 cada 5 aislados
	Hasta 500 personas		1		2					1,50%, mínimo 2		
	> 500 personas		1		3					1,00%, mínimo 2		
Salas de Exposiciones	Hasta 1.000 m ²		1		1			1 cada 3 o fracción				1 cada 2 núcleos 1 cada 10 aislados
	> 1.000 m ²		1		2							1 cada núcleo 1 cada 5 aislados
Centros cívicos	Hasta 1.000 m ²		1		2			1 cada 3 o fracción				1 cada 2 núcleos 1 cada 10 aislados
	> 1.000 m ²		1		3							1 cada núcleo 1 cada 5 aislados
Bibliotecas, ludotecas, videotecas y hemerotecas	Hasta 1.000 m ²		1		2			1 cada 3 o fracción				1 cada 2 núcleos 1 cada 10 aislados
	> 1.000 m ²		1		3							1 cada núcleo 1 cada 5 aislados
Recintos de ferias y verbenas populares	Todos		Todos		Todos							1 cada núcleo 1 cada 3 aislados
Casetas de feria	Todas		Todos		Todos							1
Palacios de exposiciones y congresos	Todos		Todos		Todos			Todos				1 cada núcleo 1 cada 3 aislados

* Aseos: 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 m², en caso de superficies inferiores se aplicará la reserva general de 1 cada plaza accesible por cada plaza reservada para persona en silla de ruedas (CTE DB SUA).

Apartados:

TABLA 6. USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES

RESTAURACIÓN	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO		NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES					
			ACCESOS (Artículo 64)				ASCENSORES (Artículo 69)	
			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
Restaurantes, autoservicios, cafeterías, bares-quiosco, pubs y bares con música	≤ 80 m ²		1		1		1 cada 3 o fracción	
	> 80 m ²		1		2			

* Plazas de aparcamiento: Se aplicará este porcentaje siempre que la superficie de aparcamiento exceda de 100 m², en caso de superficies inferiores se aplicará la reserva general de 1 cada 3 plazas de aparcamiento accesible por cada plaza reservada para persona en silla de ruedas (CTE DB SUA).

Apartados:

TABLA 7. USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES

ADMINISTRATIVO	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO		NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES						
			ACCESOS (Artículo 64)				ASCENSORES (Artículo 69)		Aparcamiento (Rgto ar)
			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)
Centros de las Administraciones públicas en general	Hasta 1.000 m ²		1		2		1 cada 3 o fracción		1 aseo por planta
	>1.000 m ²		Todos		Todos		1 cada 3 o fracción		
Registros de la Propiedad y Notarías	Hasta 80 m ²		1		1		1		
	> 80 m ²		1		2		1 cada 5 o fracción		
Oficinas de atención de Cías, suministros de gas, teléfono, electricidad, agua y análogos	Todas		1		1		1 cada 5 o fracción		
Oficinas de atención al público de entidades bancarias y de seguros	Hasta 80 m ²		1		1		1		
	> 80 m ²		1		2		1 cada 5 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)

Apartados:

TABLA 8 USO DE EDIFICIOS , ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES

CENTROS DE ENSEÑANZA		NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES											
		ACCESOS (art. 64)				ASCENSORES (Artículo 69)		VESTUARIOS Y DUCHAS (Rgto art 78, DB SUA)		GRÚAS DE TRANSFERENCIAS (art. 79.2)		AULAS	
		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)CTE DB SUA	D. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN
Reglada	Infantil	1		2		Todos						Todas	
	Primaria, Secundaria, bachillerato y formación profesional	2		3		Todos		2		1		Todas	
	Educación especial	2		3		Todos		Todos		1 cada 40 puestos de personas con discapacidad		Todas	
	Universitaria	2		3		Todos		2				Todas	
No reglada		1		2		Todos						Todas	

* En todo caso se reservará 1 plaza de aparcamiento accesible por cada plaza reservada para persona en silla de ruedas (CTE DB SUA).

