

ESTUDIO DE DETALLE  
PARA  
ORDENACIÓN DE ALINEACIONES Y  
VOLUMEN DE ASCENSOR Y ESCALERA  
(ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS)

Calle Capitán Jiménez, 5  
MOTRIL (Granada)

Promotor

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CAPITÁN JIMÉNEZ, 5

Miguel Ángel GARCÍA VALENZUELA  
Félix PALOMAR CARNICERO

---

Arquitectos

## INDICE

### 1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

- 1.1. Antecedentes.
- 1.2. Promotor, redactores y ámbito de actuación.
- 1.3. Objetivo y descripción del Estudio de Detalle.
- 1.4. Normativa y legislación aplicable.
- 1.5. Justificación urbanística.

### 2. PLANOS.

- 2.1. Situación y emplazamiento.
- 2.2. Estado actual. Planta baja y primera.
- 2.3. Estado actual. Planta tipo y sección.
- 2.4. Propuesta. Planta baja y primera.
- 2.5. Propuesta. Planta tipo y sección.
- 2.6. Ordenación. Alineación actual.
- 2.7. Ordenación. Alineación propuesta.
- 2.8. Ordenación. Volumen resultante.

### 3. RESUMEN EJECUTIVO.

- 3.1. Ámbito del Estudio de Detalle.
- 3.2. Objetivos y finalidades.
- 3.3. Parámetros urbanísticos globales de aplicación.

## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

### 1.1 Antecedentes.

La Comunidad de Propietarios del número 5 de la calle Capitán Jiménez de Motril tiene intención de instalar un ascensor (del que actualmente no disponen en su edificio), con el que se pretende eliminar las barreras arquitectónicas existentes en la actualidad, que afectan a todos los usuarios del edificio, especialmente a las personas de la tercera edad y/o con movilidad reducida.

La actuación se ampara en lo establecido en el **Anejo B del DA DB SUA/2** (Documento de Apoyo al Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad) del Código Técnico de la Edificación, dedicado a la instalación de ascensores en edificios de viviendas colectivas, que tiene por objeto *“desarrollar distintas soluciones de incorporación de ascensor en edificios de vivienda colectiva existentes para facilitar la accesibilidad a personas con movilidad reducida, en especial a usuarios en silla de ruedas, en aquellas obras en las que, por inviabilidad técnica o económica o por incompatibilidad con el grado de protección de determinados elementos del edificio, no se puedan aplicar las exigencias definidas en el documento básico DB SUA.”*

En general, estas mejoras de accesibilidad deben completarse con todas las intervenciones técnicamente posibles (adecuación en los accesos, itinerarios, ascensores que comuniquen todas las plantas, etc.). Y en particular, se debe procurar que el recorrido desde la vía pública hasta la vivienda se realice con itinerarios que cumplan el DB SUA o, al menos, las condiciones recogidas en el mencionado Documento de Apoyo (DA DB SUA/2).

El tipo de intervención al que se acoge la actuación es la “instalación de ascensor en fachada”, que requiere la ocupación de espacios, tanto comunitarios pertenecientes a la parcela, como de dominio público, por lo que la intervención queda sujeta a la autorización administrativa del órgano competente (en este caso, del Excmo. Ayuntamiento de Motril), según queda reflejado en la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).

Por este motivo se redacta el presente Estudio de Detalle, cuya finalidad es la modificación de las alineaciones y volumen del edificio sito en calle Capitán Jiménez, 5 de Motril, ocupando una pequeña superficie de espacio público, necesaria para permitir la futura actuación de supresión de barreras arquitectónicas en el ámbito señalado.

Los Estudios de Detalle como instrumentos de planeamiento de desarrollo, en los términos que establece el artículo 15.1 de la LOUA, tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en el caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

Conforme a lo establecido en el apartado 2 del citado precepto, los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Además, según la Norma 63 del P.G.O.U. de Motril, los Estudios de Detalle podrán formularse para cualquiera de las finalidades antes citadas (Artículo 15.1. L.O.U.A.), asimismo se podrán agrupar para tramitar único Estudio de Detalle, ámbitos reducidos correspondientes a unidades de ejecución colindantes, tendente a ofrecer una mejor solución urbanística final de todo el entorno, siempre respetando las condiciones urbanísticas generales, densidad máxima global y la localización de sistemas locales; correspondiendo su aprobación al Ayuntamiento si su ámbito no tuviera incidencia o interés supramunicipal, en éste último supuesto le corresponderá al órgano autonómico competente.

Conforme a estas limitaciones se propone el desarrollo del Estudio de Detalle de la parcela que se indica.

## 1.2. Promotor. Redactores. Ámbito de actuación.

### Promotor.

Se redacta el presente ESTUDIO DE DETALLE por encargo de D. José Martínez Moreno, con DNI: 24.114.486-K, en calidad de Presidente de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CAPITAN JIMÉNEZ, 5 de Motril, a la que representa, con C.I.F.: H-18.935.544, domicilio social y a efectos de notificaciones, en calle Capitán Jiménez, número 5, de Motril (Granada).

### Redactores.

Son autores del presente documento:

Miguel Ángel GARCÍA VALENZUELA

Arquitecto, colegiado nº 4.577 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.

Tel. 647 568 648

[mgarcia@coagranada.org](mailto:mgarcia@coagranada.org)

Félix PALOMAR CARNICERO

Arquitecto, colegiado nº 3.210 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.

Tel. 609 157 047

[fpalomar@coagranada.org](mailto:fpalomar@coagranada.org)

Dirección Estudio: Calle Nueva, 5 – 3º Tlf.: 958 821 297 18600MOTRIL (Granada)

### Ámbito de actuación.

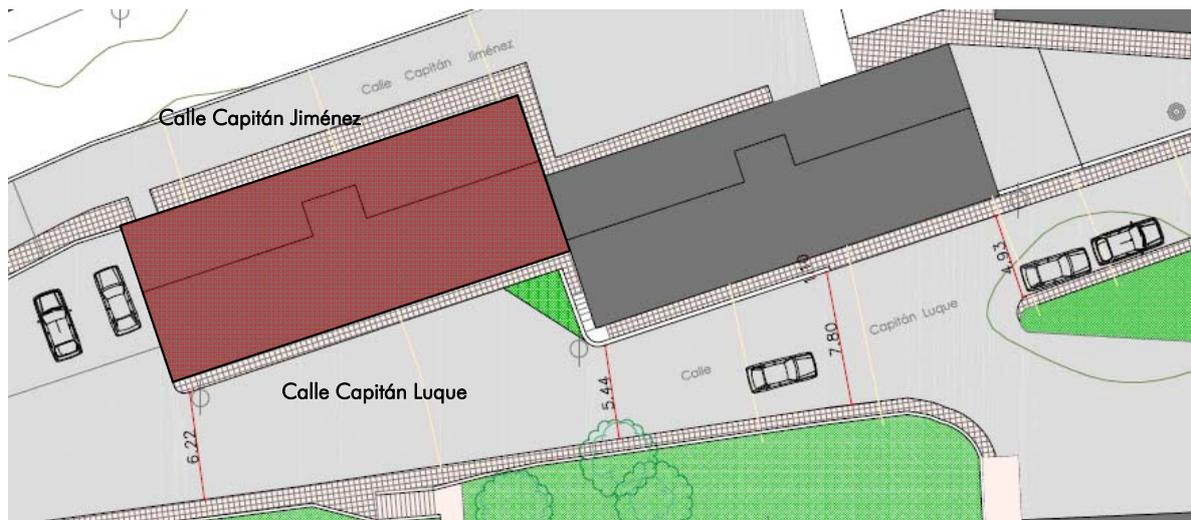
El edificio se ubica en la zona norte de Motril (ref. catastral 3480004 VF5638A, en el barrio de Aviación, entre las calles Capitán Jiménez (por la que tiene su acceso, ocupando el número 5) y Capitán Luque. Consta de 6 viviendas, y presenta una altura de Bajo+3 plantas.



### 1.3. Objetivo y Descripción del Estudio de Detalle.

#### Objeto del Estudio de Detalle.

El objeto del presente Estudio de Detalle es la modificación de las alineaciones y volumen del edificio sito en calle Capitán Jiménez, 5 de Motril, necesaria para permitir la futura actuación de supresión de barreras arquitectónicas en el ámbito señalado.



Este estudio de detalle describe la solución de alineación y volumen propuesta para permitir la futura instalación de ascensor y supresión de barreras arquitectónicas en el edificio sito en la calle Capitán Jiménez, número 5 de Motril, siendo esta solución de tipología similar a la ejecutada en otros edificios de este barrio.

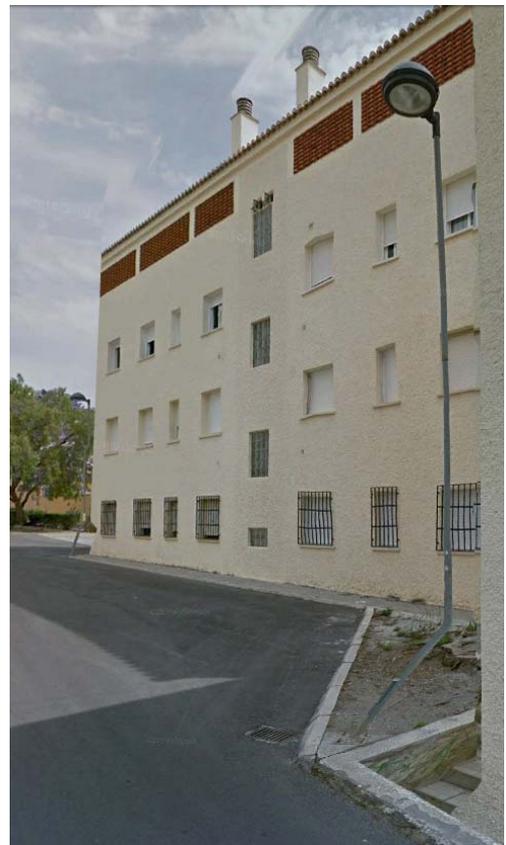
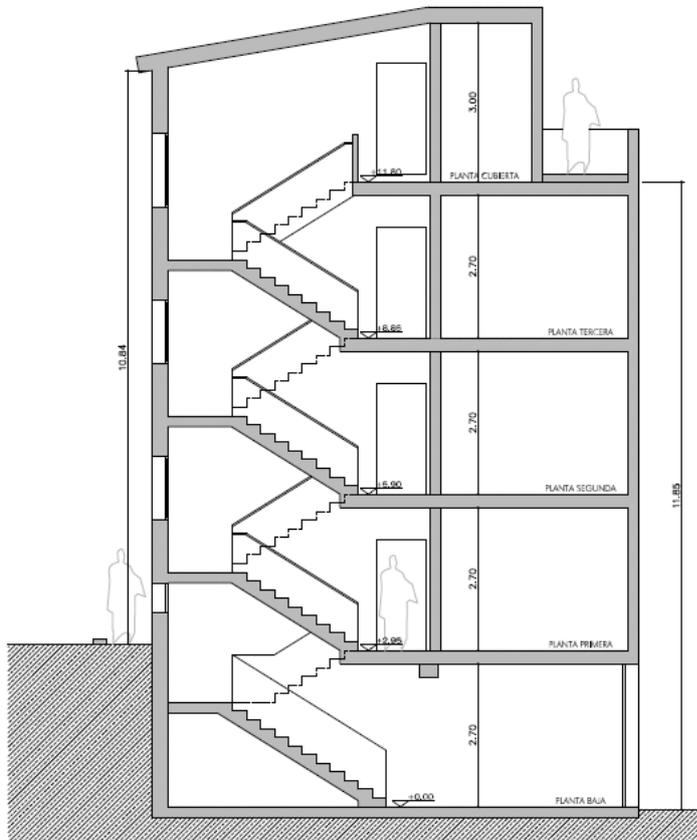
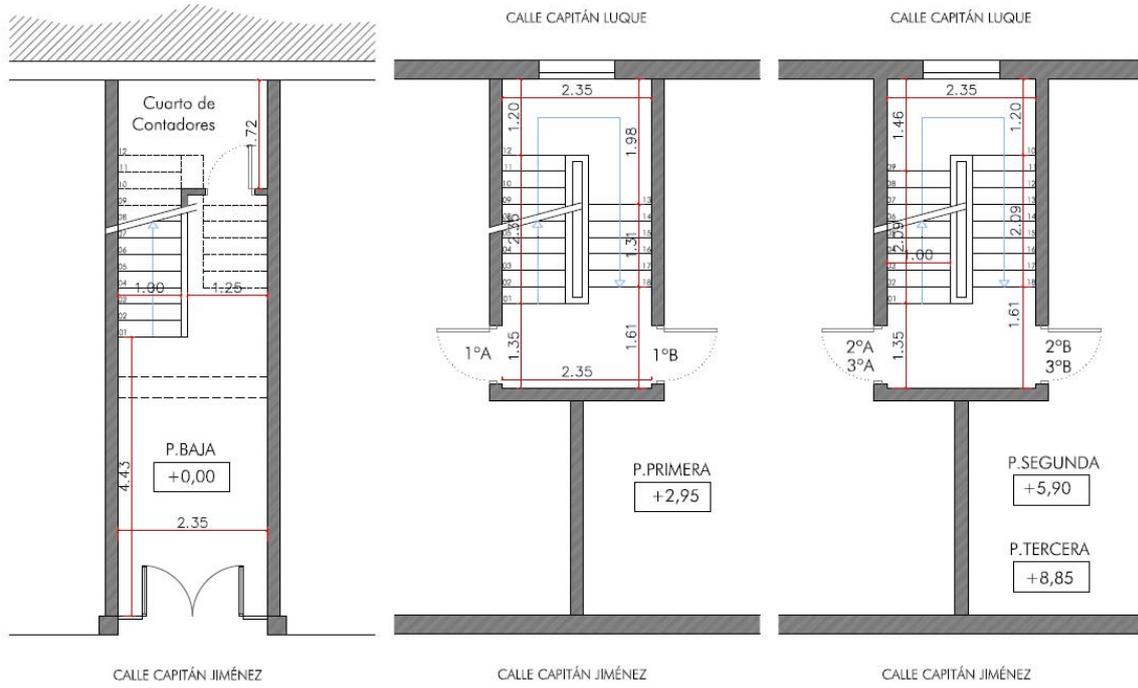
#### Estado actual de la edificación

El edificio, con cuatro plantas (baja+3), se sitúa aislado en su parcela (salvo en un tramo de 4,50m en el que contacta con el edificio colindante por el sur), de 228 m<sup>2</sup> de superficie aproximadamente, y rodeado por un acerado perimetral con un desnivel de media planta entre la calle de acceso al edificio (calle Capitán Jiménez) y la de la fachada posterior (calle Capitán Luque).

