

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA COMERCIAL

C/DOLPH LUNDGREN – RIO REAL 4,
MARBELLA, MALAGA

Promotor: PARQUE RIOREAL S.L.

Arquitectos:

RAFAEL ESCASSI GIL
EVA ESCASSI MATEOS

MAYO 2023

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00036146770

CSV

GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/06/2023 11:42:18 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

INDICE

MEMORIA

1. MEMORIA EXPOSITIVA

- 1.1. Objeto del Estudio de Detalle
- 1.2. Ámbito de actuación
- 1.3. Procedencia, conveniencia y oportunidad de formulación
- 1.4. Datos identificativos del promotor

2. MEMORIA INFORMATIVA

- 2.1. Usos, edificaciones, infraestructuras y vegetación existentes
- 2.2. Estructura de la propiedad del suelo
- 2.3. Marco urbanístico de referencia. Planeamiento superior

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACION. NORMATIVA

- 3.1 Descripción de la ordenación propuesta
- 3.2 Cuadros de características urbanísticas que resumen los ajustes de superficie introducidos por el Estudio de Detalle
- 3.3 Justificación del cumplimiento del art.71 y D.T. Séptima 1.a. Ley 7/2021 LISTA
- 3.4 Normativa del Estudio de Detalle
- 3.5 Justificación de la normativa de accesibilidad
- 3.6 Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de Calidad Ambiental (GICA)

4. MEMORIA ECONÓMICA

PLANOS

- 01-Situación en PGOU 1986. Plano de ordenación completa
- 02- Topográfico estado actual
- 03- Esquemas de emplazamiento. Área edificable
- 04- Alineaciones y rasantes
- 05- Ordenación de volúmenes
- 06- Tratamiento de Espacios libres
- 07- Alzados y secciones de conjunto esquemáticas
- 08- Situación referenciada. Conexión con Avda. de la Alcudía

ANEXOS

- Titularidad de los terrenos - Nota simple
- Plano Comunidad Urbanización Río Real
- Estudio Hidrológico-Hidráulico Arroyo Realejo e Informe favorable Junta Andalucía
- Tramitación Endesa

RESUMEN EJECUTIVO

ESCASSI ARQUITECTOS
c/ Mérida de Jarales, 4, C.C. Calahonda, 27 - 28, 29649 Mijas-Costa, Málaga. Tlf. 952 93 93 68 / Email: eescassi@escassiarquitectos.com

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00036146770

CSV

GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/06/2023 11:42:18 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

1. MEMORIA EXPOSITIVA

1. Objeto del Estudio de Detalle

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra ubicada en la Calle Dolph Lundgren – Río Real 4 de Marbella (Málaga) con Referencia catastral 5425104UF3452N00011G.

De acuerdo con la clasificación que establece el P.G.O.U. para este suelo, Comercial CO - 2 y al ser la parcela de superficie superior a 1.000 m², se permite el desarrollo de conjunto comercial, siempre y cuando se tramite mediante Estudio de Detalle.

Por tanto, y según lo expuesto, tiene por objeto el presente Estudio de Detalle ordenar la parcela comercial, justificando el cumplimiento de la normativa de aplicación (en la que se requiere la tramitación de un Estudio de Detalle) donde se describe pormenorizadamente el uso y destino de la edificación, se ordenan los volúmenes y espacios libres de la edificación y se justifica la solución de los problemas que tal implantación pueda plantear en relación al paisaje, tráfico, características del entorno edificado, etc.

1.2. Ámbito de actuación

La Parcela tiene una superficie de 3.481,00 m²s., según topográfico adjunto, y una edificabilidad de 1.740,50 m²t. y se corresponde con la parcela segregada en la Parcelación con número de Expte. 18/96. Dicha parcela procede del patrimonio municipal y ha sido adquirida por la sociedad promotora que encarga el presente Estudio de Detalle.

El solar presenta una morfología irregular con los siguientes linderos: al Norte, con zona verde pública e instalaciones industriales; al Sur, con camino existente de la Urbanización; al Este, con instalaciones industriales y al Oeste, con zona verde pública. El lindero indicado al Sur con el camino existente presenta una longitud de 70,76 m; el lindero indicado al Oeste es actualmente una parcela privada de uso residencial y el lindero indicado al Este es con un viario existente compartido entre la instalación industrial y la parcela objeto del presente Estudio de Detalle.

El ancho medio de la parcela es de 56,86 m y el fondo medio es de 49,83 m.

Las coordenadas son 36°27'54,38" N y 5°01'58,68" O.

La pendiente de la zona es pronunciada descendente en sentido oeste - este, con una diferencia de cotas de unos 6 metros aprox.

1.3. Procedencia, conveniencia y oportunidad de formulación del Estudio de Detalle

Según lo expuesto anteriormente, la ordenanza CO del Plan General establece que para parcelas comerciales de superficie superior a 1.000 m² se requerirá la tramitación previa de un Estudio de Detalle, en el que se describa pormenorizadamente el uso y destino de la edificación, se ordenen los volúmenes y espacios libres de edificación y se justifique la solución de los problemas que tal implantación pueda plantear en relación a paisaje, tráfico, características del entorno edificado, etc. Por lo que, atendiendo a este requisito, es objeto del presente Estudio de Detalle la ordenación del volumen edificable dentro de la parcela, justificando el cumplimiento de la normativa de aplicación.

La necesaria **intervención** a realizar requiere de la formulación del **instrumento urbanístico** adecuado para completar, adaptar, reajustar o modificar la **ordenación urbanística** preexistente. Y el **objeto de la intervención** pretendida resulta perfectamente coherente y coincidente con las **atribuciones urbanísticas** que expresamente confieren el **art.71 LISTA** y el RPU a los **Estudios de Detalle**. En efecto, como más adelante se justificará, la **actuación propuesta** presenta las siguientes **características constitutivas**:

- Se completan y/o adaptan **algunas determinaciones** existentes.

ESCASSI ARQUITECTOS

c/ Mérida de Jarales, 4, C.C. Calahonda, 27 - 28, 29649 Mijas-Costa, Málaga. Tlf. 952 93 93 68 / Email: eescassi@escassiarquitectos.com

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00036146770

CSV

GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/06/2023 11:42:18 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

- **No se modifican** usos urbanísticos.
- **No se altera** el aprovechamiento urbanístico.
- **No se reduce** suelo dotacional público.
- **No se modifica** la zonificación y uso de **dotaciones y áreas libres públicas**.
- Se mejora la **funcionalidad** de la urbanización.
- **No se alteran** las condiciones de ordenación de los suelos colindantes.

En consecuencia, se considera **conveniente, oportuna y procedente** la formulación del presente **Estudio de Detalle**.