Apartados:

TABLA 9. USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES

TRANSPORTES		SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES				
			ACCESOS (Artículo 64)		ASCENSORES (Artículo 69)		ASEOS (Rgto art. 7)
			DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO)
Estaciones	Tren	Todos	Todos		Todos		1 cada núcleo 1 cada 3 aislados
	Metro	Todos	Todos		Todos		1 cada núcleo 1 cada 3 aislados
	Autobús	Todos	Todos		Todos		1 cada núcleo 1 cada 3 aislados
Áreas de servicio en autopistas y autovías		Todos	Todos		Todos		1 cada núcleo 1 cada 3 aislados
Gasolineras		Todos	Todos				1 cada núcleo 1 cada 3 aislados
Aeropuertos		Todos	Todos		Todos		1 cada núcleo 1 cada 3 aislados
Puertos (marítimos, fluviales)		Todos	Todos		Todos		1 cada núcleo 1 cada 3 aislados

* Aseos: 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 m², en caso de superficies inferiores se aplicará la reserva general de 1 cada 100 plazas de aparcamiento accesible por cada plaza reservada para persona en silla de ruedas (CTE DB SUA).

Apartados:

TABLA 10. USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES

ESPECTÁCULOS	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO		NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES					
			ACCESOS (Artículo 64)		ASCENSORES O RAMPAS (Artículo 69)		PLAZAS O ESPACIOS RESERVADOS PERSONAS USUARIAS DE SILLA DE RUEDAS (art. 76 DB SUA)	
	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO) CTE DB SUA	D. TÉCN
Teatros, cines y circos	Hasta 100 personas		Todos		Todos		2	
	De 101 a 500 personas		Todos		Todos		4	
	> 500 personas		Todos		Todos		1%	
Estadios, pabellones polideportivos, circuitos de velocidad e hipódromos	Todos		Todos		Todos		1%	
Auditorios y plazas de toros	Todos		Todos		Todos		1%	

* Aseos: 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 m², en caso de superficies inferiores se aplicará la reserva general de 1 cada 100 m² de aparcamiento accesible por cada plaza reservada para persona en silla de ruedas (CTE DB SUA).

Apartados:

TABLA 11. USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES

RELIGIOSO	SUPERFICIE, CAPACIDAD AFORO		NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES					
			ACCESOS (Artículo 64)				PLAZAS O ESPACIOS RESERVADOS PARA PERSONAS USUARIAS DE SILLAS DE RUEDAS (art. 76, 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) CTE DB SUA	D. TÉCN	
Templos e iglesias	≤1.000 m ²		1		2		1%	
	>1.000 m ²		Todos		Todos		1%	
Tribunas temporales y graderíos en festividades religiosas (semana santa y otras festividades análogas en espacios exteriores o interiores de edificios o vías o espacios públicos)	≤ 5.000 asientos		Todos		Todos		2%	
	> 5.000 asientos						1%	

* Plazas de aparcamiento: Se aplicará este porcentaje siempre que la superficie de aparcamiento exceda de 100 m², en caso de superficies inferiores se aplicará la reserva general de 1 cada 100 m² de aparcamiento accesible por cada plaza reservada para persona en silla de ruedas (CTE DB SUA).

Apartados:

TABLA 12. USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES

DE ACTIVIDADES RECREATIVAS	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES							
		ACCESOS (Artículo 64)				ASCENSORES O RAMPAS (Artículo 69)		ASEOS* (Rgto art. 77 DB SUA)	
		Hasta 2		>2		DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN
		DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN				
Parques de atracciones y temáticos	Todos	Todos		Todos		Todos		1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	
Salas de bingo, salones de juego, salones recreativos, cibernets, boleras, salones de celebraciones y centros de ocio y diversión	Todos	1		2		1 cada 3 o fracción		1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	
Parques acuáticos	Todos	Todos		Todos		Todos		1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	
Gimnasios, piscinas y establecimientos de baños	Todos	1		2		Todos		1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	
Complejos deportivos	Todos	Todos		Todos		Todos		1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	
Casinos	Todos	Todos		Todos		1 cada 3 o fracción		1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	

* 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 m2, en caso de superficies inferiores se aplicará la reserva general de 1 cada plaza accesible por cada plaza reservada para persona en silla de ruedas (CTE DB SUA).