La planta baja está ocupada por el portal de acceso (situado en el centro del edificio), siendo el resto de la planta, cocheras y trasteros con acceso independiente desde la calle Capitán Jiménez.

El resto de las plantas de uso residencial (1ª, 2ª y 3ª), albergan un total de seis viviendas, dos por planta, situadas a ambos lados del pequeño vestíbulo que genera el desembarque de la escalera, que ocupa la totalidad de la zona común de cada planta.

La cubierta presenta una solución de terraza transitable, con un torreón que abarca el espacio definido por la caja de escaleras. No dispone de ascensor.



Fachada posterior a calle Capitán Luque

## Modificación propuesta

Tras un estudio pormenorizado, analizando las distintas posibilidades, se llega a la conclusión de que la única solución viable para la supresión de las barreras arquitectónicas que presenta la edificación consiste en la redistribución de las zonas comunes para introducir un ascensor accesible que comunique el portal con los rellanos de plantas, desplazando la escalera hacia la parte posterior.

Para ello es necesario demoler el actual núcleo de escaleras con objeto de generar espacio suficiente para alojar el ascensor, desplazando hacia la parte trasera las nuevas escaleras, que deberán sobresalir de la actual alineación de la fachada posterior por calle Capitán Luque.

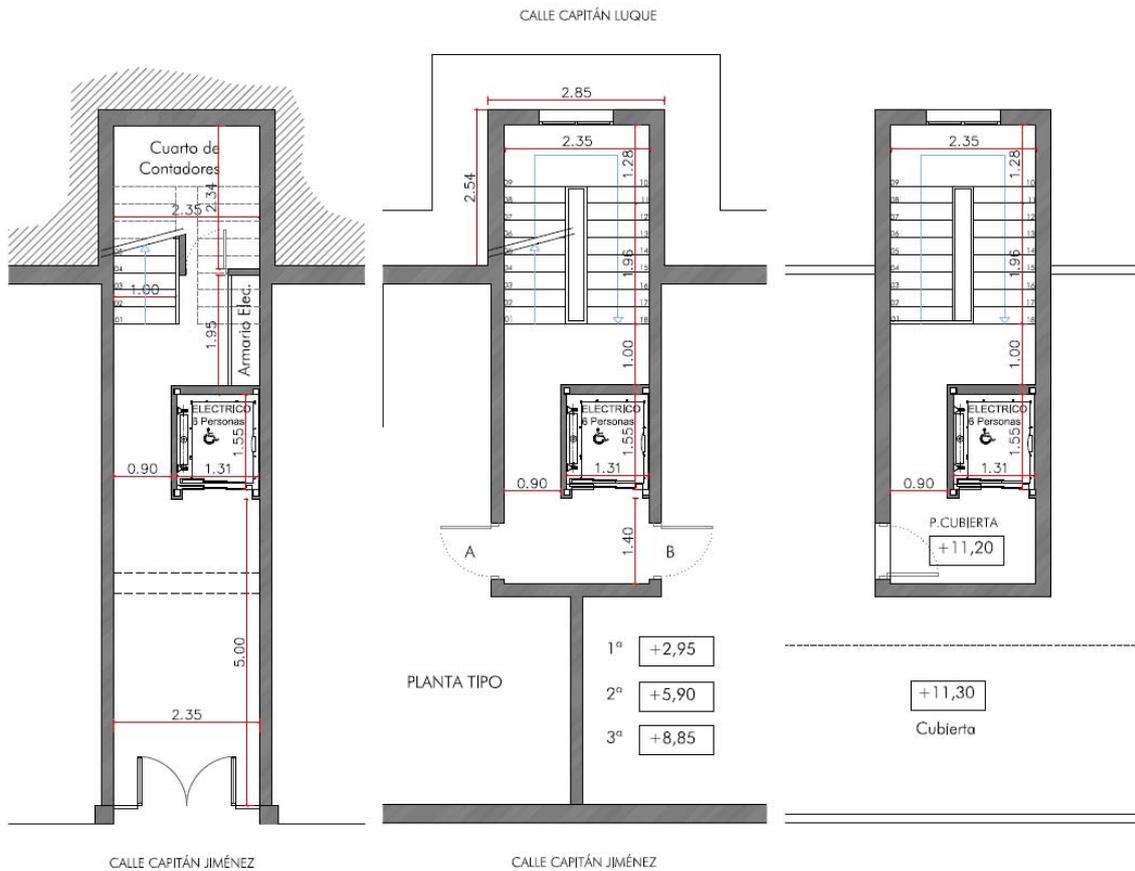


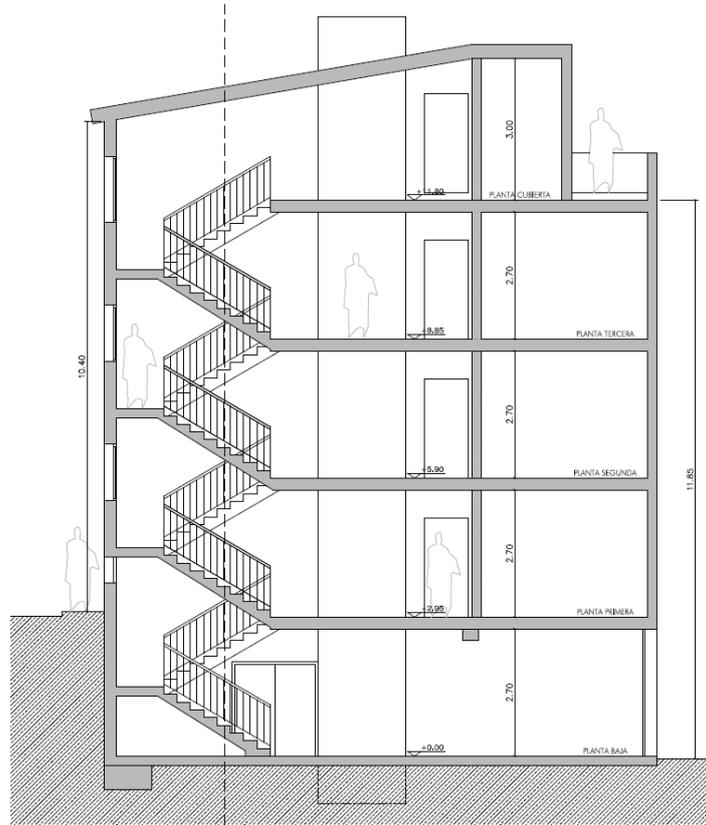
La superficie de espacio de dominio público a ocupar sería de 7,23 m<sup>2</sup> (2,54 x 2,85 metros), adosada a la fachada posterior del edificio por calle Capitán Luque, en toda su altura.

La calle Capitán Luque es una vía de un solo sentido con una anchura media de 7,80m de calzada, con una dimensión mínima en el punto más estrecho de 5,44m, en la esquina del edificio colindante (nº 3 de la calle). Actualmente no hay señalización vial para delimitación de aparcamientos.

La intervención que se propone consiste en dar continuidad al acerado existente, bordeando el saliente de la nueva caja de escalera, con un acerado de nueva creación, del mismo ancho que el existente. De esta forma, el ancho de la calzada en el punto más sobresaliente generado por la actuación sería de 5,32m.







#### 1.4. Normativa y legislación aplicable.

El planeamiento vigente en el Municipio de Motril es el Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente en Resolución de 19 de diciembre de 2003.

El presente Estudio de detalle se ajusta a lo especificado en las Normas, leyes y reglamento que se especifican a continuación:

- Plan General de Ordenación Urbana 2003 Motril.
- Reglamento de disciplina urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 6/2010, de 16 de marzo.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).
- Ley 8/2007 de 28 de mayo, de suelo (BOE 128, de 29 de mayo).
- Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

### 1.4.1 Justificación Cumplimiento Decreto 293/2009 sobre Accesibilidad.

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

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

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

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



Símbolo Internacional de Accesibilidad:  
Figura en blanco sobre fondo azul  
Formato cuadrado de dimensiones genéricas:  
0.30 x 0.30 m. en exteriores  
0.15 x 0.15 m. en interiores

**TÍTULO:** ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE ALINEACIONES Y VOLUMEN PARA  
INSTALACIÓN DE ASCENSOR Y ESCALERA (Eliminación de Barreras Arquitectónicas)

**UBICACIÓN:** C/ Capitán Jiménez, 5. MOTRIL (Granada)

**ENCARGANTE (promotor):** Comunidad de Propietarios CAPITÁN JIMÉNEZ, 5.  
**TÉCNICOS (proyectistas):** Miguel Ángel GARCÍA VALENZUELA. Arquitecto  
Félix PALOMAR CARNICERO Arquitectos

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

## FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO\*

### CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO.

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: Baldosa Hidráulica 4 tacos  
Color: Gris  
Resbaladidad: Clase 3

Pavimentos de rampas

Material:  
Color:  
Resbaladidad.

Pavimentos de escaleras

Material:  
Color:  
Resbaladidad.

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 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.

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

| FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO   |  |                     |           |              |
|---|--|---------------------|-----------|--------------|
| ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES   |  |                     |           |              |
| NORMATIVA   | O. VIV/561/2010                                    | DEC.293/2009 (Rgto) | ORDENANZA | DOC. TÉCNICA |
| <b>CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)</b>  |  |                     |           |              |
| Ancho mínimo  | ≥ 1,80 m (1)                                       | ≥ 1,50 m            |           | No Cumple    |
| Pendiente longitudinal  | ≤ 6,00 %   | ---                 |           | No Cumple    |
| Pendiente transversal   | ≤ 2,00 %   | ≤ 2,00 %            |           | Cumple       |
| Altura libre  | ≥ 2,20 m   | ≥ 2,20 m            |           |              |
| Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).   | ---  | ≤ 0,12 m            |           | Cumple       |
| Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros   | <input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales | Ø ≤ 0,01 m          | ---       |              |
|   | <input type="checkbox"/> En calzadas               | Ø ≤ 0,025 m         | ---       |              |
| Iluminación homogénea   | ≥ 20 luxes   | ---                 |           | Existente    |
| (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 type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,00 m | ≤ 10,00 % | ≤ 8,00 %           |  |
|  | <input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m | ≤ 8,00 %  | ≤ 6,00 %           |  |
| Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar        |  | ≤ 2,00 %  | ≤ 2,00 %           |  |
| Ancho (zona libre enrasada con la calzada)                                     |  | ≥ 1,80 m  | ≥ 1,80 m           |  |
| Anchura franja señalizadora pavimento táctil                                   |  | = 0,60 m  | = Longitud de vado |  |
| Rebaje con la calzada  |  | 0,00 cm   | 0,00 cm            |  |

| VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46) |                       |  |          |  |
|--|-----------------------|--|----------|--|
| Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m  | = Itinerario peatonal |  | ≤ 8,00 % |  |
| 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 peatones | ≥ Vado de peatones                       |     |
| Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.                 |  | ≥ 0,90 m        | ---                                      |     |
| Señalización en la acera   | Franja señalizadora pavimento táctil direccional | Anchura         | = 0,80 m                                 | --- |
|  |  | Longitud        | = Hasta línea fachada o 4 m              | --- |
|  | Franja señalizadora pavimento táctil de botones  | Anchura         | = 0,60 m                                 | --- |
|  |  | Longitud        | = Encuentro calzada-vado o zona peatonal | --- |

| ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46) |                        |                                |         |     |
|--|------------------------|--------------------------------|---------|-----|
| Anchura  |                        | ≥ Paso peatones                | ≥ 1,80  |     |
| Fondo  |                        | ≥ 1,50                         | ≥ 1,20  |     |
| Espacio libre  |                        | ---                            | ---     |     |
| Señalización en la acera                                     | Nivel calzada (2-4 cm) | Fondo dos franjas pav. botones | = 0,40m | --- |
|  |                        | Anchura pav. direccional       | = 0,80m | --- |
|  | Nivel acerado          | Fondo dos franjas pav. botones | = 0,60m | --- |
|  |                        | Anchura pav. direccional       | = 0,80m | --- |

| PUENTES Y PASARELAS (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)                  |          |                                   |                                    |  |
|--|----------|-----------------------------------|------------------------------------|--|
| En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores          |          |                                   |                                    |  |
| Anchura libre de paso en tramos horizontales   |          | ≥ 1,80                            | ≥ 1,60                             |  |
| Altura libre   |          | ≥ 2,20                            | ≥ 2,20                             |  |
| 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  | ---                               | = llin. peatonal                   |  |
|  | Longitud | ---                               | = 0,60 m                           |  |
| Barandillas inescalables.<br>Coincidirán con inicio y final                          | Altura   | ≥ 0,90<br>≥ 1,10 (1)              | ≥ 0,90<br>≥ 1,10 (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<br>0,95 m y 1,05 m | 0,65 m y 0,75 m<br>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   | ≥ 1,60           |  |
| Altura libre en pasos subterráneos  |          | ≥ 2,20   | ≥ 2,20           |  |
| 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  | ---      | = llin. 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 pav. táctil direccional  | Anchura  | = Anchura escalera                | = Anchura escalera       |  |
|  | Longitud   | = 1,20 m                          | = 0,60 m                 |  |
| Barandillas inescalables.<br>Coincidirán con inicio y final                          | Altura   | ≥ 0,90 m<br>≥ 1,10 m (1)          | ≥ 0,90 m<br>≥ 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<br>0,95 m y 1,05 m | De 0,90 a 1,10 m         |  |
| Diámetro del pasamanos   |  | De 0,045 a 0,05 m                 | De 0,045 a 0,05 m        |  |
| Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques                                |  | ≥ 0,30 m                          | ---                      |  |
| En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos |  |                                   |                          |  |

| ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46) |   |  |                           |     |  |
|---|---|--|---------------------------|-----|--|
|   | Espacio colindante libre de obstáculos                      |  | $\varnothing \geq 1,50$ m | --- |  |
|   | Franja pavimento táctil indicador direccional               | Anchura  | = Anchura puerta          | --- |  |
|   |   | Longitud                                       | = 1,20 m                  | --- |  |
|   | Altura de la botonera exterior                              |  | De 0,70 a 1,20 m          | --- |  |
|   | Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior |  | $\geq 0,035$ m            | --- |  |
|   | Precisión de nivelación                                     |  | $\geq 0,02$ m             | --- |  |
|   | Puerta. Dimensión del hueco de paso libre                   |  | $\geq 1,00$ m             | --- |  |
|   | Dimensiones mínimas interiores de la cabina                 | <input type="checkbox"/> 1 puerta              | 1,10 x 1,40 m             | --- |  |
|   |   | <input type="checkbox"/> 2 puertas enfrentadas | 1,10 x 1,40 m             | --- |  |
|   |   | <input type="checkbox"/> 2 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   |  | ---               | $R \geq 50$ m     |                |  |
| Anchura libre  |  | $\geq 1,80$       | $\geq 1,50$       |                |  |
| Longitud de tramos sin descansillos (1)  |  | $\leq 10,00$ m    | $\leq 9,00$ m     |                |  |
| Pendiente longitudinal (1)   | Tramos de longitud $\leq 3,00$ m                 |                   | $\leq 10,00$ m    | $\leq 10,00$ m |  |
|  | Tramos de longitud > 3,00 m y $\leq 6,00$ m      |                   | $\leq 8,00$ %     | $\leq 8,00$ %  |  |
|  | Tramos de longitud > 6,00 m                      |                   | $\leq 8,00$ %     | $\leq 6,00$ %  |  |
| (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  |  | $\leq 2,00$ %     | $\leq 2,00$ %     |                |  |
| Ancho de mesetas   |  | Ancho de rampa    | Ancho de rampa    |                |  |
| Fondo de mesetas y zonas de desembarque  | <input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección | $\geq 1,50$       | $\geq 1,50$       |                |  |
|  | <input type="checkbox"/> Con cambio de dirección | $\geq 1,80$       | $\geq 1,50$       |                |  |
| Franja señalizadora pavimento táctil direccional   | Anchura  | = Anchura rampa   | = Anchura rampa   |                |  |
|  | Longitud   | = 1,20 m          | = 0,60 m          |                |  |
| Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final   | Altura (1)                                       | $\geq 0,90$ m     | $\geq 0,90$ m     |                |  |
|  |  | $\geq 1,10$ m     | $\geq 1,10$ 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    | De 0,90 a 1,10 m  |                |  |
|  |  | 0,95 m y 1,05 m   |                   |                |  |
| Diámetro de los pasamanos.   |  | De 0,045 a 0,05 m | De 0,045 a 0,05 m |                |  |
| Prolongación de pasamanos en cada tramo  |  | $\geq 0,30$ m     | $\geq 0,30$ m     |                |  |
| En rampas de ancho $\geq 4,00$ m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.                                      |  |                   |                   |                |  |

#### OBSERVACIONES

No se cumplen algunas condiciones constructivas del equipamiento, en concreto, el ancho y la pendiente del acerado de la calle, ya que ambos son existentes (art. 15 Reglamento del Decreto 293/2009, y arts. 5 y 46 de la Orden VIV/561/2010).

#### 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, aun 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.

## 1.5. Justificación urbanística.

### 1.5.1 Procedencia, conveniencia y oportunidad de su formulación.

El presente Estudio de Detalle tiene su justificación en la necesidad de instalar un ascensor con el fin de eliminar completamente las barreras arquitectónicas existentes en la actualidad, que afectan a todos los usuarios del edificio, especialmente a las personas de la tercera edad y/o con movilidad reducida, que no es posible ubicar dentro de la edificación actual, para lo que se requiere un ligero reajuste del volumen y alineación al vial sobre la fachada posterior del edificio a calle Capitán Luque.

Este tipo de actuación se recoge en el **Anejo B** del **DA DB SUA/2** (Documento de Apoyo al Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad) del Código Técnico de la Edificación, dedicado a la instalación de ascensores en edificios de viviendas colectivas, que tiene por objeto *“desarrollar distintas soluciones de incorporación de ascensor en edificios de vivienda colectiva existentes para facilitar la accesibilidad a personas con movilidad reducida, en especial a usuarios en silla de ruedas, en aquellas obras en las que, por inviabilidad técnica o económica o por incompatibilidad con el grado de protección de determinados elementos del edificio, no se puedan aplicar las exigencias definidas en el documento básico DB SUA.”*

Como criterio general (Apdo. B.1), se establece que *“las mejoras de accesibilidad deben completarse con todas las intervenciones técnicamente posibles (adecuación en los accesos, itinerarios, ascensores que comuniquen todas las plantas, etc.). En particular, se debe procurar que el recorrido desde la vía pública hasta la vivienda se realice con itinerarios que cumplan el DB SUA o, al menos, las condiciones de la tabla 2 del apartado 3 de este DA. Si no es viable alcanzar las condiciones para usuarios de silla de ruedas, pueden plantearse otras soluciones que faciliten la accesibilidad a otros usuarios.”*

En el apartado B.3 *“Tipos de intervención para la instalación de ascensores en edificios existentes”* se consideran cuatro tipos de intervención (en zonas comunes interiores, en patios interiores, en fachada y en zonas privativas).

La presente actuación se encuadra en el tercer supuesto:

*-Instalación de ascensor en fachada.*

*Esta intervención consiste en situar el ascensor en las fachadas, tanto en la parcela del edificio como sobre dominio público. En ocasiones puede afectar al dominio público o a condiciones urbanísticas exigidas al edificio, en cuyo caso queda sujeta a la autorización administrativa del órgano competente <sup>(3)</sup>. También puede afectar a elementos privativos, como terrazas en fachada, en cuyo caso únicamente es viable si existe acuerdo entre los propietarios o si es de aplicación el “supuesto de expropiación” <sup>(2)</sup>.*

<sup>(2)</sup> Véase art. 9.5, letra g) de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD 7/2015, de 30 de octubre).

<sup>(3)</sup> Véase art. 24.4, de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD 7/2015, de 30 de octubre).

En esta ocasión, al afectar al dominio público, esta intervención queda sujeta a la previa autorización administrativa del Excmo. Ayuntamiento de Motril, según queda reflejada en artículo 24, punto 4, de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).

4. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad

Asimismo, el acuerdo firme en vía administrativa a que se refiere el apartado 2, además de los efectos previstos en el artículo 42.3, legitima la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que sean de titularidad municipal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del vuelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente. Cuando fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

Por otra parte, el artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbana de Andalucía (LOUA), determina que las competencias del Estudio de Detalle en suelo urbano de ámbito reducido, son para:

1. Ordenar volúmenes
2. Fijar alineaciones y rasantes

Por lo que procede la formulación del este Estudio de Detalle para la modificación puntual de las alineaciones y del volumen del edificio para permitir la instalación de un ascensor.

Este instrumento no introduce ningún cambio en las determinaciones de ordenación general establecidas por el PGOU.

## 1.5.2 Normativa urbanística aplicable.

La normativa urbanística vigente es el P.G.O.U. de Motril.

Las condiciones urbanísticas actualmente aplicables son los siguientes:

|                         |  |
|-------------------------|--|
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | Suelo Urbano Consolidado (S.U.C.)                  |
| CALIFICACIÓN DEL SUELO  | Residencial Plurifamiliar Bloque Abierto Existente |

Se reproduce a continuación el texto íntegro del art. 42 de las Ordenanzas Municipales de Edificación, correspondiente a la calificación "Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto. Existente y Nueva Creación".

### artículo 42

#### **Edificación Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto. Existente y Nueva Creación.**

##### **1. Ámbito de Aplicación.**

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

La calificación Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto Existente, será de aplicación en las zonas así señaladas en documentación gráfica y en las que incluidas dentro de suelo urbano consolidado se pueda optar por esta calificación.

La calificación Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto 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 zonas destinadas predominantemente a uso residencial plurifamiliar en edificaciones en bloque abierto, con fachada en todos sus frentes, separadas de otras edificaciones (dentro de la misma parcela o en parcelas diferentes) por espacios libres de uso y dominio público con independencia de la titularidad de dichos espacios que podrán ser privados o públicos.

No se permite el uso de vivienda en planta baja debiendo, en las zonas así definidas, así como en las que el planeamiento de desarrollo proponga como tales, destinarse ésta obligatoriamente a usos compatibles según condiciones anteriores.

##### **2. Condiciones Particulares de Parcelación.**

###### **1. Parcela Mínima.**

Se considerará como parcela el suelo ocupado por la edificación más el espacio libre que lo rodea, con independencia de la titularidad del suelo del espacio público.

Se entiende por espacio libre en este caso concreto, la superficie ajardinada o no, que está libre de edificación y de tráfico, permitiéndose tan sólo acceso a aparcamiento y en casos justificados en los que así se estime conveniente permisividad al tráfico como viario local.

- a) Para suelos calificados como Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto Existente, la parcela mínima se establece en 1000 m<sup>2</sup>. No obstante, en suelo urbano consolidado así calificado, se considerará parcela mínima la existente en el parcelario catastral a la entrada en vigor de la presente ordenanza.
- b) Para suelos de nuevos desarrollos, en los que el planeamiento de desarrollo establezca la calificación de Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto de Nueva Creación, la parcela mínima se fija en 2000 m<sup>2</sup>, salvo condiciones específicas establecidas en las determinaciones para el desarrollo de estos suelos.

###### **2. Parcela Asociada a Bloque.**

Cuando sobre una parcela que cuenta con la presente calificación, se proyecte la construcción de varios bloques en su interior, en proyecto se habrá de determinar la superficie de parcela que corresponda asignar a cada bloque, en función de la edificabilidad que cada uno de ellos consuma.

###### **3. Agregaciones y segregaciones.**

Podrán realizarse segregaciones y agregaciones siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior.

Si el espacio libre entre edificaciones es de titularidad privada, podrá segregarse para efectuar la cesión a la Administración Municipal.

Una vez efectuada la cesión, no podrán realizarse segregaciones ni agregaciones.

### **3. Alineaciones y Separación a linderos.**

#### **1. Alineaciones a viario.**

Las edificaciones desarrolladas con la presente calificación no tienen obligatoriedad de alinearse con el viario que circunda a la parcela en la que se enclavan, salvo que dicha condición venga impuesta por las condiciones particulares de ordenación establecidas en las fichas de gestión que desarrollan los suelos urbanos, o así se determine en el preceptivo Estudio de Detalle que será obligatorio tramitar previamente a la obtención de Licencia de Edificación, salvo que el planeamiento establezca con claridad la alineación interior de parcela.

#### **2. Separación a linderos.**

- a) Para separación a linderos con el espacio público (viales o espacios libres), se establece el mismo criterio anterior, pudiendo la edificación retranquearse o no, en función de las condiciones particulares de ordenación y/o los criterios fijados en Estudio de Detalle.
- b) Para el resto de linderos, la edificación habrá de separarse una distancia mínima equivalente a la mitad de su altura, y no menos de 3 metros.
- c) Cuando sobre alguno de los linderos de la parcela exista una medianería vista, la nueva edificación se adosará obligatoriamente a ella.

### **4. Separación entre edificios.**

Dentro de la misma parcela, las edificaciones se separarán de las próximas, al menos, una distancia igual a su altura, y como mínimo ocho (8) metros.

Si los edificios son de distinta altura la separación correspondiente será la altura del mayor de los mismos.

En el caso de edificaciones que construyan volúmenes exentos sobre zócalos de plantas inferiores de mayor extensión superficial, se cumplirá igualmente que los volúmenes enfrentados de las edificaciones quedan en cualquier caso separados una distancia equivalente a la altura del mayor.

### **5. Ocupación bajo rasante.**

En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento cuarenta (140) centímetros respecto de la cota de referencia. En caso de que la planta baja se destine a uso complementario dejará su forjado a cota de referencia de tal forma que asegure el acceso libre de barreras arquitectónicas en la mayor parte de sus límites.

Las plantas semisótano habrán de cumplir las mismas condiciones de separación a linderos que el resto de plantas.

### **6. Altura**

La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas, tal y como se establece en las *Normas Generales de la Edificación*.

### **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*.

### **8. Patios.**

Se admiten patios de parcela y patios abiertos que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas para las mismas en el apartado correspondiente de las *Ordenanzas Generales de la Edificación*.

### **9. Dimensiones máximas de las edificaciones.**

La dimensión total de cualquier fachada del bloque, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los sesenta (70) metros lineales.

Se exceptúan del cumplimiento de esta norma las edificaciones abiertas que se construyan con volúmenes exentos sobre zócalos de plantas inferiores de mayor extensión superficial, pudiendo en este caso y siempre que se justifique por el preceptivo estudio de detalle, exceder dicho zócalo de la dimensión máxima fijada.

## 10. Condiciones particulares de estética.

1. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las *Ordenanzas Generales de la Edificación*.
2. Si se disponen cercas para delimitar los espacios libres privados que pudieran existir, deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima de 1 metro, no superando la totalidad del vallado una altura de 220 centímetros.