1.4. Datos identificativos del promotor

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de:

PARQUE RIOREAL, S.L.
C.I.F.: B-42905182
Dirección en Casa club Marbella Golf Country club. Carretera nacional 340, km 188,
29604- Marbella

Representante: D. Manuel Blázquez Guerrero. DNI 24846950-G

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704	06/06/2023 11:42:18 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00036146770	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1. Usos, edificaciones, infraestructuras y vegetación existente

La parcela incluida en la **intervención urbanística** que se propone se encuentra situada en el antiguo polígono PA-RR-11 “Golf Río Real”. Dichos terrenos proceden de la Modificación y Ampliación del Plan Parcial 251/74 que fue aprobado definitivamente el 13/11/74 (anterior al PGOU de 1986). Se tramitó también el Expediente 594/75 de Parcelación de la Urbanización Golf Río Real aprobada el 14/01/76. En 24/01/77 se aprueba un Proyecto de Urbanización, Expediente 448/75, de la Urbanización Río Real, y un posterior Proyecto de Urbanización de Ampliación de Golf Río Real, Expediente 865/79, aprobado el 15/02/80. Posteriormente se realiza una Parcelación, Expediente 891/87, aprobada el 11/5/87 y finalmente se segrega la parcela que nos ocupa mediante la Parcelación Expediente 18/96, constando la misma como patrimonio municipal hasta su adquisición por la sociedad promotora que encarga el presente Estudio de Detalle.

La parcela resultante presenta actualmente el siguiente estado:

La parcela se ha visto invadida por construcciones de terceros en sus linderos Nordeste y Suroeste, por lo que el área de movimiento de la edificación se ve afectada en cuanto a su ordenación.

En cuanto al acceso, tras el estudio realizado por los servicios técnicos municipales, se ha concluido, que el vial de acceso a la parcela, consta de un primer tramo que se considera incluido en las Cesiones de áreas libres y red viaria, naturaleza demanial uso público.

En cuanto al segundo tramo, que se corresponde con la parte de vial cuya calificación es comercial (según el informe técnico emitido), no se considera incluido en la cesión anterior. No obstante, se trata de un camino existente, abierto al público y en uso, dando acceso a las parcelas colindantes con la que es objeto de Estudio de Detalle, según se desprende del Catastro de 1988. Por tanto, teniendo en cuenta que lleva ejecutado más de 30 años y aparece representado como vial público en la cartografía catastral de 1988, se puede considerar que, desde el punto de vista patrimonial, dicho vial ha pasado a formar parte del dominio público local, sin perjuicio de que la adquisición de la propiedad requiera tramitación de un expediente de prescripción adquisitiva de acuerdo a la legislación vigente.

Por lo que se refiere a la urbanización propiamente dicha, se encuentra dotada de los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión. Si bien, la parcela carece de acerado perimetral, existiendo sólo un bordillo que coincide sensiblemente con el límite entre la calzada existente y la parcela.

En cuanto a vegetación existente en la parcela, se aporta inventario de los árboles existentes con indicación del diámetro del tronco, altura y copa (Ver plano 02 “Topográfico estado actual”). Las especies observadas son las siguientes: pino (1ud.), acacia retinoides (3 uds.), Ficus microcarpa (3 uds.), Ficus elástica (1 ud.) y Coco plumoso (4 uds.).

En cuanto a afecciones territoriales, la parcela se encuentra próxima al Arroyo Realejo que discurre de Norte a sur por la zona situada al este de la parcela. Se aporta como Anexo Estudio Hidrológico-Hidráulico realizado e Informe favorable del Servicio de DPH y Calidad de Aguas de la Consejería de la Junta de Andalucía.

Por tanto, **la parcela se puede desarrollar**, ya que, consta de **accesos peatonal y rodado**, se encuentra **libre de edificaciones**, lo que hace posible la pretendida

ESCASSI ARQUITECTOS
c/ Mérida de Jarales, 4, C.C. Calahonda, 27 - 28, 29649 Mijas-Costa, Málaga. Tlf. 952 93 93 68 / Email: eescassi@escassiarquitectos.com

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00036146770

CSV

GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/06/2023 11:42:18 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

ordenación de volúmenes y consta de todas las **infraestructuras necesarias** que podrán ser reformadas en el proyecto de edificación o urbanizador correspondiente.

2.2. Estructura de la propiedad del suelo

La parcela afectada por el presente Estudio de Detalle es un suelo privado que pertenece al siguiente propietario y tiene la siguiente referencia catastral:

1-PARQUE RIOREAL, S.L.

C.I.F.: B-42905182

Dirección en Casa club Marbella Golf Country club. Carretera nacional 340, km 188, 29604- Marbella

Representante: D. Manuel Blázquez Guerrero. DNI 24846950-G

Referencia catastral: 5425104UF3452N0001IG

Las parcelas colindantes, también se ven afectadas por el presente Estudio de Detalle, ya que, como se ha mencionado, en los linderos Nordeste y Suroeste, la parcela objeto del presente Estudio de Detalle se ve invadida por construcciones de terceros y, al Este, existe un camino abierto y al público, que da acceso a las parcelas colindantes. Estas parcelas, suelos privados, pertenecen a los siguientes propietarios y tienen las siguientes referencias catastrales:

2-LAVANDERIA INDUSTRIAL COSTA DEL SOL, S.L.

C.I.F.: B-92960293

Dirección en C/ Ramiro Campos Turmo nº4. 29600 Marbella, Málaga.

Referencia catastral: 5425103UF3452N0001XG

3-RIO REAL GOLF HOTEL, S.L.

C.I.F.: B-29891405

Dirección en Club de Golf Rio Real – Casa Club, Urb. Golf Rio Real S/N. 29603, Marbella, Málaga.

Referencia catastral: 5425102UF3452N0001DG

4-COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LAS LOMAS DE RIO REAL

C.I.F.: H-92748805

Administraciones Calderón

Dirección en Avda. Cuesta Correa S/N, Urb. Marbesa. 29604 Marbella, Málaga.

Referencia catastral: 5425104UF3452N0001IG

Se señala su ubicación en la siguiente imagen:

ESCASSI ARQUITECTOS

c/ Mérida de Jarales, 4, C.C. Calahonda, 27 - 28, 29649 Mijas-Costa, Málaga. Tlf. 952 93 93 68 / Email: eescassi@escassiarquitectos.com

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00036146770

CSV

GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/06/2023 11:42:18 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

2.3. Marco urbanístico de referencia. Planeamiento superior

El **planeamiento urbanístico** vigente que afecta a la parcela objeto del presente Estudio de Detalle está constituido por los siguientes instrumentos:

- **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MARBELLA** que fue aprobado, definitivamente, por resolución del entonces Consejero de Política Territorial, de fecha 3 de junio de 1986, publicada en el “Boletín Oficial de la Junta de Andalucía” de 26 de junio de 1986.
- En fecha 12 de marzo de 1990, el Consejero de Obras Públicas y Transportes aprobó, definitivamente, el expediente de cumplimiento de la resolución anterior de 3 de junio de 1986, publicada en el “Boletín Oficial de la Junta de Andalucía” de 30 de marzo de 1990.
- En fecha 28 de noviembre de 2000, el Consejero de Obras Públicas y Transportes aprobó, definitivamente, el expediente de revisión - adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella

En definitiva, la **ordenación urbanística** en vigor, objeto de **desarrollo y ajuste puntual** por el presente **Estudio de Detalle**, se concreta en un **ámbito reducido de suelo urbano consolidado**, así clasificado por el vigente PGOU de Marbella aprobado en el año 1.986.