Apartados:

TABLA 13. USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES

GARAJES Y APARCAMIENTOS	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO	NÚMERO DE ELEMENTOS AC						
		ACCESOS (Artículo 64)				ASCENSORES (Artículo 69)		A (Rgto art
		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)
Estacionamiento de vehículos (en superficie o subterráneos)	Todos	1		2		1 cada 3 o fracción		DEC.293/2009 (R CTE DB SUA)

* 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 m², en caso de superficies inferiores se aplicará la reserva general de 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:

Color:

Resbaladicidad:

Pavimentos de rampas

Material:

Color:

Resbaladicidad:

Pavimentos de escaleras

Material:

Color:

Resbaladicidad:

Franja señalizadora:

Tipo:

Textura:

Color:

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

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

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

FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS				
ESPACIOS, INSTALACIONES Y EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS DE USO COMUNITARIO				
ESPACIOS EXTERIORES. Se deberán cumplimentar la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones y, en su caso, la Ficha justificativa I. Infraestructuras y urbanismo.				
ESPACIOS, INSTALACIONES Y EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS DE USO COMUNITARIO (piscinas, gimnasios, juegos infantiles, etc) Se deberá cumplimentar la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones.				
NORMATIVA	DB -SUA	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
ACCESO DESDE EL EXTERIOR (Rgto. Art. 105, DB-SUA Anejo A)				
<input 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")			
VESTÍBULOS (Rgto. art. 108, DB-SUA Anejo A)				
Circunferencia libre no barrida por las puertas.		$\varnothing \geq 1,50$ m	$\varnothing \geq 1,50$ m	
Circunferencia libre frente ascensor accesible (o espacio previsto para futura instalación de ascensor accesible)		$\varnothing \geq 1,50$ m	--	
PASILLOS (Rgto. art. 108, DB-SUA Anejo A)				
Anchura libre		$\geq 1,10$ m	$\geq 1,20$ m	
Estrechamientos puntuales	Longitud del estrechamiento	$\leq 0,50$ m	$\leq 0,50$ m	
	Ancho libre resultante	$\geq 1,00$ m	$\geq 0,90$ m	
	Separación a puertas o cambios de dirección	$\geq 0,65$	--	
<input type="checkbox"/> Espacio de giro libre al fondo de pasillos mayores de 10 m		$\varnothing \geq 1,50$ m	--	
HUECOS DE PASO (Rgto. art. 108, DB-SUA Anejo A)				
Anchura libre de paso de las puertas de entrada y huecos		$\geq 0,80$ m	$\geq 0,80$ m	
<input 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	
Ángulo de apertura de las puertas (incluso exteriores)		--	$\geq 90^\circ$	
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	
	Separación del picaporte al plano de la puerta	--	0,04 m	
	Distancia desde el mecanismo hasta el encuentro en rincón	$\geq 0,30$ m	--	
<input 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	
	<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	
VENTANAS				
<input type="checkbox"/> No invaden el pasillo a una altura inferior a 2,20 m				
ESCALERAS (Rgto. art. 107, DB-SUA Anejo A)				
Directriz	<input type="checkbox"/> Recta <input type="checkbox"/> Curva o mixta	<input type="checkbox"/> Recta <input type="checkbox"/> Curva o mixta		
Altura salvada por el tramo	<input type="checkbox"/> Con ascensor como alternativa	$\leq 3,20$ m	--	
	<input type="checkbox"/> Sin ascensor como alternativa	$\leq 2,25$ m	--	
Número mínimo de peldaños por tramo		3	Según DB-SUA	
Huella		$\geq 0,28$ m	Según DB-SUA	
Contrahuella (con tabica y sin bocel)	<input type="checkbox"/> Con ascensor como alternativa	De 0,13 m a 0,185 m	Según DB-SUA	
	<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	
Ancho libre (En tramos curvos, se debe excluir la zona donde la huella $< 0,17 \text{ m}$)		$\geq 1,00 \text{ m}$	$\geq 1,00 \text{ m}$	
Ángulo máximo de la tabica con el plano vertical		$\leq 15^\circ$	$\leq 15^\circ$	
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
		Fondo	$\geq 1,00 \text{ m}$	--
	De arranque y desembarco	Ancho	\geq Ancho de escalera	\geq Ancho de escalera
Fondo		$\geq 1,00 \text{ m}$	$\geq 1,20 \text{ m}$	
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	
	Altura	De 0,90 m a 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m	
<p>En escaleras de ancho $\geq 4,00 \text{ m}$ se disponen barandillas centrales con pasamanos. En el caso de escaleras de gran anchura, la separación máxima de pasamanos será de 4,00 m.</p> <p>En escaleras que salvan una altura $\geq 0,55 \text{ m}$, con ancho mayor que 1,20 m pasamanos a ambos lados de la escalera y continuo, incluyendo mesetas.</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 $\pm 1,00 \text{ cm}$.</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.</p>				
RAMPAS FIJAS ACCESIBLES (Rgto. art. 109, DB-SUA)				
Diretriz		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 $< 3,00 \text{ m}$	10,00 %	10,00 %	
	Tramos de longitud $\geq 3,00 \text{ m}$ y $< 6,00 \text{ m}$	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 $> 0,55 \text{ m}$	Entre 0,90 m y 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m	
	Desnivel $> 0,15 \text{ m}$	--	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)				
<input type="checkbox"/> No es necesaria la instalación de ascensor ni la previsión estructural para hueco.				
<input type="checkbox"/> Previsión estructural para hueco de ascensor				
<input type="checkbox"/> Edificios de viviendas con PB+1 que cuenta con 6 viviendas o menos. (Rgto) <input type="checkbox"/> 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)				
<input type="checkbox"/> Instalación de ascensor accesible				
<input type="checkbox"/> 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) <input type="checkbox"/> Edificios en los que hay que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna vivienda o zona comunitaria, o que dispongan de más de 12 viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio. (DB- SUA9)				