## 11. Condiciones particulares de uso.

1. Serán usos compatibles, con esta calificación:

|  |                    |
|--|--------------------|
| -Residencial plurifamiliar:  | 100%*              |
| *Salvo en plantas bajas de las zonas definidas como zona comercial y en aquellos suelos donde el planeamiento de desarrollo imponga tal condición.   |                    |
| -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 250m <sup>2</sup> útiles.   |                    |
| -Talleres artesanales:   |                    |
| Sólo en planta baja  |                    |
| -Gran establecimiento comercial:   | 100%*              |
| *No en centro comercial se limita al 50%   |                    |
| -Superficies medias:   | 100%*              |
| *No en centro comercial se limita al 50%   |                    |
| -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%  |                    |
| -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, que podrán implantarse separadas un mínimo de 250 m de uso residencial, equipamiento sanitario y hospedaje. |                    |
| -Garaje:   | 100%*              |
| En unifamiliar zona comercial sólo en sótano.<br>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.

En las zonas así definidas, así como en las que el planeamiento de desarrollo proponga como tales, no se permite el uso de vivienda en planta baja, debiendo destinarse ésta obligatoriamente a usos compatibles según condiciones anteriores.

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 *Normas Generales de la Edificación*, así como los usos compatibles definidos en los puntos anteriores.

## 12. 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*".

### 2. Condiciones de los aparcamientos.

#### a) Zonas Comerciales.

La reserva de plazas de aparcamiento se hará obligatoriamente en sótano,

#### 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.

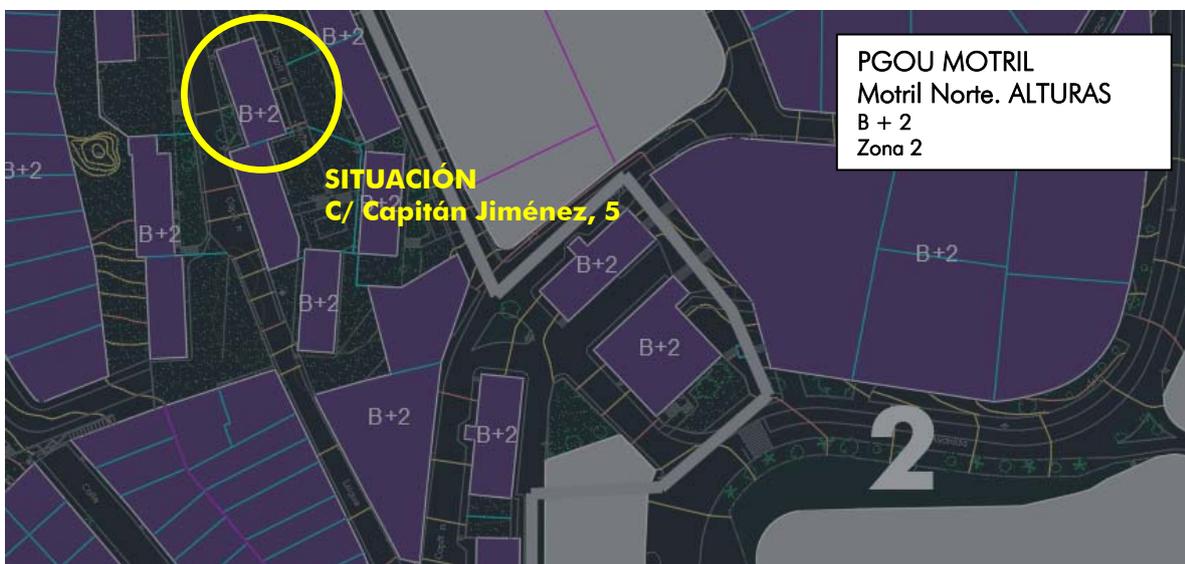
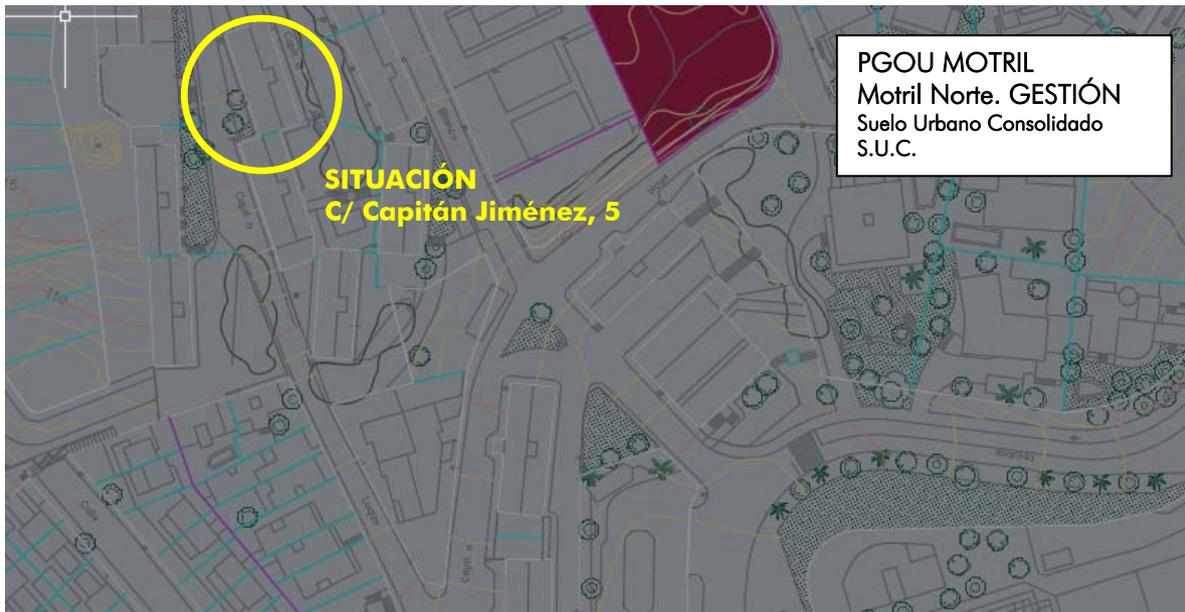
#### c) Garaje en sótano.

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:

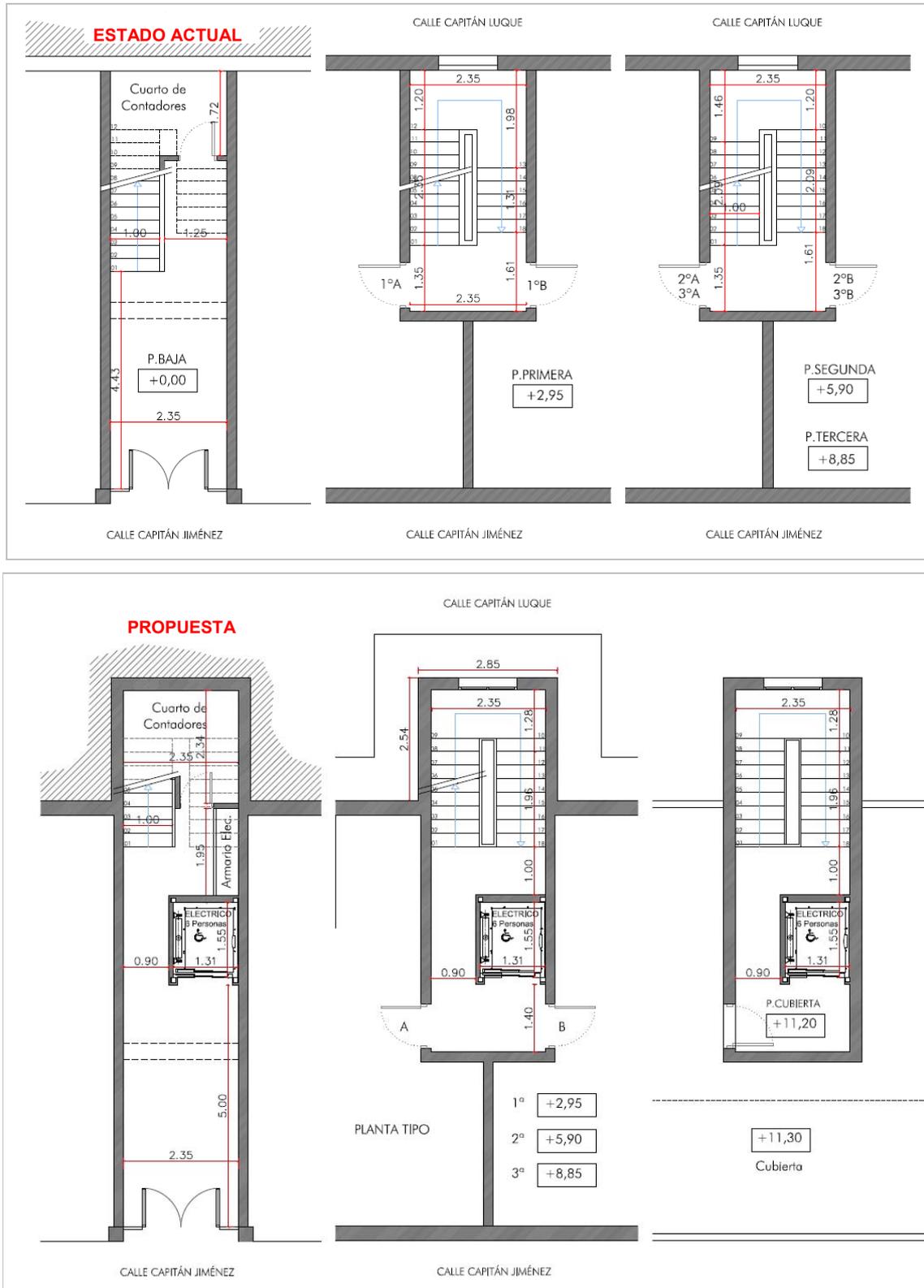
- Que por aplicación de normativa específica se requiera más de una entrada.
- Que la reserva mínima de plazas ligada a los locales en planta baja sea mayor de 5, pudiendo en este caso proyectarse un garaje con acceso diferente vinculado a los locales.

El Plan General de Ordenación Urbana de Motril establece las siguientes determinaciones para la zona en la que se ubica el edificio objeto de estudio:



### 1.5.3 Justificación de la solución adoptada.

Tras un estudio pormenorizado, analizando las distintas opciones posibles, se llega a la conclusión de que la única solución viable para la supresión de las barreras arquitectónicas que presenta la edificación consiste en la redistribución de las zonas comunes para introducir un ascensor accesible que comunique el portal con los rellanos de plantas, desplazando la escalera hacia la parte posterior, tal como se refleja en los siguientes esquemas.



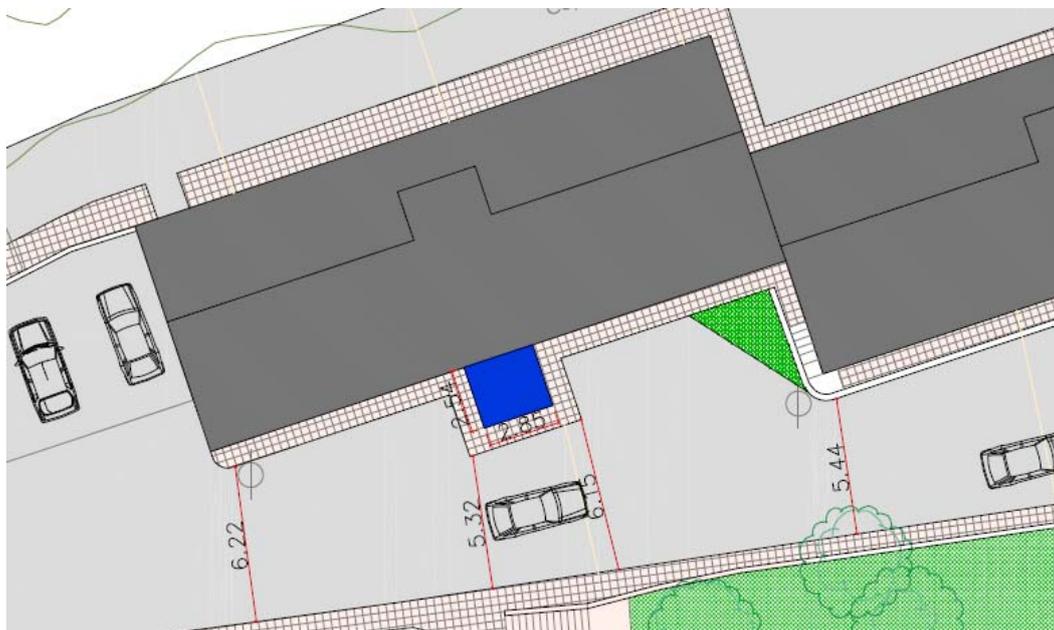
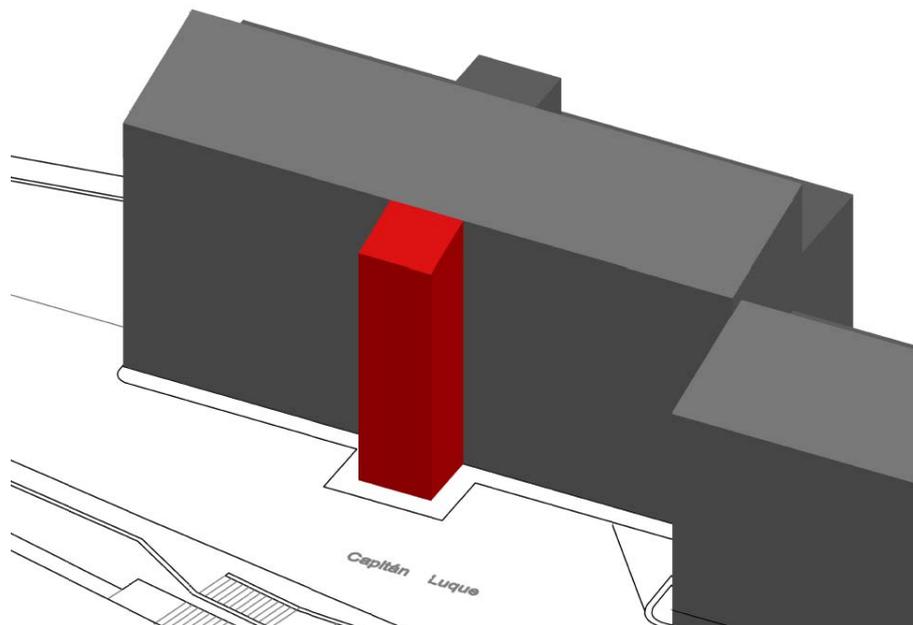
Para ello, además de demoler el actual núcleo de escaleras (con objeto de generar espacio suficiente para alojar el ascensor), es necesario desplazar las nuevas escaleras hacia la parte trasera del edificio, sobresaliendo 2,54m de la alineación actual de la fachada posterior por calle Capitán Luque.