Por su parte el **marco urbanístico legislativo** que ampara la formulación del **Estudio de Detalle** está constituido expresamente por lo dispuesto en el **art.71** de la **Ley de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía**, junto al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y a las determinaciones complementarias, que transitoriamente resultan aplicables, contempladas por el **Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978** en relación con los **Estudios de Detalle** (arts.65 y 66).

Código seguro de Verificación : GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

ESCASSI ARQUITECTOS

c/ Mérida de Jarales, 4, C.C. Calahonda, 27 - 28, 29649 Mijas-Costa, Málaga. Tlf. 952 93 93 68 / Email: eescassi@escassiarquitectos.com

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00036146770

CSV

GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/06/2023 11:42:18 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN. NORMATIVA

3.1 Descripción de la ordenación propuesta. Características urbanísticas

Ordenación propuesta:

La edificación estará separada de todos sus linderos un mínimo de 4 metros como regula la normativa de aplicación. Además, también estará separada un mínimo de 4 metros de sus linderos físicos por las ya mencionadas construcciones de terceros que invaden la parcela en los linderos Nordeste y Suroeste.

En cuanto a su acceso, desde el camino existente ya previamente citado, se puede acceder tanto peatonalmente como por acceso rodado directamente a la parcela, que, como ya se ha descrito, cuenta con una pendiente muy pronunciada en sentido oeste - este, con una diferencia de cotas de unos 6 metros aproximadamente, por tanto, se plantea realizar una única edificación escalonada, que salve esta diferencia de cotas.

Para favorecer estos accesos peatonal y rodado a la edificación desde diferentes puntos y para cumplimentar la normativa de aplicación, y en concreto los Art. 156 de la Modificación del PGOU que regula la altura de la edificación (6 m) y el Art. 150 del PGOU de 1986 que regula la altura en los casos de terrenos con pendiente inferior al 50% (incremento de 1,50 m en el punto más desfavorable); se establecen tres niveles en la edificación: el +24,15 m, el +28,30 m y el +29,50 m.

Es por todo lo mencionado, que resulta un conjunto con una edificación exenta y escalonada con la siguiente disposición:

Se plantea un vial privado dentro de la parcela en el lateral oeste en el nivel +29,50 m al que se accede desde el camino existente, dicho vial, con circulación compartida (peatonal y rodado) y con una sección de 5m de ancho de calzada y 2,5m de ancho para aparcamiento en línea (4 plazas) dispone de un fondo de saco de 12 m de diámetro al objeto de facilitar la circulación de vehículos. Desde este vial se accede al nivel +29,50 m de la edificación.

Esta edificación propuesta contará además con otro vial en el lateral este en el nivel +24,00 m, con sección de 5m de ancho de calzada y 2m de ancho de acerado, el cual dará acceso en el nivel +24,15 m que alberga en su fondo un sótano (que se dispone bajo los niveles +29,50 m y +28,30 m, de forma que sobresalga una distancia menor o igual a 1,20 m respecto a la rasante).

En el lindero sur de la parcela, en terrenos privados de la parcela, se propone la ejecución de un nuevo acerado de 4 m de anchura desde el que se accede al sur de la edificación en el nivel +28,30 m y conecta con el acerado propuesto al este en el nivel +24,15 m. Con este nuevo acerado se le da continuidad al acerado existente, mejorando la accesibilidad y completando las infraestructuras de la parcela. Dicho acerado propuesto será de uso público y conectará directamente con el ya mencionado camino existente que se prolonga por el este con el nuevo vial mencionado ya que está abierto al público y en uso (da acceso a las parcelas colindantes).

Se prevé la ubicación de un Centro de transformación junto a las plazas de aparcamiento ubicadas en el nivel +29,50 m por requerimiento de la compañía suministradora el cual será cedido a ésta.

El resto de espacios libres de parcela se destinan a zonas ajardinadas.

Con esta propuesta se ordena una edificación comercial exenta rodeada de espacios libres de uso público.

ESCASSI ARQUITECTOS
c/ Mérida de Jarales, 4, C.C. Calahonda, 27 - 28, 29649 Mijas-Costa, Málaga. Tlf. 952 93 93 68 / Email: eescassi@escassiarquitectos.com

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704	06/06/2023 11:42:18 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00036146770	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

Usos y funcionalidad:

El uso que se propone para este conjunto es comercial en su mayoría e industrial en 1ª categoría, almacenes y oficina. La edificación contará con acceso peatonal y rodado directo desde los caminos existentes y el acerado propuestos.

Además, la edificación contará con aparcamientos en superficie (4 plazas) entre las que se encontrará la zona de carga y descarga con limitación horaria para favorecer al tráfico rodado y 18 plazas en el sótano del nivel +24,15 m al que se accederá desde el camino existente al este de la parcela, ya que está abierto al público y en uso.

Impacto de la solución propuesta:

Con este apartado se pretende justificar cómo se solucionan los problemas que la implantación del uso comercial pueda plantear en relación al paisaje, tráfico y entorno edificado.

En cuanto al paisaje y la vegetación existente en la parcela, dada la ubicación de la misma se hace necesario trasplantar algunas especies al objeto de poder materializar la edificabilidad correspondiente a la parcela, ya que cualquier ordenación alternativa que mantenga la vegetación existente supone realizar retranqueos y una merma considerable de edificabilidad. De esta forma, se seguirán las indicaciones municipales para realizar el trasplante, en su caso, de las siguientes especies: las palmeras canarias de pequeño porte, el Ficus elástica y el pino. Se mantienen inalteradas las acacias retinoides y el ficus microcarpa ya que quedan emplazados en las zonas libres de parcela.

Se prevé el establecimiento de locales comerciales e industriales, almacenes y oficinas que mejoren la oferta de servicios para la gente de la zona y no suponga una gran afluencia de tráfico rodado, ya que se podrá acceder fácil y directamente por el camino existente y el vial propuesto sin interrumpir el tráfico existente.

En relación al entorno edificado, la solución propuesta pretende mejorar las dotaciones públicas y existentes, prolongando el acerado existente dándole continuidad y aumentando su anchura a 4 metros para facilitar la circulación peatonal y su accesibilidad, escalonando la edificación para adaptarse al paisaje y no limitar la visibilidad de las construcciones existentes, y además, se mejoran las infraestructuras de la parcela dejando las previsiones necesarias para su mejor funcionamiento.