Ascensor accesible	Espacio libre previo al ascensor		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--			
	Anchura de paso puertas		UNE EN 8170:2004	$\geq 0,80 \text{ m}$			
	Medidas interiores (Dimensiones mínimas)	Sin viviendas accesibles	<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			
		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 $\leq 1,20 \text{ m}$. H exterior $\leq 1,10 \text{ m}$. Números en altorrelieve y sistema Braille.			Precisión de nivelación $\leq 0,02 \text{ m}$. Pasamanos a una altura entre 0,80-0,90 m.			
	En cada acceso se colocarán: indicadores luminosos y acústicos de la llegada, indicadores luminosos que señalen el sentido de desplazamiento, en las jambas el número de la planta en braille y arábigo en relieve a una altura $\leq 1,20 \text{ m}$, esto último se podrá sustituir por un sintetizador de voz.						
	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO DE VESTÍBULOS, ESCALERAS, PUERTAS Y SALIDAS						
<p>Las puertas son fácilmente identificables, con una fuerza necesaria para la apertura de las puertas de salida $\leq 25 \text{ N}$ ($\leq 65 \text{ N}$ cuando sean resistentes al fuego). La apertura de las salidas de emergencia es por presión simple y cuentan con doble barra plana a 0,20 m. y 0,90 m. La puerta de acceso al edificio, destaca del resto de la fachada y cuenta con una buena iluminación. Las puertas correderas no pueden disponer de resaltes en el pavimento.</p> <p>La iluminación permanente presenta intensidad mínima de 300 lux. y los interruptores son fácilmente localizables, dotados de piloto luminoso.</p> <p><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:</p>							
- 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.				
APARCAMIENTOS (Rgto. Art. 103, DB-SUA9, Anejo A)							
Los aparcamientos tendrán consideración de "espacios de utilización colectiva" por lo que serán accesibles bien con rampa o con ascensor.							
Dotación	Uso exclusivo de cada vivienda	1 x vivienda reservada	--				
	Uso y utilización colectiva	1 x cada 40 o fracción	--				
Zona de transferencia (1)	Batería	Esp.libre lateral $\geq 1,20 \text{ m}$	--				
	Línea	Esp.libre trasero $\geq 3,00 \text{ m}$	--				
	(1) Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas si tiene una anchura mínima de 1,40 m						
MECANISMOS ELECTRICOS							
Altura de los interruptores	--	De 0,90 m a 1,20 m					
Altura de los enchufes	--	0,30 m					

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

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

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

- Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
- Se trata de una actuación a realizar en un edificio de viviendas existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.
- En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
- En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad. No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA*

(Aplicable al interior de las viviendas reservadas)

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
<p>Descripción de los materiales utilizados</p> <p><u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: Color: Resbaladidad:</p> <p><u>Pavimentos de rampas</u> Material: Color: Resbaladidad:</p> <p><u>Pavimentos de escaleras</u> Material: Color: Resbaladidad: Franja señalizadora: Tipo: Textura: Color:</p> <p><input 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 la vivienda. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones 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 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 12 núm., de 19 de enero).

FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA	
DOTACIÓN MÍNIMA DE VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA (Rgto, artículo 111, Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos (LISMI) artículo 57.1 modificado por el artículo 19 de la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.)	
Nº TOTAL DE VIVIENDAS	VIVIENDAS RESERVADAS
De 17 a 25	≥ 1 (Rgto)
Más de 25	≥ 4% redondeado (≥ 0,5 al alza, < 0,5 a la baja) (LISMI)
DOC. TÉCNICA	
<input type="checkbox"/> Número de viviendas reservadas:	

FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA					
REQUISITOS QUE HAN DE REUNIR LAS VIVIENDAS RESERVADAS A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA					
NORMATIVA	DB -SUA	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
ACCESO DESDE EL EXTERIOR					
<input type="checkbox"/> El proyecto se redacta para la construcción de viviendas protegidas o de cualquier otro carácter, construidas, promovidas o subvencionadas por las Administraciones Públicas u otras entidades vinculadas o dependientes de las mismas.					
ACCESOS, PASILLOS Y VESTÍBULOS (Rgto. art.115, CTE DB-SUA Anejo A)					
Puertas de la vivienda	Anchura de paso	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		
	<input 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				
	Espacio a ambas caras de la puerta de acceso	Ø ≥ 1,20 m	Ø ≥ 1,20 m		
	Ángulo de apertura de la puerta	--	≥ 90°		
	Sistema de apertura o cierre	Altura	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,80 m a 1,20 m	
		Distancia del mecanismo de apertura a rincón	≥ 0,30 m	--	
Separación del picaporte al plano de la puerta		--	0,04 m		
Pasillos	Ancho	≥ 1,10 m	≥ 0,90 m		
	Ancho en los cambios de dirección y frente a las puertas no perpendiculares al sentido de avance.	≥ 1,10 m	≥ 1,00 m		
	Estrechamientos puntuales, con separación ≥ 0,65 m a puertas o cambios de dirección.	Longitud	≤ 0,50 m	--	
		Ancho libre	≥ 1,00 m	--	
Vestibulos	Circunferencia libre de obstáculos	Ø ≥ 1,50 m (1)	Ø ≥ 1,20 m (2)		
	(1) Se puede invadir dicho círculo con el barrido de las puertas, pero cumpliendo las condiciones aplicables a estas. (2) No barrido por las hojas de las puertas.				
TERRAZAS BALCONES Y AZOTEAS (Rgto. Art.116, CTE DB-SUA Anejo A)					
Altura a salvar hacia el exterior	--	≤ 0,02 m			
Altura a salvar hacia el interior	--	≤ 0,05 m			
Altura resalto de cerco de carpintería	≤ 0,05 m	--			
Altura de los tendederos	--	≤ 1,20 m			
SALONES DE ESTAR Y COMEDORES (Rgto. Art.122, CTE DB-SUA Anejo A)					
Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m	--			
Distancia libre entre obstáculos de mobiliario, o mobiliario y paramento	--	≥ 0,80 m.			
COCINA (Rgto. Art.119, CTE DB-SUA Anejo A)					
Espacio libre frente a puerta	Ø ≥ 1,50 m	Ø ≥ 1,20 m			
Espacio libre frente a fregadero	--	Ø ≥ 1,20 m			
Altura desde el pavimento a la encimera	≤ 0,85 m	--			
Espacio libre bajo el fregadero y cocina	Alto	≥ 0,70 m	≥ 0,70 m		
	Ancho	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		
	Fondo	≥ 0,60 m	≥ 0,60 m		