La superficie de espacio de dominio público a ocupar sería de 7,23 m<sup>2</sup> (2,54 x 2,85 metros), adosada a la fachada posterior del edificio por calle Capitán Luque, en toda su altura.

La calle Capitán Luque es una vía de un único sentido con una anchura media de 7,80m de calzada, con una dimensión mínima en el punto más desfavorable del estrechamiento de 5,44m situada en la esquina del edificio colindante del número 3 de la calle.

Actualmente no hay señalización vial para delimitación de aparcamientos.

La intervención que se propone consiste en dar continuidad al acerado existente, bordeando el saliente de la nueva caja de escalera, con un acerado de nueva creación, del mismo ancho que el existente. De esta forma, el ancho de la calzada en el punto más sobresaliente generado por la actuación sería de 5,32m.



## 2. PLANOS.

### Índice de planos

- 2.1. Situación y emplazamiento.
- 2.2. Estado actual. Planta baja y primera.
- 2.3. Estado actual. Planta tipo y sección.
- 2.4. Propuesta. Planta baja y primera.
- 2.5. Propuesta. Planta tipo y sección.
- 2.6. Ordenación. Alineación actual.
- 2.7. Ordenación. Alineación propuesta.
- 2.8. Ordenación. Volumen resultante.

### 3. RESUMEN EJECUTIVO.

Cumplimiento del art. 11.2 de la Ley 8/2007 y art. 19.3 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía modificada.

#### 3.1. Ámbito del Estudio de Detalle.

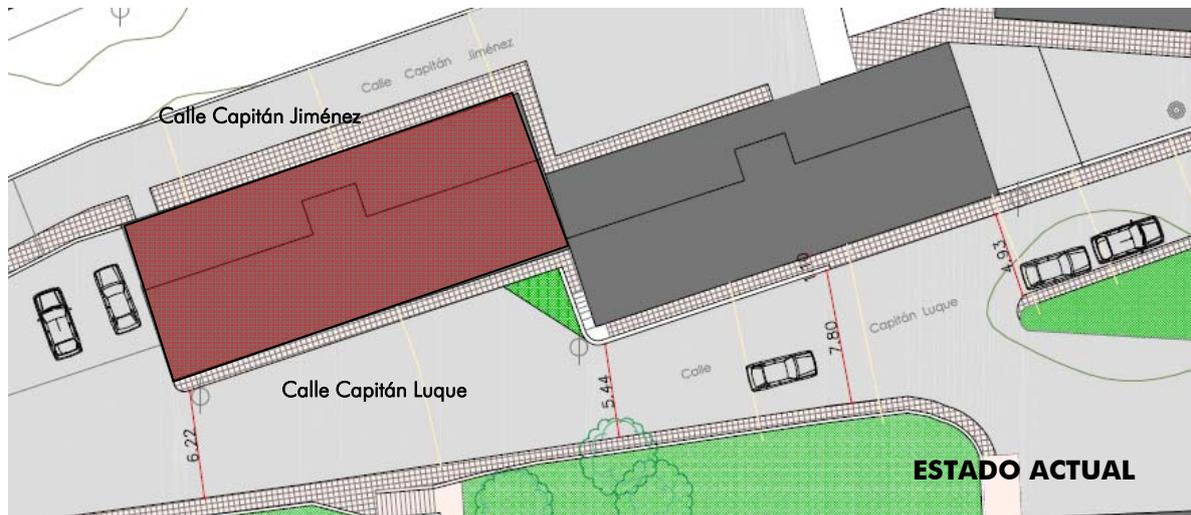
##### Situación.

El ámbito de actuación se corresponde con un edificio existente ubicado en la zona norte de Motril, en el barrio de Aviación (ref. catastral 3480004 VF5638A), entre las calles Capitán Jiménez (por la que tiene su acceso, ocupando el número 5) y Capitán Luque.



### 3.2. Objetivos y finalidades.

El objeto del presente Estudio de Detalle es la modificación de las alineaciones y volumen del edificio sito en calle Capitán Jiménez, 5 de Motril, necesaria para permitir la futura actuación de supresión de barreras arquitectónicas en el ámbito señalado.



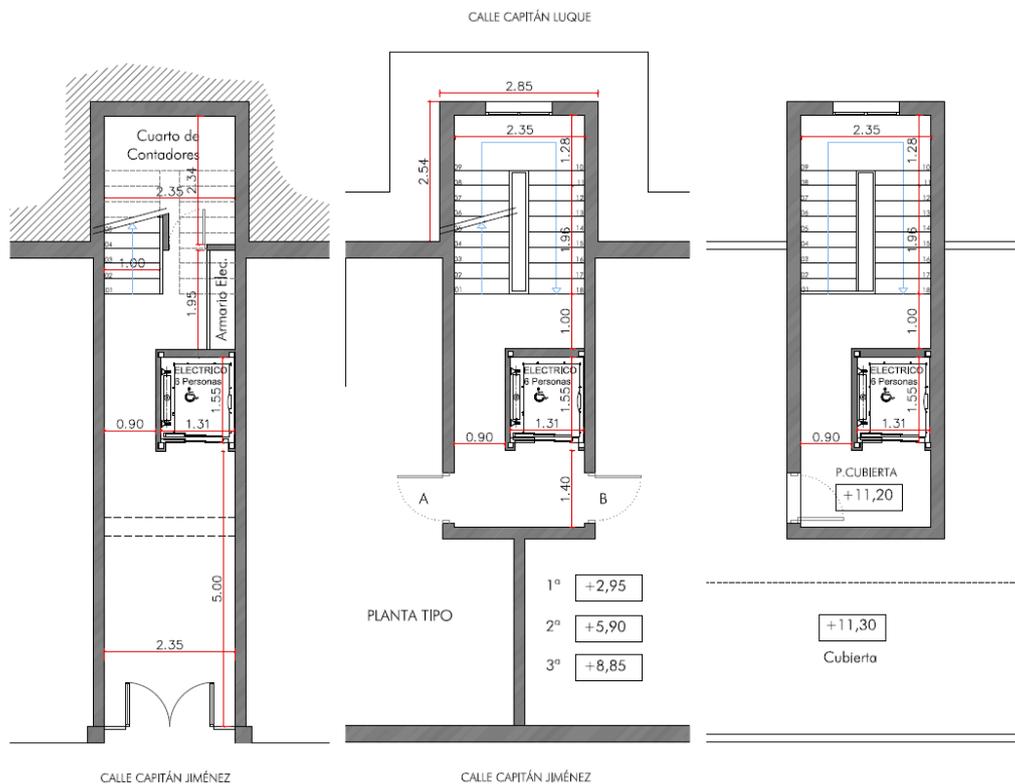
Este estudio de detalle describe la solución propuesta para la instalación de ascensor y supresión de barreras arquitectónicas en el edificio sito en la calle Capitán Jiménez, número 5 de Motril, siendo esta solución de tipología similar a la ejecutada en otros edificios de este barrio.

El edificio fue construido en 1970, posee cuatro plantas de altura (baja+3, estando las tres superiores destinadas a viviendas) y no dispone de ascensor.

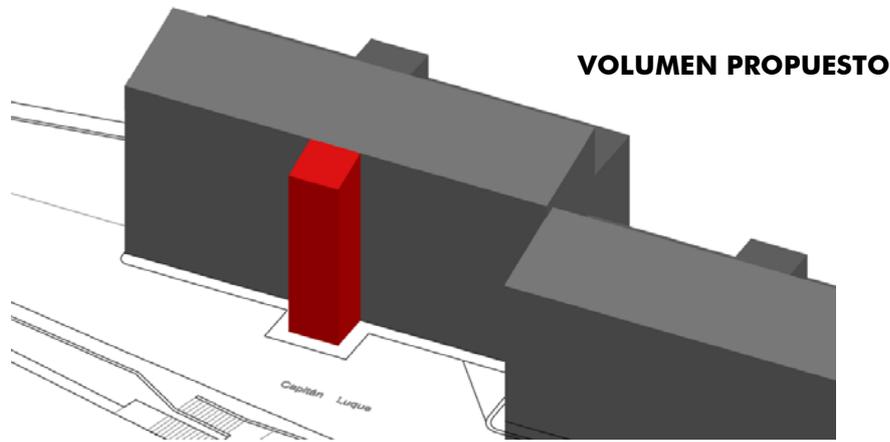
La Comunidad de Propietarios tiene intención de instalar un ascensor, con el que se pretende eliminar completamente las barreras arquitectónicas existentes en la actualidad, que afectan a todos los usuarios del edificio, especialmente a las personas de la tercera edad y/o con movilidad reducida.

La actuación se ampara en lo establecido en el **Anejo B del DA DB SUA/2** (Documento de Apoyo al Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad) del Código Técnico de la Edificación, dedicado a la instalación de ascensores en edificios de viviendas colectivas, que tiene por objeto *“desarrollar distintas soluciones de incorporación de ascensor en edificios de vivienda colectiva existentes para facilitar la accesibilidad a personas con movilidad reducida, en especial a usuarios en silla de ruedas, en aquellas obras en las que, por inviabilidad técnica o económica o por incompatibilidad con el grado de protección de determinados elementos del edificio, no se puedan aplicar las exigencias definidas en el documento básico DB SUA.”*

En general, estas mejoras de accesibilidad deben completarse con todas las intervenciones técnicamente posibles (adecuación en los accesos, itinerarios, ascensores que comuniquen todas las plantas, etc.). Y en particular, se debe procurar que el recorrido desde la vía pública hasta la vivienda se realice con itinerarios que cumplan el DB SUA o, al menos, las condiciones recogidas en el mencionado Documento de Apoyo (DA DB SUA/2).



El tipo de intervención al que se acoge la actuación es la “instalación de ascensor en fachada”, que requiere la ocupación de espacios, tanto comunitarios pertenecientes a la parcela, como de dominio público, por lo que la intervención queda sujeta a la autorización administrativa del órgano competente (en este caso, del Excmo. Ayuntamiento de Motril), según queda reflejado en la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).



En esta ocasión, al afectar al dominio público, esta intervención queda sujeta a la previa autorización administrativa del Excmo. Ayuntamiento de Motril, según queda reflejada en artículo 24, punto 4, de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).

4. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad

Asimismo, el acuerdo firme en vía administrativa a que se refiere el apartado 2, además de los efectos previstos en el artículo 42.3, legitima la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que sean de titularidad municipal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del vuelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente. Cuando fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

Por ello, dado que la intervención que se pretende realizar para permitir la supresión de barreras arquitectónicas existentes en el edificio objeto de estudio requiere la ocupación de una pequeña superficie de espacio público, se hace necesaria la redacción del presente Estudio de Detalle, cuya finalidad es la modificación de las alineaciones y volumen del edificio sito en calle Capitán Jiménez, 5 de Motril.

## Parámetros urbanísticos globales de aplicación.

Los parámetros urbanísticos globales que determina el Plan General de Ordenación Urbana de Motril para el edificio objeto de este Estudio de Detalle son los correspondientes a la clasificación y calificación de SUELO URBANO CONSOLIDADO, RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO. EXISTENTE.



El presente Estudio de Detalle contiene todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, según las diferentes posibilidades señaladas por el Reglamento de Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Estando redactado el presente Estudio de Detalle y los planos que se acompañan de acuerdo con las disposiciones en vigor emanadas de los Reglamentos Vigentes, es por lo que se somete a la consideración y estudio de los Organismos Oficiales para que apruebe la propuesta que con esta fecha se solicita.