La ordenación de volúmenes propuesta queda como se grafía en el plano adjunto. Esta ordenación servirá de base para el desarrollo posterior del correspondiente proyecto básico y de ejecución con los reajustes necesarios que conlleva la mayor definición de éste.

Vemos a continuación los parámetros aplicables:

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN:

CALIFICACION	CO-2
TIPO DE EDIFICACION:	Edificio comercial
PARCELA MÍNIMA	400 m ²
EDIFICABILIDAD	0,50 m ² t / m ² s
OCUPACION MAXIMA	50 %
SEPARACION LINDEROS	4 mts para edificaciones de una planta y de 5 mts para las de dos plantas. Se exceptúan de esta norma las edificaciones adosadas y alineadas.
ALTURA MAXIMA (Nº PLANTAS)	1 (6,00 m. Artº 156 MOD. PGOU)
ALTURA LIBRE DE PLANTAS	La que corresponda por condiciones de edificación
APARCAMIENTOS	Comercial: 1 plaza / 80m ²
USO	Comercial

ESCASSI ARQUITECTOS

c/ Mérida de Jarales, 4, C.C. Calahonda, 27 - 28, 29649 Mijas-Costa, Málaga. Tlf. 952 93 93 68 / Email: eescassi@escassiarquitectos.com

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00036146770

CSV

GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/06/2023 11:42:18 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

USO COMPATIBLES (*)

Los definidos en el artículo 183 del PGOU con los números 5 (industria), industria en 1ª categoría, 6 (almacenes), 7 (oficina), 9 (Hostelería), 10 (Recreativo), 11 (Discoteca), 14 (Asistencia sanitaria), 19 (Zonas verdes), y 25 (Aparcamiento).

(*) De acuerdo al artículo 177, apartado 3, de la Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU de 1986 aprobadas por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 16 de mayo de 2018 y publicadas en el BOPMA nº 127 de fecha 3 de julio de 2018, el uso compatible podrá convivir con el uso dominante siendo la edificabilidad asociada al uso compatible inferior al 50% del uso principal.

En los planos adjuntos puede comprobarse que la ordenación de volúmenes propuesta en el presente Estudio de Detalle cumple con los parámetros aplicables.

3.2 Cuadro resumen de superficies construidas y de los ajustes introducidos por el Estudio de Detalle

La superficie construida resultante de la actuación es de 1.594,95 m² sobre rasante, que se destinan en su totalidad a edificio comercial y compatibles y de 769,41 m² bajo rasante que se destinarán a almacenes, garajes e instalaciones.

La superficie correspondiente al resto de usos, tales como aparcamientos, jardines, accesos, etc., se determinará en el correspondiente Proyecto Básico y de Ejecución posterior al presente Estudio de Detalle.

Resumen de superficies construidas:

	SUP. CONSTRUIDA	SUP. COMPUTABLE
<u>Nivel + 24,15 m</u>		
Sótano (*)	769,41 m ²	---
Planta Baja	810,54 m ²	810,54 m²
<u>Nivel +29,50 m (**)</u>		
Planta Baja	769,41 m ²	769,41 m²
Centro de Transformación (***)	15 m ² ***	15 m² ***
Total sup. Construida Computable		1.594,95 m²

(*) No Computa

(**) Incluye la superficie del nivel +28,30 m

(***) Las Dimensiones del CT son una previsión, y las definitivas serán las requeridas por la compañía suministradora. A día de hoy, la superficie del Centro de Transformación no es computable en cuanto a edificabilidad según el PGOU de Marbella. No obstante, en caso de modificación de la normativa de aplicación, queda prevista esta superficie como computable, siendo la totalidad del conjunto inferior a la edificabilidad máxima permitida.

ESCASSI ARQUITECTOS

c/ Mérida de Jarales, 4, C.C. Calahonda, 27 - 28, 29649 Mijas-Costa, Málaga. Tlf. 952 93 93 68 / Email: eescassi@escassiarquitectos.com

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00036146770

CSV

GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/06/2023 11:42:18 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN
Hoja nº 1

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA COMERCIAL
EMPLAZAMIENTO: CALLE DOLPH LUNDGREN – RIO REAL 4, MARBELLA, MÁLAGA
ENCARGANTE: PARQUE RIOREAL S.L.
ARQUITECTOS: RAFAEL ESCASSI GIL Y EVA ESCASSI MATEOS

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL PROYECTO

	POT	ND	PGO U	NNSS (Mun.)	NNSS (Prov.)	PDSU	POI	PS	PAU	PPO	PE	PERI	ED	PEPM F (SNU)	PA (SNU)	PU	PR
Vigente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
En tramitación	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

OBSERVACIONES

Planeamiento general vigente	Anterior a la LOUA Adaptado parcialmente a LOUA Adaptado totalmente a LOUA	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Instrumento urbanístico en trámite	Aprobación inicial Aprobación provisional Aprobación definitiva sin publicar	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
------------------------------	--	---	------------------------------------	--	--

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

▪ Según PLANEAMIENTO GENERAL vigente:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	<input checked="" type="checkbox"/>	Suelo urbanizable ordenado	<input type="checkbox"/>	Especialmente protegido	<input type="checkbox"/>
				De carácter rural o natural (común)	<input type="checkbox"/>
Suelo urbano no consolidado:	<input type="checkbox"/>			Hábitat rural diseminado	<input type="checkbox"/>
Pendiente de planeamiento de desarrollo	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable sectorizado	<input type="checkbox"/>	Suelo agrícola de regadío	<input type="checkbox"/>
Con ordenación detallada pendiente de Gestión	<input type="checkbox"/>			Suelo agrícola de secano	<input type="checkbox"/>
Con ordenación detallada de actuación directa	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable no sectorizado	<input type="checkbox"/>	Protección según PEPMF	

▪ Según PLANEAMIENTO GENERAL en tramitación:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable ordenado	<input type="checkbox"/>	Especialmente protegido	<input type="checkbox"/>
				De carácter rural o natural (común)	<input type="checkbox"/>
Suelo urbano no consolidado:	<input type="checkbox"/>			Hábitat rural diseminado	<input type="checkbox"/>
Pendiente de planeamiento de desarrollo	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable sectorizado	<input type="checkbox"/>	Suelo agrícola de regadío	<input type="checkbox"/>
Con ordenación detallada pendiente de Gestión	<input type="checkbox"/>			Suelo agrícola de secano	<input type="checkbox"/>
Con ordenación detallada de actuación directa	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable no sectorizado	<input type="checkbox"/>	Protección según PEPMF	

OBSERVACIONES:

LEYENDA:

POT Plan de Ordenación Territorial de ámbito sub-regionalND Normativas Directoras

f Programa de actuación Urbanística (a desaparecer)PPO Plan Parcial de Ordenación