Grifería fregadero	Altura	--	De 0,85 a 1,10 m		
	Distancia a la zona de alcance horizontal	≤ 0,60 m	≤ 0,50 m		
Distancia libre de paso entre mobiliario		--	≥ 0,70 m		
DORMITORIOS (Rgto. Art.120, CTE DB-SUA Anejo A)					
Espacio libre frente a puerta de acceso		Ø ≥ 1,50 m	Ø ≥ 1,20 m		
Espacio junto a la cama	Lateral	≥ 0,90 m	Ø ≥ 1,20 m		
	A los pies	≥ 0,90 m	--		
Anchura franja libre a lo largo de los frentes accesibles de mobiliario		--	≥ 0,70 m		
Distancia libre entre mobiliario		--	≥ 0,80 m		
CUARTOS DE BAÑO Y ASEOS (Todos) (Rgto. Art.121, CTE DB-SUA Anejo A)					
Puertas		<input type="checkbox"/> Correderas <input type="checkbox"/> Abatibles hacia el exterior			
Espacio libre de obstáculos		--	≥ 1,20 m		
Lavabo	Altura cara superior (sin pedestal)	--	De 0,70 a 0,80 m		
Inodoro	Espacio transferencia lateral libre	--	≥ 0,70 m		
	Altura	--	De 0,45 a 0,50 m		
	Altura sistema de descarga (1)	--	De 0,70 a 1,20 m		
	(1) Mecanismo de palanca o de presión de gran superficie				
Ducha	Largo	--	≥ 1,80 m		
	Ancho	--	≥ 1,20 m		
	Pendiente evacuación	--	≤ 2 %		
	Ancho del asiento abatible	--	≥ 0,50 m		
	Alto del asiento abatible	--	≥ 0,45 m		
	Fondo del asiento abatible	--	≥ 0,40 m		
	Acceso lateral al asiento	--	≥ 0,70 m		
	Altura del maneral del rociador manipulable ducha	--	De 0,80 a 1,20 m		
Barras	Diámetro sección circular	--	De 0,03 m a 0,04 m		
	Separación al paramento u otros elementos	--	≥ 0,045 m		
	Altura de las barras	--	De 0,70 m a 0,75 m		
	Longitud de las barras	--	De 0,20 a 0,25 m por delante del asiento del aparato		
	<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.				
CUARTOS DE BAÑO (Al menos uno) (Rgto. Art.121, CTE DB-SUA Anejo A)					
Espacio libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		
Lavabo	Altura cara superior (sin pedestal)		≤ 0,85 m	De 0,70 a 0,80 m	
	Espacio libre inferior	Altura	≥ 0,70 m	--	
		Profundidad	≥ 0,50 m	--	

Espacio transferencia lateral libre al inodoro		≥ 0,80 m	≥ 0,70 m		
Acceso lateral al asiento de la ducha		≥ 0,80 m	≥ 0,70 m		
<p>Debe disponer al menos de un inodoro, lavabo y ducha</p> <p>Si hay puertas correderas, la carpintería estará enrasada con el pavimento</p> <p>El pavimento utilizado es antideslizante y la grifería con sistema de detección de presencia o tipo monomando con palanca alargada de tipo gerontológico. Alcance horizontal desde asiento ≤ 60 cm</p> <p>Altura borde inferior del espejo ≤ 0,90 m</p> <p>La cisterna lleva un sistema de descarga permitiendo su uso por personas con dificultad motora en miembros superiores. Las duchas están enrasadas con el nivel del pavimento, con pendiente inferior al 2%.</p>					
CARPINTERÍAS Y ELEMENTOS DE PROTECCIÓN Y SEGURIDAD (Rgto. Art.117, CTE DB-SUA Anejo A)					
Sistemas de apertura y cierre manipulables	Altura	--	≤ 1,20 m		
	Separación con el plano de la puerta	--	≥ 0,04 m		
Altura antepechos en ventanas		--	≤ 0,60 m		
Armarios empotrados. Altura de baldas, cajones y percheros		--	De 0,40 a 1,20 m		
INSTALACIONES (Rgto. art.118, CTE DB-SUA Anejo A)					
Altura de los interruptores		De 0,80 m a 1,20 m	≤ 1,20 m		
Altura de los enchufes		De 0,40 m a 1,20 m	≤ 1,20 m		
Altura de llaves de corte general (accesibles y libres de obstáculos)		≤ 1,20 m	≤ 1,40 m		
Altura de mecanismos de apertura y receptores de portero automático		--	≤ 1,20 m		
Distancia a encuentros en rincón		≥ 0,35 m	--		

OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA
<input type="checkbox"/> Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
<input type="checkbox"/> Se trata de una actuación a realizar en una edificación 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.
<input type="checkbox"/> 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.
<input type="checkbox"/> 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.