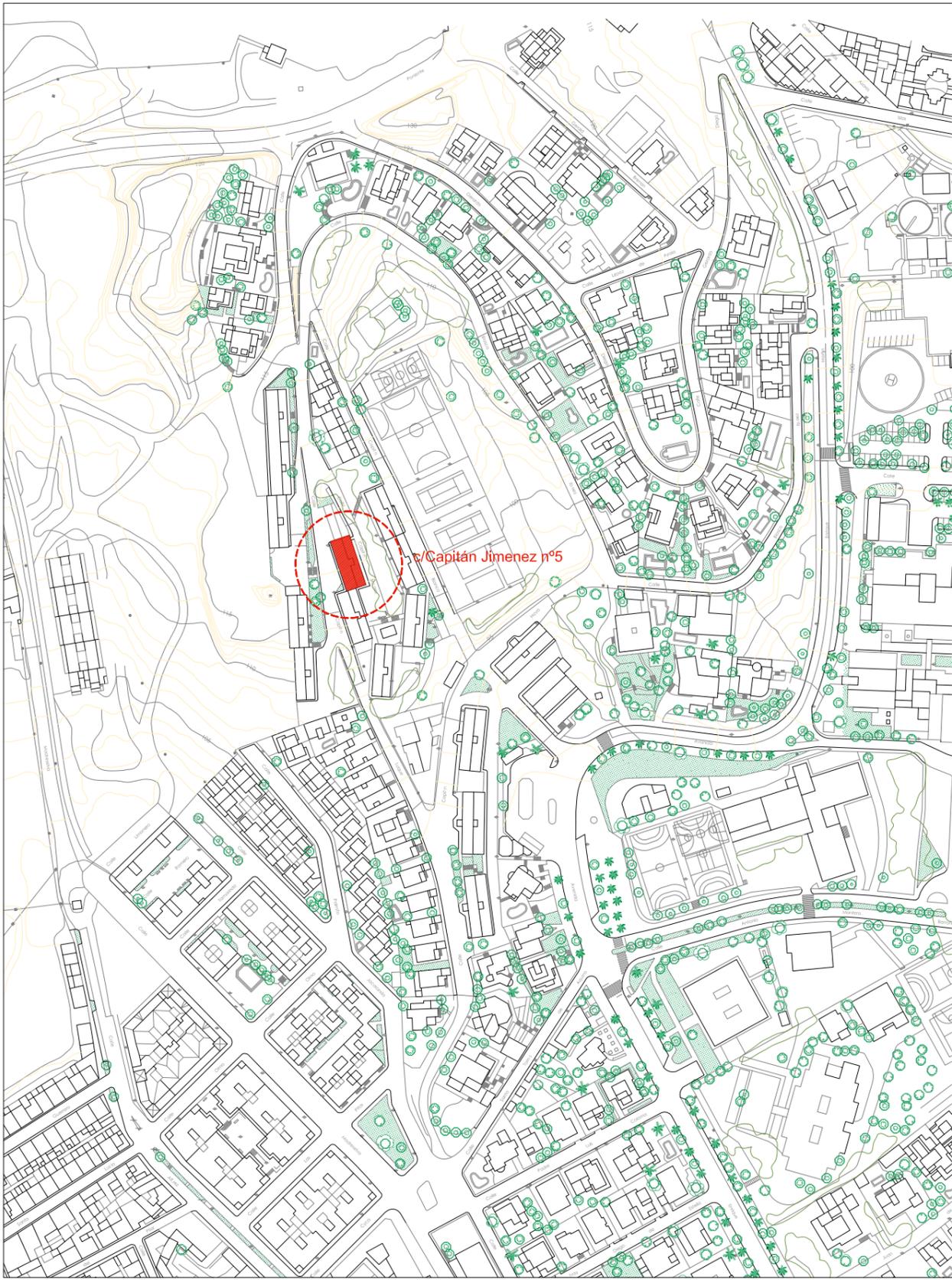
Motril, 3 de marzo de 2020



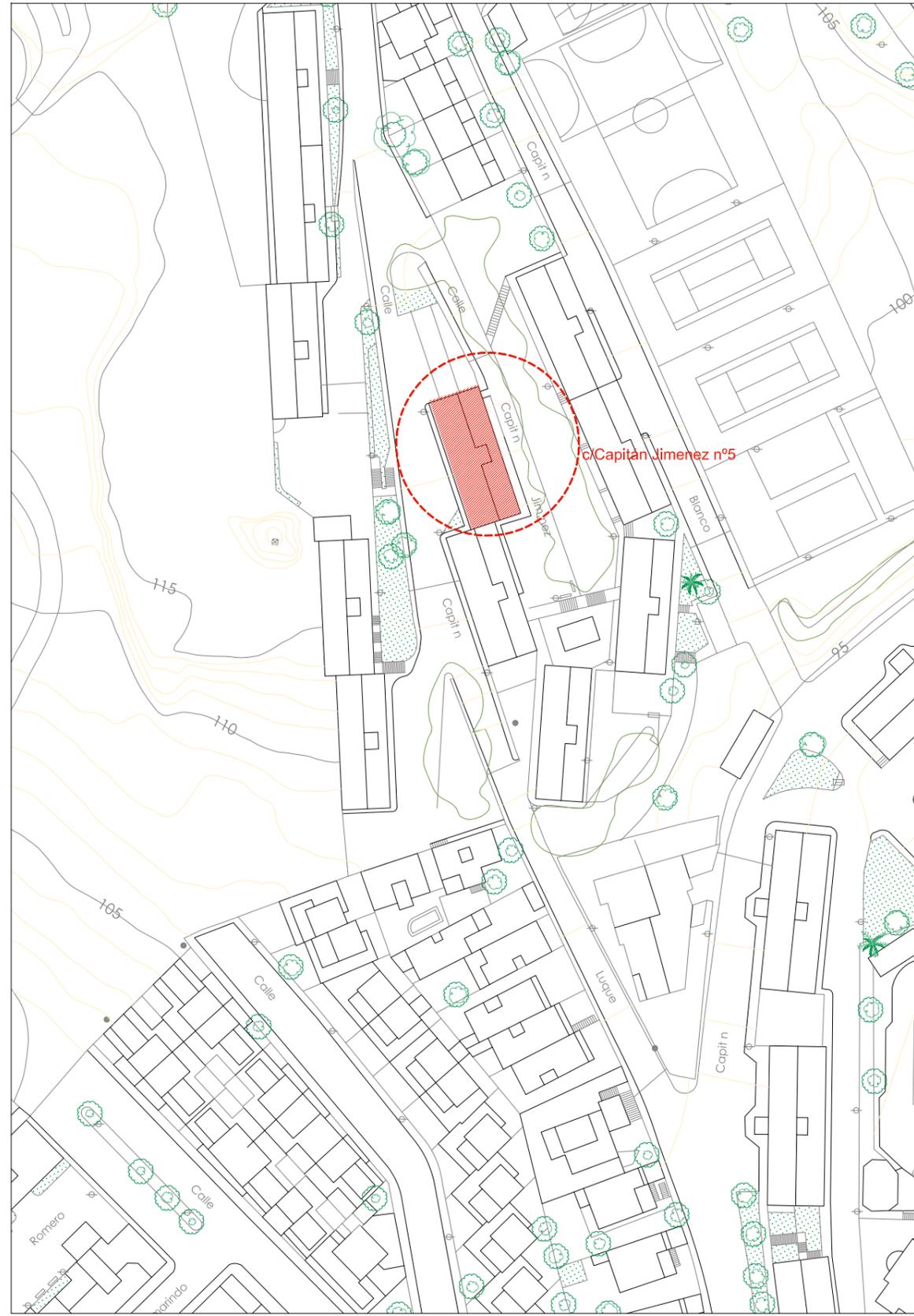
Félix Palomar Carnicero  
Arquitecto



Miguel Ángel García Valenzuela  
Arquitecto



Situación E 1:2.500



Emplamiento E 1:1.000

**Félix PALOMAR CARNICERO**  
Arquitecto  
fpalomar@coogranada.org

c/Nueva, 5-3º. Tf: 958 821 297. 18600 MOTRIL

**Miguel Ángel GARCÍA VALENZUELA**  
Arquitecto  
mgarcia@coogranada.org

c/Nueva, 5-3º. Tf: 958 821 297. 18600 MOTRIL

ESTUDIO DE DETALLE.

**ORDENACIÓN DE ALINEACIONES Y VOLUMEN DE ASCENSOR Y ESCALERA C/ Capitán Jimenez nº5 Motril**

**SITUACIÓN .EMPLAZAMIENTO**

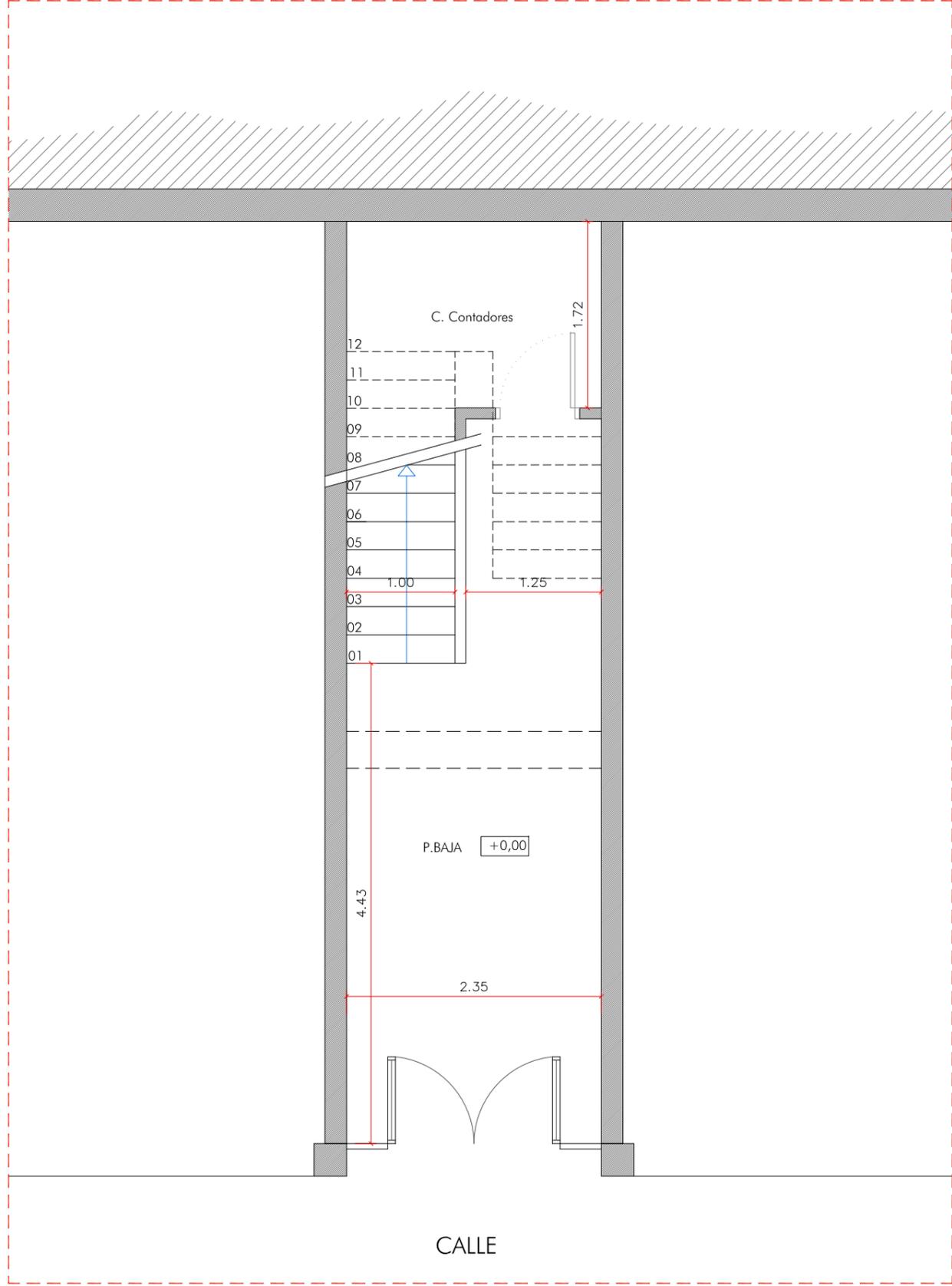
Cotas y Alineaciones

Promotor: C.P CAPITÁN JIMÉNEZ 5

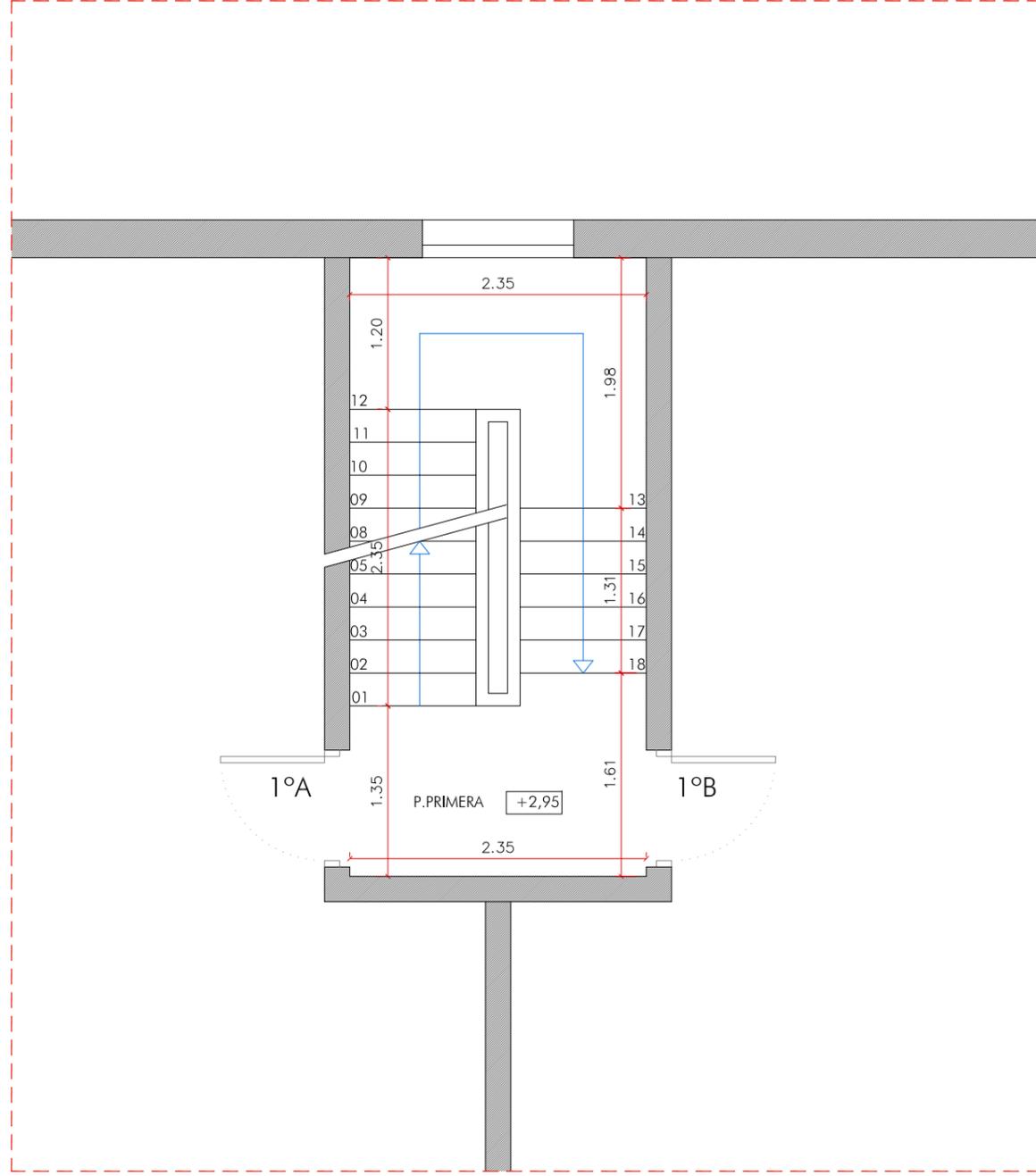
01

marzo 2020

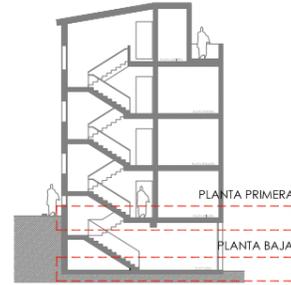
Escala 1:250



Planta Baja E 1:50



Planta Primera E 1:50



**Félix PALOMAR CARNICERO**  
Arquitecto  
c/Nueva, 5-3º. Tlf: 958 821297. 18600 MOTRIL  
fpalomar@coogranada.org

**Miguel Ángel GARCÍA VALENZUELA**  
Arquitecto  
c/Nueva, 5-3º. Tlf: 958 821297. 18600 MOTRIL  
mgarcia@coogranada.org

ESTUDIO DE DETALLE.