ESCASSI ARQUITECTOS
c/ Mérida de Jarales, 4, C.C. Calahonda, 27 - 28, 29649 Mijas-Costa, Málaga. Tlf. 952 93 93 68 / Email: eescassi@escassiarquitectos.com



PGOU	Plan General de Ordenación Urbanística	PE	Plan Especial diferentes especialidades: PEPMF (protección medio físico)
NN.SS. (Mun.)	Normas subsidiarias de ámbito Municipal (a desaparecer)	PERI	Plan Especial de Reforma Interior
NN.SS. (Prov.)	Normas subsidiarias de ámbito Provincial (a desaparecer)	ED	Estudio de Detalle
PDSU	Proyecto de delimitación de suelo urbano (a desaparecer)	PA	Proyecto de Actuación en Suelo No Urbanizable
POI	Plan de Ordenación Intermunicipal (novedad LOUA)	PU	Proyecto de Urbanización
PS	Plan de Sectorización	PR	Proyecto de Reparcelación

INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN**Hoja nº 2****CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA**

SEGÚN PLANEAMIENTO	VIGENTE	EN TRAMITACION	OBSERVACIONES
Instrumento de ordenación preciso	PGOU		
Calificación urbanística detallada	COMERCIAL		
Ordenanza de aplicación	CO -2		

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN (CO-2) EN LA PARCELA

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE		ESTUDIO DE DETALLE
Estudios previos requeridos	SI (1)		Cumple
Parcela mínima	400 m ²		Cumple (3.481,00 m ²)
Altura máxima, nº de plantas	1 planta		1 planta
Altura máxima, metros	6,00 m (Artº 1.56 MOD PGOU)		6,00 m
Altura mínima			
Edificabilidad neta	0,50 m ² t/m ² s = 1.740,50 m ²		Cumple (1.594,95 m ²)
Ocupación sobre rasante	50%		Cumple (45,82%)
Separación a linderos	4 mts para edificaciones de una planta y de 5 mts para las de dos plantas. Se exceptúan de esta norma las edificaciones adosadas y alineadas.		Cumple (≥ 4 m)
Usos dominantes	Comercial		Cumple (Comercial)
Usos compatibles (3)	Los definidos en el artículo 183 del PGOU con los números 5 (industria), industria en 1ª categoría, 6 (almacenes), 7 (oficina), 9 (Hostelería), 10 (Recreativo), 11 (Discoteca), 14 (Asistencia sanitaria), 19 (Zonas verdes), y 25 (Aparcamiento).		Cumple (Industria en 1ª cat., Almacenes, Oficina y Centro de Transformación)
Plazas mínimas de aparcamiento	Comercial: 1p/80 m ² = 22 plazas		Cumple (2)

OBSERVACIONES:

(1) La superficie de parcela máxima edificable es mayor a 1.000 m². Para actuaciones sobre parcelas de superficie mayor a 1.000 m² se requerirá la tramitación previa de un Estudio de Detalle, en que se describa pormenorizadamente el uso y destino de la edificación, se ordenen los volúmenes y espacios libres de edificación y se justifique la solución de los problemas que tal implantación pueda plantear en relación a paisaje, tráfico, características del entorno edificado, etc. (art. 1.40. 2).

(2) Las plazas de aparcamiento se podrán disponer tanto en el espacio exterior de la parcela como en el interior de la edificación. En el presente Estudio de Detalle se han grafado 4 plazas de aparcamiento en el exterior disponiéndose las 18 restantes en el interior de la edificación.

(3) De acuerdo al artículo 177, apartado 3, de la Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU de 1986 aprobadas por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 16 de mayo de 2018 y publicadas en el BOPMA nº 127 de fecha 3 de julio de 2018, el uso compatible podrá convivir con el uso dominante siendo la edificabilidad asociada al uso compatible inferior al 50% del uso principal.

NOTA: La cumplimentación de este modelo de ficha es de carácter voluntario si bien, en virtud de lo dispuesto por el Artículo 14.1 RDUU (modificado por el Decreto 327/2012 de 10 de Julio), los proyectos técnicos que tengan por finalidad la solicitud de licencia urbanística (edificación, parcelación urbanística y obras ordinarias de urbanización) deben incorporar la correspondiente información sobre las circunstancias establecidas por la legislación y el planeamiento urbanístico relativas al suelo objeto de la actuación.

ESCASSI ARQUITECTOS

c/ Mérida de Jarales, 4, C.C. Calahonda, 27 - 28, 29649 Mijas-Costa, Málaga. Tlf. 952 93 93 68 / Email: eescassi@escassiarquitectos.com

ÁMBITO- PREFIJO**GEISER**

Nº registro

REGAGE23e00036146770**CSV****GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704****DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN****<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>****FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO****06/06/2023 11:42:18 Horario peninsular****Validez del documento****Original**

GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

3.3 Justificación del cumplimiento del art.71 y D.T. Séptima 1.a. Ley 7/2021 LISTA:

- a) Se justifica a continuación, ordenadamente de acuerdo a las prescripciones del **Art.71 LISTA**, la adecuación de la actuación propuesta por el presente **Estudio de Detalle** a las **determinaciones** legales y reglamentarias **atribuidas por la LISTA** a dicho **Instrumento complementario** de ordenación urbanística.

▪ **Completar, adaptar o modificar algunas determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad**

En efecto, la ordenación propuesta por el **Estudio de Detalle** se limita a una ordenación de volúmenes con uso dominante comercial el cual se ajusta al uso determinado por el planeamiento general sin modificarlo. En la ordenación propuesta no se consume la edificabilidad total permitida.

▪ **No incrementar aprovechamiento ni afectar negativamente a dotaciones**

La actuación proyectada **no afecta al aprovechamiento urbanístico** preestablecido por el PGOU vigente ya que **se ha mantenido el techo edificable** total, así como el **uso y tipología** edificatoria del suelo afectado.

En todo caso el suelo afectado es **privado y edificable**.

▪ **No constituir alternativa como instrumento de ordenación detallada**

La actuación proyectada trata de reajustar y modificar la **ordenación urbanística** preexistente de manera puntual, por lo que no es en ningún caso una transformación urbanística que requiera de otro instrumento de ordenación.

3.4 Normativa del Estudio de Detalle.

Como se ha expuesto, en el presente Estudio de Detalle, con motivo de la ordenación pormenorizada de la parcela edificable, se mantienen en todo momento la **calificación urbanística, tipología y uso de dicho suelo**.

De esta forma, las **condiciones de edificación** de esta parcela edificable quedarán definidas conforme se establece en los **artículos 256, 257 y 258 de la Normativa Urbanística** del Texto Refundido del PGOU de Marbella, con la excepción de la edificabilidad neta resultante, asignada conforme a los cuadros de ordenación resultante.