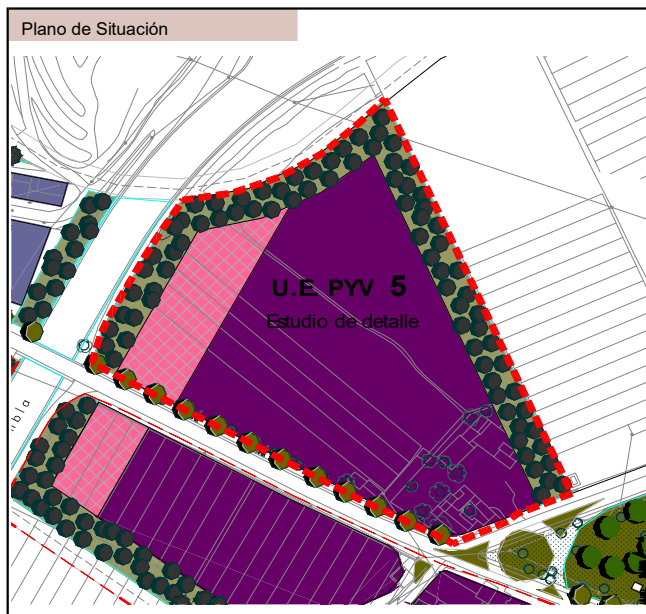
3.5. Ficha PYV5 PGOU.

Núcleo: PUNTALON-VENTILLAS

Unidad de Ejecución: U.E. PyV-5

Area de Reparto: NC-26

TIPO A



Descripción

Unidad procedente del Suelo No Urbanizable, situado al Este de la rambla de Puntalón y al Norte de la Carretera de Puntalón; presenta forma casi rectangular y topografía llana.

Parcelas Afectadas

• Superficies Suelo Privado:	23.001
Parcelas Afectadas Totalmente:	0
Parcelas Afectadas Parcialmente:	0
• Superficies Públicas:	0
• Total Superficie Bruta:	23.001

Condiciones Urbanísticas

• Usos Pormenorizados:

Uso	Tipo	Suelo (m ²)	Altura	Coef. Edfc.	Techo Edificbl.	Coef. Pond.	Aprovch. (m ² TC)	Nº Máx. de Vivs.
Resid.	MCNC	8.050	B+1+A	2,00	16.100	1,00	16.100	
Total		8.050			16.100		16.100	92

• Cesiones:

Equipamiento viario	3.000	Espacios Libres	
		Banda de Protección Ambiental	5.451
		Viaro Ordenado en PGOU	
Total Equipamientos	3.000	Espacio Público Ordenado en E.D.	6.500
		Total E. Libres y Viario	11.951
Densidad máx. 30 viv/ha.		Total Cesiones	14.951

Objetivos

- Unión y articulación de los núcleos urbanos a través de nueva trama urbana.
- Obtención de suelos de cesión para equipamiento junto a la zona de Rambla.
- Obtención de suelos de cesión para banda de protección ambiental de ámbito urbano como límite del núcleo.

Cargas suplementarias urbaniz.

Art. 113 L.O.U.A. 7/2002 Urbanización parcial SL PYV 1 y SL PYV 2

Condiciones Particulares

- Se destinará el 30% del techo residencial a vivienda de protección pública.
- Banda de protección situada al Norte; con ancho mínimo de 15 m. Disposición lineal aunque podrá relacionarse con los espacios libres interiores. Tendrá vegetación de gran porte y su diseño contemplará equipamiento y mobiliario propio para juegos, deporte, ocio y descanso.
- Equipamiento situado en el entorno de la rambla, junto al espacio libre verde destinado a banda de protección.
- El tipo MCNC podrá sustituirse por ADS cumpliendo los parámetros urbanísticos que las definen.
- Espacios libres, espacio público ordenado en E.D.; destinado a completar viario interior y dotaciones de espacio público.
- Las áreas no ocupadas por edificación, se cederán totalmente urbanizados y acogerán, al menos, 80 plazas aparcamiento.