ORDENACIÓN DE ALINEACIONES Y VOLUMEN DE ASCENSOR Y ESCALERA C/ Capitán Jiménez nº5 Motril

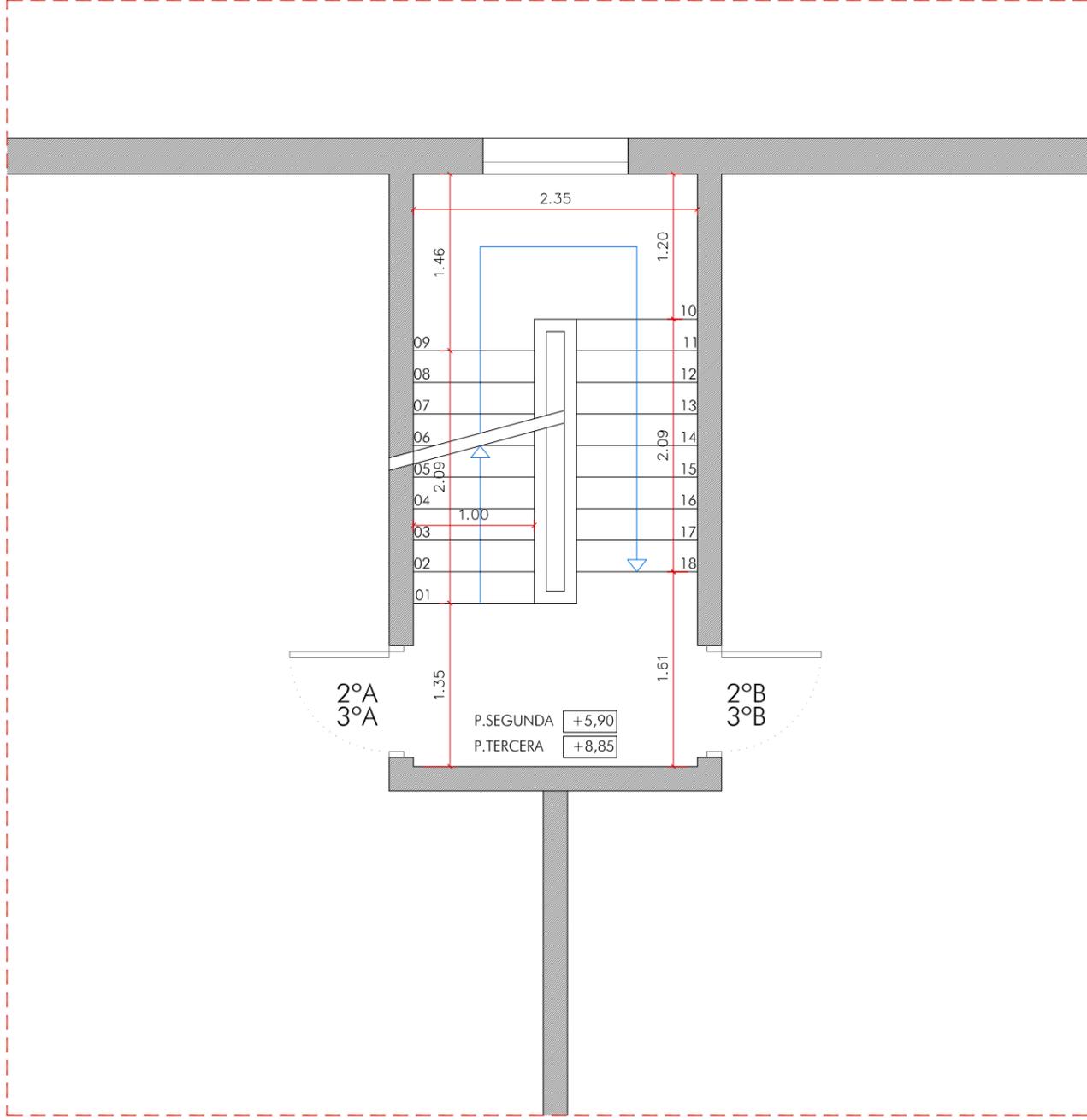
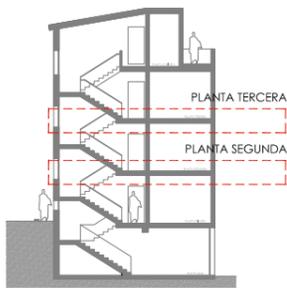
ESTADO ACTUAL

Planta Baja, Planta Primera

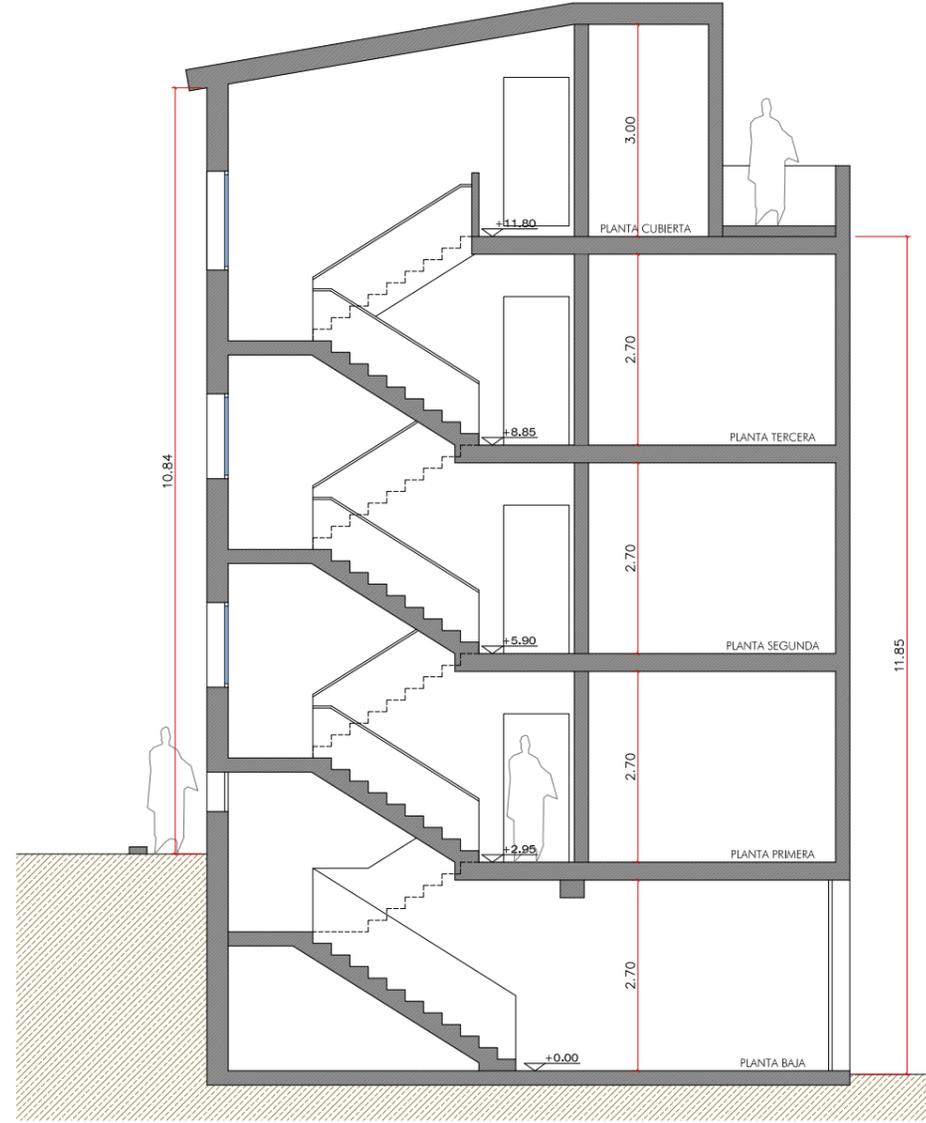
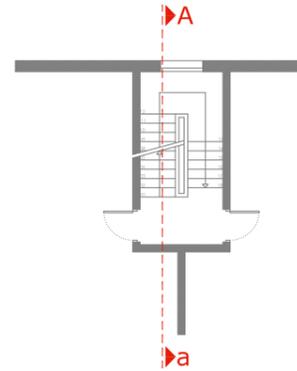
Promotor: C.P CAPITÁN JIMÉNEZ 5

marzo 2020

Escala 1:50



Planta Tipo E 1:50



Sección A-a E 1:100

**Félix PALOMAR CARNICERO**  
Arquitecto  
c/Nueva, 5-3º. Tf: 958 821297. 18600 MOTRIL  
fpalomar@coogranada.org

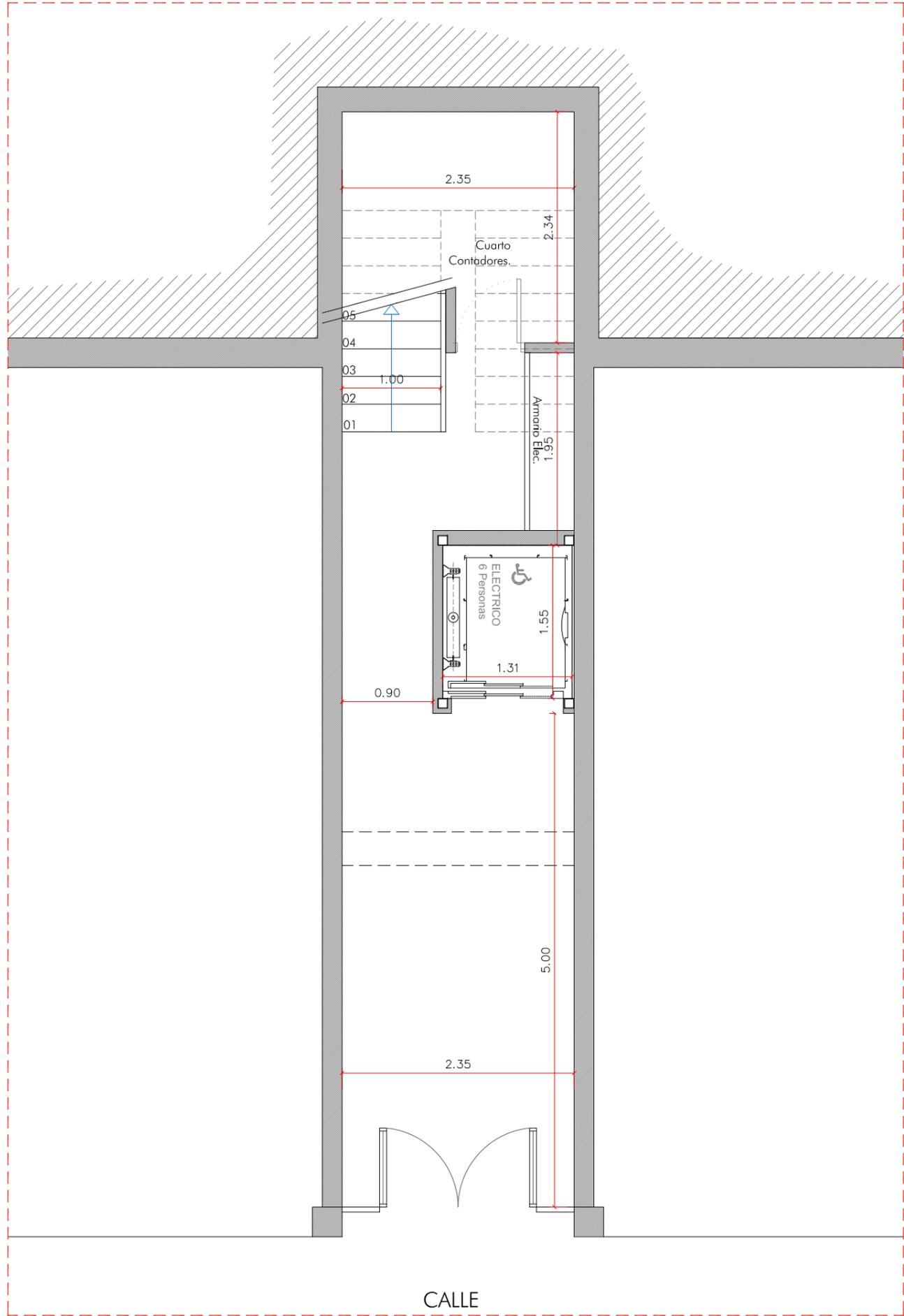
**Miguel Ángel GARCÍA VALENZUELA**  
Arquitecto  
c/Nueva, 5-3º. Tf: 958 821297. 18600 MOTRIL  
mgarcia@coogranada.org

ESTUDIO DE DETALLE.  
ORDENACIÓN DE ALINEACIONES Y VOLUMEN DE ASCENSOR Y ESCALERA C/ Capitán Jiménez nº5 Motril