3.5. Justificación de la normativa de accesibilidad

En la ordenación propuesta por el Estudio de Detalle se contempla la ejecución de un acerado perimetral en el interior de la parcela. Dicho acerado tendrá una pendiente transversal $\leq 2\%$ y un ancho de 4,00m, superior al ancho de 1,80 m exigido, cumpliendo los requisitos tanto del Decreto 293/2009 de accesibilidad de Andalucía como de la orden 851/2021. Por lo que respecta a las pendientes longitudinales, no se modifican ya que se mantiene la pendiente del camino existente junto al que se localiza.

La justificación de accesibilidad en el interior de la parcela y de la edificación propuesta, se realizará en el correspondiente Proyecto Básico y de Ejecución.

A continuación, se aportan los datos generales y fichas y tablas justificativas del cumplimiento de la normativa de accesibilidad de la ordenación propuesta:

ESCASSI ARQUITECTOS

c/ Mérida de Jarales, 4, C.C. Calahonda, 27 - 28, 29649 Mijas-Costa, Málaga. Tlf. 952 93 93 68 / Email: eescassi@escassiarquitectos.com

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00036146770

CSV

GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/06/2023 11:42:18 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

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

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

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

DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



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

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00036146770

CSV

GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/06/2023 11:42:18 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

DATOS GENERALES

DOCUMENTACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE

ACTUACIÓN

URBANÍSTICA

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

COMERCIAL

DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS

DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	3.481 M2
Accesos	Desde viales colindantes
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	22
Plantas	2
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	

LOCALIZACIÓN

PARCELA COMERCIAL, C/DOLPH LUNDGREN – RIO REAL 4, MARBELLA

TITULARIDAD

PRIVADA

PERSONA/S PROMOTORA/S

PARQUE RIOREAL, S.L.

PROYECTISTA/S

RAFAEL ESCASSI GIL Y EVA ESCASSI MATEOS

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00036146770

CSV

GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/06/2023 11:42:18 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

☒ Ficha I. Infraestructuras y urbanismo

☐ Ficha II. Edificios, establecimientos o instalaciones

☐ Ficha III. Edificaciones de viviendas

☐ Ficha IV. Viviendas reservadas para personas con movilidad reducida

☐ Tabla 1. Edificios, establecimientos o instalaciones de alojamiento

☐ Tabla 2. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso comercial

☐ Tabla 3. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso sanitario

☐ Tabla 4. Edificios, establecimientos o instalaciones de servicios sociales

☐ Tabla 5. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades culturales y sociales

☐ Tabla 6. Edificios, establecimientos o instalaciones de restauración

☐ Tabla 7. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso administrativo

☐ Tabla 8. Centros de enseñanza

☐ Tabla 9. Edificios, establecimientos o instalaciones de transportes

☐ Tabla 10. Edificios, establecimientos o instalaciones de espectáculos

☐ Tabla 11. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso religioso


☐ Tabla 12. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades recreativas

☐ Tabla 13. Garajes y aparcamientos

OBSERVACIONES

FECHA Y FIRMA

En.....MIJAS....., aMAYO.....de.....2023.....



Fdo.: RAFAEL ESCASSI GIL Y EVA ESCASSI MATEOS

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00036146770

CSV

GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/06/2023 11:42:18 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
<p>Descripción de los materiales utilizados</p> <p><u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: A definir Color: A Definir Resbaladicidad: CLASE 3 (RD>45 UNE-ENV 12633:2003)</p> <p><u>Pavimentos de rampas</u> Material: Color: Resbaladicidad:</p> <p><u>Pavimentos de escaleras</u> Material: Color: Resbaladicidad:</p> <p><u>Carriles reservados para el tránsito de bicicletas</u> Material: Color:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.</p> <p><input type="checkbox"/> No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.</p>

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



FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO						
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES						
NORMATIVA			O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES (Rgto. Art. 15. Orden TMA/851/2021 arts. 5,12 y 46) (1)						
Ancho mínimo			≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		CUMPLE
Pendiente longitudinal			≤ 6,00 %	---		
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		CUMPLE
Altura libre			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		CUMPLE
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)			---	≤ 0,12 m		CUMPLE
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.			<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,016 m	Ø ≤ 0,2 m	
			<input type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤ 0,016 m	---	
Iluminación homogénea			Cumplirá RD 1890/2008	---		CUMPLE
(1) Se podrá exceptuar el cumplimiento de determinados requisitos establecidos en este documento técnico de manera excepcional y adecuadamente justificada, proponiéndose en todo caso otras soluciones de adecuación efectiva que garanticen la máxima accesibilidad y seguridad posibles y siempre de conformidad con lo dispuesto para tales casos en la normativa autonómica o local, cuando exista.						
VADOS PARA PASO PEATONES (Rgto. Art. 16. Orden TMA/851/2021 arts. 20, 45 y 46)						
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar			<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	
			<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 3,00 m	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	
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			= 0,60-1,20 m	= 1,20 m		
Rebaje con la calzada			0,00 – 0,40 cm	0,00 cm		
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto. Art. 16. Orden TMA/851/2021 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 TMA/851/2021 arts. 21, 45 y 46)						
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)			≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80-1,20 m	1,20 m		
		Longitud	= Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado.	= Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado, ó 4 m.		
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,80-1,20 m	---		
		Longitud	= Espacio de intersección	---		
ISLETAS (Rgto. Art. 17. Orden TMA/851/2021 arts. 22, 45 y 46)						
Anchura			≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		
Fondo			≥ 1,80 m	≥ 1,20 m		
Espacio libre			---	---		
Señalización en la acera	Nivel calzada (0-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60-1,20 m	---		
		Anchura pavimento direccional	= 0,80-1,20 m	---		
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60-1,20 m	---		
		Anchura pavimento direccional	= 0,80-1,20 m	---		

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00036146770

CSV

GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/06/2023 11:42:18 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

PUENTES Y PASARELAS (Rgto. Art. 19. Orden TMA/851/2021 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		Cumplirá RD 1890/2008	---		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal		
	Longitud	---	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final		≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	
Diámetro del pasamanos			De 0,03 m a 0,045 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 TMA/851/2021 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		Cumplirá RD 1890/2008	≥ 200 lux		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal		
	Longitud	---	= 0,60 m		
ESCALERAS (Rgto. Art. 23. Orden TMA/851/2021 arts. 15, 30 y 46)					
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto				
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio				
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10		
Peldaños	Huella		≥ 0,28 m	≥ 0,30 m	
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)		0,13 m ≥ x ≤ 0,175 m	≤ 0,16 m	
	Relación huella / contrahuella		0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	---	
	Ángulo huella / contrahuella		75º ≤ α ≤ 90º	---	
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde		= 0,05 m	---	
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera		
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		≥ 1,20 m	≥ 1,50 m		
Circulo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	≥ 1,20 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura		
	Longitud	= 0,80-1,20 m	= 0,60 m		
Barandillas inescalables Coincidirán con inicio y final		Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	De 0,90 a 1,10 m	
Diámetro del pasamanos			De 0,03 m a	De 0,045 m a	