Area de Reparto NC-26: Unidades de Ejecución PyV-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, y 8 y Sistemas Locales S.L. PyV - 1 y 2

Aprovechamientos

Superficie Bruta Unidad de Ejecución	23.001	Aprov. Objetivo	0,7000
Tipo Característico Área de Reparto	Resid. MCNC	Aprov. Medio	0,6607
Aprovechamiento Objetivo	16.100 m2 TC:		
Aprovechamiento Medio (AM)	90% AM	10% Cesión	
	15.197 m2 TC:	13.677 m2 TC	1.520 m2 TC
Exceso o Defecto (sin compensar)	903 m2 TC:		

Condiciones de Gestión

		PROGRAMACION			
		FP	PR	IU	FUE
• Sistema de Actuación:	Compensación				
• Fig. de Planeamiento:	Estudio de Detalle	12	12	12	36

3.6. Ficha PYV5 Propuesta.

Núcleo: PUNTALON-VENTILLAS

Unidad de Ejecución: U.E. PyV-5

Área de Reparto: NC-26

TIPO A

Plano de Situación



Descripción

Unidad procedente del Suelo No Urbanizable, situado al Este de la rambla de Puntalón y al Norte de la Carretera de Puntalón; presenta forma casi rectangular y topografía llana.

Parcelas Afectadas

• Superficies Suelo Privado:	23.381
Parcelas Afectadas Totalmente:	8
Parcelas Afectadas Parcialmente:	0
• Superficies Públicas:	0
• Total Superficie Bruta:	23.381

Condiciones Urbanísticas

• Usos Pormenorizados:

Uso	Tipo	Suelo (m ²)	Altura	Coef. Edfc.	Techo Edificbl.	Coef. Pond.	Aprovch. (m ² TC)	Nº Máx. de Vivs.
Resid.	MCNC	8.183	B+1+A	2,00	16.366	1,00	16.366	94
Total		8.183			16.366		16.366	94

• Cesiones:

Equipamiento	3.050	Espacios Libres	0
		Banda de Protección Ambiental	5.541
		Viaro Ordenado en PGOU	6.607
		Equipamiento	0
Total Equipamientos	3.050	Total E. Libres y Viario	12.148
		Total Cesiones	15.198

Objetivos

- Unión y articulación de los núcleos urbanos a través de nueva trama urbana.
- Obtención de suelos de cesión para equipamiento junto a la zona de Rambla.
- Obtención de suelos de cesión para banda de protección ambiental de ámbito urbano como límite del núcleo.

Cargas suplementarias urbaniz.

Art. 113 L.O.U.A. 7/2002 Urbanización parcial SL PYV 1 y SL PYV 2

Condiciones Particulares

- Se destinará el 30% del techo residencial a vivienda de protección pública.
- Banda de protección situada al Norte; con ancho mínimo de 15 m. Disposición lineal aunque podrá relacionarse con los espacios libres interiores. Tendrá vegetación de gran porte y su diseño contemplará equipamiento y mobiliario propio para juegos, deporte, ocio y descanso.
- Equipamiento situado en el entorno de la rambla, junto al espacio libre verde destinado a banda de protección.
- El tipo MCNC podrá sustituirse por ADS cumpliendo los parámetros urbanísticos que las definen.
- Espacios libres, espacio público ordenado en E.D.; destinado a completar viario interior y dotaciones de espacio público.
- Las áreas no ocupadas por edificación, se cederán totalmente urbanizados y acogerán, al menos, 80 plazas aparcamiento.

Área de Reparto NC-26: Unidades de Ejecución PyV-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, y 8 y Sistemas Locales S.L. PyV - 1 y 2

Aprovechamientos

Superficie Bruta Unidad de Ejecución	23.381	Aprov. Objetivo	0,7000
Tipo Característico Área de Reparto	Resid. MCNC	Aprov. Medio	0,6607

Aprovechamiento Objetivo

16.366 m ² TC:		
Aprovechamiento Medio (AM)	90% AM	10% Cesión
15.448 m ² TC:	13.903 m ² TC	1.545 m ² TC
Exceso o Defecto (sin compensar)		
919 m ² TC:		

Condiciones de Gestión

		PROGRAMACION			
		FP	PR	IU	FUE
• Sistema de Actuación:	Compensación				
• Fig. de Planeamiento:	Estudio de Detalle	12	12	12	36