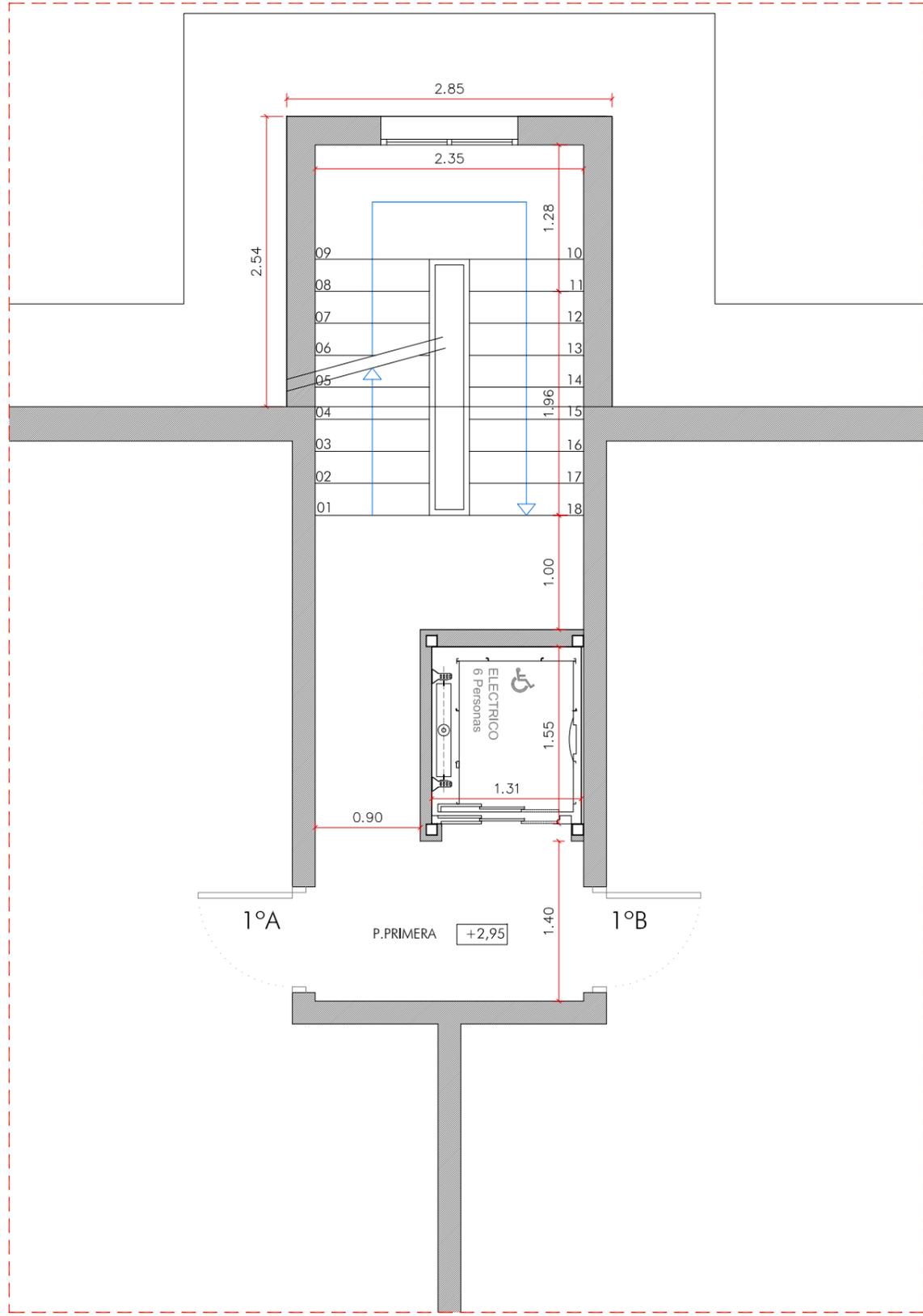
ESTADO ACTUAL  
Planta Tipo.Sección

Promotor: C.P CAPITÁN JIMÉNEZ 5

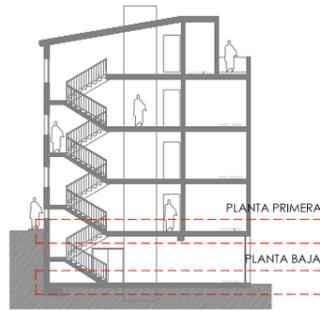
marzo 2020  
Escala :varias



Planta Baja E 1:50



Planta Primera E 1:50



ESTUDIO DE DETALLE.  
**ORDENACIÓN DE ALINEACIONES Y VOLUMEN DE ASCENSOR Y ESCALERA C/ Capitán Jiménez n°5 Motril**

**PROPUESTA**

**Planta Baja, Planta Primera**

Promotor: C.P CAPITÁN JIMÉNEZ 5

**Félix PALOMAR CARNICERO**  
 Arquitecto  
 c/Nueva, 5-3º. Tf: 958 821 297. 18600 MOTRIL  
 fpalomar@coogranada.org

**Miguel Ángel GARCÍA VALENZUELA**  
 Arquitecto  
 c/Nueva, 5-3º. Tf: 958 821 297. 18600 MOTRIL  
 mgarcia@coogranada.org





**Félix PALOMAR CARNICERO**  
Arquitecto  
c/Nueva, 5-3º. Tlf: 958 821297. 18600 MOTRIL  
fpalomar@coagranada.org

**Miguel Ángel GARCÍA VALENZUELA**  
Arquitecto  
c/Nueva, 5-3º. Tlf: 958 821297. 18600 MOTRIL  
mgarcia@coagranada.org

ESTUDIO DE DETALLE.  
**ORDENACIÓN DE ALINEACIONES Y VOLUMEN DE ASCENSOR Y ESCALERA C/ Capitán Jiménez nº5 Motril**

**ORDENACIÓN**  
Alineación Actual

Promotor: C.P. CAPITÁN JIMÉNEZ 5

marzo 2020

Escala 1:250



Superficie de ocupación : 7,23 m<sup>2</sup>

**Félix PALOMAR CARNICERO**  
Arquitecto  
c/Nueva, 5-3º. Tf: 958 821 297. 18600 MOTRIL  
fpalomar@coagranada.org

**Miguel Ángel GARCÍA VALENZUELA**  
Arquitecto  
c/Nueva, 5-3º. Tf: 958 821 297. 18600 MOTRIL  
mgarcia@coagranada.org

ESTUDIO DE DETALLE.  
ORDENACIÓN DE ALINEACIONES Y VOLUMEN DE ASCENSOR Y ESCALERA C/ Capitán Jiménez nº5 Motril

ORDENACIÓN  
Alineación Propuesta

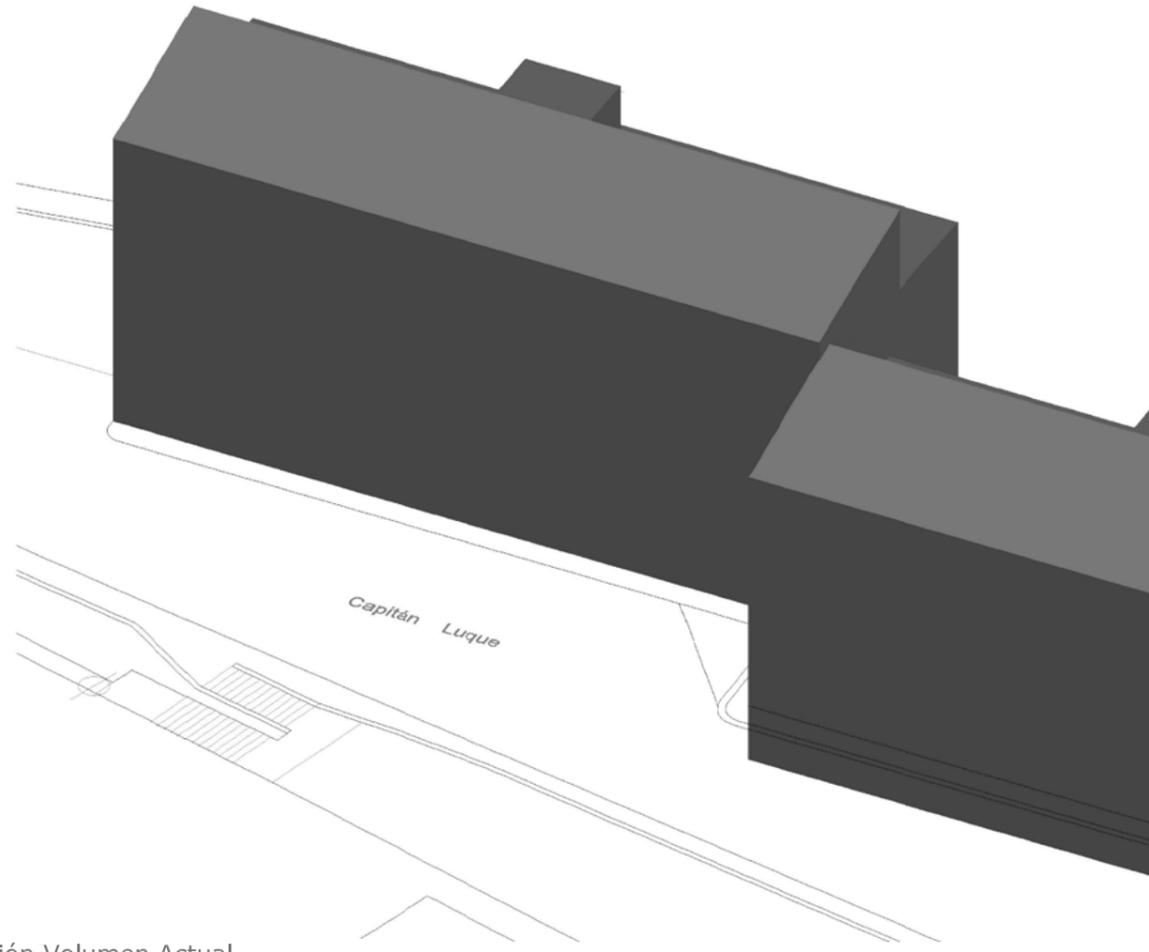
Promotor: C.P. CAPITÁN JIMÉNEZ 5

marzo 2020

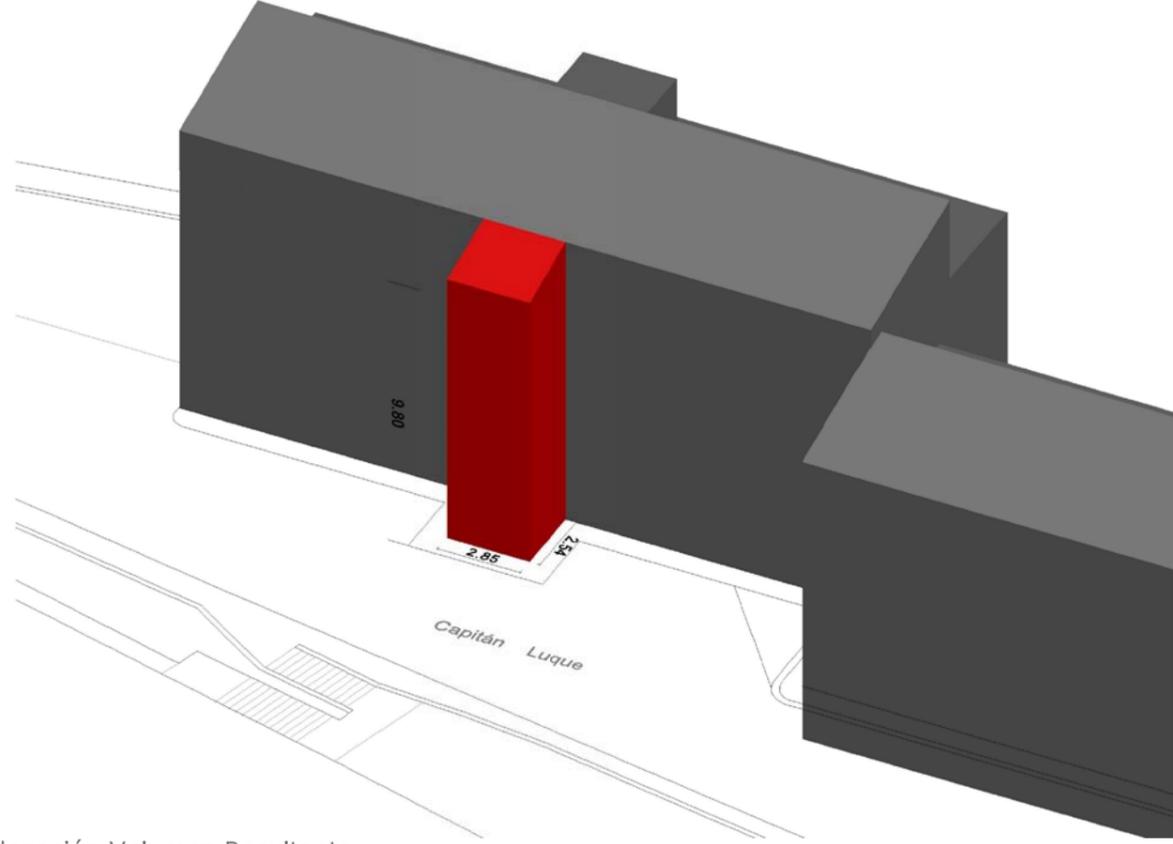
Escala 1:250

07

Ordenación.Volumen Actual



Ordenación.Volumen Resultante



**Félix PALOMAR CARNICERO**  
Arquitecto  
c/Nueva, 5-3º. Tf: 958 821297. 18600 MOTRIL  
fpalomar@coogranada.org

**Miguel Ángel GARCÍA VALENZUELA**  
Arquitecto  
c/Nueva, 5-3º. Tf: 958 821297. 18600 MOTRIL  
mgarcia@coogranada.org

ESTUDIO DE DETALLE.  
ORDENACIÓN DE ALINEACIONES Y VOLUMEN DE ASCENSOR Y ESCALERA C/ Capitán Jiménez nº5 Motril

ORDENACIÓN

Volumen Resultante

Promotor: C.P CAPITÁN JIMÉNEZ 5

marzo 2020

Escala 1:250

08