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00036146770

CSV

GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/06/2023 11:42:18 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

		0,045 m	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 TMA/851/2021 arts. 16, 17 y 46)					
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	---	
	Franja pavimento táctil indicador direccional		= Anchura puerta	---	
			= 0,80-1,20 m	---	
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	≤1,20 m	
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		---	---	
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	≥ 0,02 m	
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 0,90 m	≥ 0,80 m	
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	1x1,25 m	
<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas		1,10 x 1,40 m	1x 1,25 m		
<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo		1,60 x 1,40 m	1x1,25 m		
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	---	---	
		Longitud	---	---	
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	---	---	
		Longitud	Los bordes de los escalones señalizados con una banda de contraste	---	
RAMPAS (Rgto. Art. 22. Orden TMA/851/2021 arts. 14, 30 y 46)					
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % excepto aquellos que forman parte de un punto de cruce con el itinerario vehicular.					
Radio en el caso de rampas de generatriz curva		---	R ≥ 50 m		
Anchura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
Longitud de tramos sin descansillos (1)		≤ 9,00 m	≤ 9,00 m		
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	
	Tramos de longitud > 6,00 m hasta 9,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	
(1) En la columna O. TMA/851/2021 y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal					
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa		
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta		
	Longitud	= 0,80-1,20 m	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.		Altura (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	≥ 0,90 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	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m	
Diámetro del pasamanos			De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Prolongación de pasamanos en cada tramo		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00036146770

CSV

GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/06/2023 11:42:18 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

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. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. Art. 27. Orden TMA/851/2021 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	---	≥ 0,50 m		
	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m		
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	---		
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho.	= 0,40 m	---		
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.	≤ 50m	---		
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	≥ 0,10 m	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. Art. 30. Orden TMA/851/2021 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		CUMPLE
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		CUMPLE
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		CUMPLE
	(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. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente. Sobre la acera posterior también existirá una zona sin obstáculos, de igual ancho que la plaza y una profundidad de 3,00 m. Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 3,00 m. Sobre la acera lateral también existirá una zona sin obstáculos de igual longitud que la plaza con su zona de aproximación y transferencia y un ancho de 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. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden TMA/851/2021 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.		
Altura libre de obstáculos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.		De 0,90 a 1,20 m. Espacio inferior de 70x80x50 cm	De 0,90 a 1,20 m		
Zonas de descanso	Distancia entre zonas	≤ 50,00 m	≤ 50,00 m		
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	
		Espacio libre	1,50 m x 1,00 m	0,90 m x 1,20 m	



Rejillas	Resalte máximo		Enrasadas	Enrasadas	
	Orificios en áreas de uso peatonal		$\varnothing \geq 0,016\text{ m}$	$\varnothing \leq 0,2\text{ m}$	
	Orificios en calzadas		Ídem que anterior si están situadas a $\leq 0,50\text{ m}$ de límite lateral externo de paso de peatones	---	
	Distancia a paso de peatones		---	---	
SECTORES DE JUEGOS (Orden TMA/851/2021 arts. 8 y 26)					
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:					
Mesas de estancias	Anchura del plano de trabajo		$\geq 0,80\text{ m}$	---	
	Altura		$\leq 0,85\text{ m}$	---	
	Espacio libre inferior	Alto	$\geq 0,70\text{ m}$	---	
		Ancho	$\geq 0,80\text{ m}$	---	
		Fondo	$\geq 0,50\text{ m}$	---	
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			$\varnothing \geq 1,50\text{ m}$	---	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO						
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
NORMATIVA			O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL (Orden T,A/851/2021 arts. 5 y 9)						
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa						
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		$\geq 1,80 \times 3,40\text{ m}$	$\geq 1,50 \times 2,30\text{ m}$		
	Anchura libre de itinerario		$\geq 1,80\text{ m}$	$\geq 1,50\text{ m}$		
	Pendiente	Longitudinal	$\leq 6,00\%$	$\leq 6,00\%$		
		Transversal	$\leq 2,00\%$	$\leq 1,00\%$		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO						
MOBILIARIO URBANO						
NORMATIVA			O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN (Orden TMA/851/2021 arts. 23,25,26,27,28,29,32,33,34,36 y 47)						
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación,...)			$\geq 2,20\text{ m}$	$\geq 2,20\text{ m}$		CUMPLE
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano			---	---		
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)			---	$\geq 1,60\text{ m}$		
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada			$\geq 0,40\text{ m}$	---		
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado		$\leq 0,85\text{ m}$	De 0,70 m a 0,80 m		
	longitud de tramo de mostrador adaptado		$\geq 0,80\text{ m}$	$\geq 0,80\text{ m}$		
	Altura de elementos salientes (toldos...)		$\geq 2,20\text{ m}$	$\geq 2,20\text{ m}$		
	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m		
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m		
		Distancia al límite de paso peatones	$\leq 1,50\text{ m}$	---		
		Diámetro pulsador	---	---		
Máquinas expendedora se informativas, cajeros	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		---	---		
	Altura dispositivos manipulables		De 0,80 m a 1,20 m	$\leq 1,20\text{ m}$		

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00036146770

CSV

GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO


06/06/2023 11:42:18 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

automáticos , teléfonos públicos y otros elementos.	Altura pantalla		De 0,80 m a 1,20 m	---		
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30º	---		
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		---	≤ 0,80 m		
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m		
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m		
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	---		
	Área utilización libre obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	---		
	Anchura franja pavimento circundante		---	≥ 0,50 m		
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	---		
	Espacio libre no barrido por las puertas		Ø ≥ 1,50 m	---		
	Anchura libre de hueco de paso		≥ 0,80 m	---		
	Altura interior de cabina		≥ 2,20 m	---		
	Altura de lavabo (sin pedestal)		≤ 0,85 m	---		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		≥ 0,80 m	---	
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m	---	
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m	---	
			Longitud	≥ 0,70 m	---	
	Altura de mecanismos		≤ 0,95 m	---		
	 Ducha	Altura del asiento (40-45 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---	
Espacio lateral transferencia (1,20 m de fondo)		≥ 0,80 m	---			
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción		
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m		
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m		
	Altura respaldo		≥ 0,45 m	De 0,40 m a 0,50 m		
	Altura reposabrazos respecto del asiento		---	De 0,18 m a 0,20 m		
	Ángulo inclinación asiento-respaldo		---	≤ 105º		
	Dimensión soporte región lumbar		---	≥ 15 cm		
	Espacio libre al lado del banco		≥ Ø 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m		
	Espacio libre en el frontal del banco		≥ 0,60 m	---		
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		---	≥ 1,20 m		
	Diámetro		≥ 0,10 m	---		
	Altura		De 0,75 m a 1,00 m	≥ 0,70 m		
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.					
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m		
	Altura libre bajo la marquesina		---	≥ 2,20 m		
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.					
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	---		
	No enterrados	Altura parte inferior boca	0,70 – 1,20 m	---		
		Altura de elementos manipulables	0,80 – 1,20 m	---		

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00036146770

CSV

GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/06/2023 11:42:18 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

OBSERVACIONES
(*) El vial público existente en el lindero sur (Calle Dolph Lundgren) presenta una pendiente longitudinal > 6% y carece de acerado, presentando sólo la línea de bordillo. No se interviene sobre dicho vial, tan sólo se completa el acerado mejorando así las condiciones de accesibilidad y seguridad de dicho vial existente. En el resto de viales (lindero oeste y lindero este) la pendiente longitudinal es < 6%, por lo que se cumplen las prescripciones de la normativa vigente.

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA
<div><input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.</div> <div><input type="checkbox"/> Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.</div> <div><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.</div> <div><input type="checkbox"/> En cualquier caso, aun cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.</div> <div>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.</div>



FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES *

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
<u>Descripción de los materiales utilizados</u>
<u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: Color: Resbaladividad:
<u>Pavimentos de rampas</u> Material: Color: Resbaladividad:
<u>Pavimentos de escaleras</u> Material: Color: Resbaladividad:
<input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios accesibles en el edificio. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones del edificio (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.
<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.

* 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)

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00036146770

CSV

GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/06/2023 11:42:18 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

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

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 lo que proceda):

☒ No hay desnivel

☐ Desnivel

☐ Salvado con una rampa (Ver apartado "Rampas")

☐ Salvado por un ascensor (Ver apartado "Ascensores")

Pasos controlados

☐ El edificio cuenta con torniquetes, barreras o elementos de control, por lo que al menos un paso cuenta con las siguientes características:

☐ Anchura de paso sistema cuchilla, guillotina o batiente automático.

≥ 0,90 m

☐ 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. 64. DB-SUA Anejo A)

Vestibulos

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

Ø ≥ 1,20 m

Ø ≥ 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

☐ 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

☐ 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

≥ 90º

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

☐ Puertas transparentes o acristaladas

Son de policarbonatos o metacrilatos, luna pulida templada de espesor mínimo 6 mm. 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

☐ Ancho franja señalizadora perimetral (1)

0,05 m

(1) Puertas totalmente transparentes con apertura automática o que no disponen de mecanismo de accionamiento

☐ Puertas de dos hojas

Sin mecanismo de automatismo y coordinación, anchura de paso mínimo en una de ellas.

≥ 0,80 m

≥ 0,80 m

☐ Puertas automáticas

Anchura libre de paso

≥ 0,80 m

≥ 0,80 m

Mecanismos de minoración de velocidad

≤ 0,5 m/s

VENTANAS

☐ No invaden el pasillo a una altura inferior a 2,20 m

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00036146770

CSV

GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/06/2023 11:42:18 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES						
ESPACIOS INTERIORES ENTRE DISTINTOS NIVELES						
ACCESO A LAS DISTINTAS PLANTAS O DESNIVELES (Rgto. Art.69 y 2.1.d), 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 m2 de superficie útil en plantas sin entrada accesible al edificio, excluida la superficie de zonas de ocupación nula, y para ello dispone de ascensor accesible o rampa accesible que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las de entrada accesible al edificio.					
<input checked="" 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	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
ESCALERAS (Rgto. Art. 70. DB-SUA 1)						
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 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			
		Ocupación > 100	≥ 1,10 m			
	<input type="checkbox"/> Sanitario	Con pacientes internos o externos con recorridos que obligan a giros de 90º 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			≤ 15º	≤ 15º		
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 180º	≥ 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 parámetros	≥ 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 acceso 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 todos los peldaños de los tramos rectos tienen la misma huella. Entre dos tramos consecutivos de plantas diferentes, la contrahuella no variará 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 (véase figura 4.3.). Además, se cumplirá la relación indicada en el punto 1 anterior 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-SUA 1)					
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 4,5 cm a 5 cm		
	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.</p> <p>(*) En desniveles ≥ 0,185 m con pendiente ≥ 6 %, pasamanos a ambos lados y continuo incluyendo mesetas y un zócalo o elemento de protección lateral</p> <p>El pasamanos es firme y fácil de asir, separado del 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>Las rampas que salven 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		

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00036146770

CSV

GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/06/2023 11:42:18 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

	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 m			
	Velocidad	---	≤ 0,50 m/s			
	Prolongación de pasamanos en desembarques	---	≥ 0,45 m			
ASCENSORES ACCESIBLES (art. 74 y DB-SUA Anejo A)						
Espacio libre en el 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 m2	<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 m2	<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 el instalador autorizado cumplirán las condiciones de diseño establecidas en el Reglamento , entre las que destacan:					
	Rellano y suelo de la cabina enrasados.					
Puerta de altura 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 árabe en relieve a una altura ≤ 1,20 m. Esto último se podrá sustituir por un sintetizador de voz.						



FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES				
PLAZAS Y ESPACIOS RESERVADOS EN SALAS, RECINTOS Y ESPACIOS EXTERIORES O INTERIORES				
NORMATIVA	DB-SUA	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
ESPACIOS RESERVADOS (Rgto. Art. 76. DB-SUA 9 y Anejo A)				
Dotaciones. En función 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 checked="" type="checkbox"/> Aproximación frontal	≥ (0,80 x1,20) m	≥ (0,90 x1,20) m	CUMPLE
	<input checked="" type="checkbox"/> Aproximación lateral	≥ (0,80 x1,50) m	≥ (0,90 x1,50) m	CUMPLE
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.				

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00036146770

CSV

GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/06/2023 11:42:18 Horario peninsular

Validez del documento

Original



FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES					
DEPENDENCIAS QUE REQUIERAN CONDICIONES DE INTIMIDAD					
NORMATIVA		DB-SUA	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
ASEOS DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA (Rgto. Art. 77. DB-SUA 9 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 3 cm a 4 cm	De 3 cm a 4 cm	
	Separación al paramento u otros elementos		De 4,5 cm a 5,5 cm	≥ 4,5 cm	
	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 estará situada entre 0,30 y 0,40 m					
Grifería (3)	Alcance horizontal desde el asiento		---	≤ 0,60 m	
(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					
<p>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.</p> <p>En zonas de uso público, debe contar con un dispositivo en el interior fácilmente accesible, mediante el cual se transmite 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.</p>					
VESTUARIOS, DUCHAS Y PROBADORES (Rgto. Art. 78. DB-SUA 9 y Anejo A)					

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00036146770

CSV

GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/06/2023 11:42:18 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

Dotación mínima	Vestuarios (siempre que sea exigible por alguna disposición legal de obligado cumplimiento)		1 cada 10 o fracción	Al menos uno		
	Duchas (uso público)		1 cada 10 o fracción	Al menos uno		
	Probadores (uso público)		1 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		Ø ≥ 1,50 m	Ø ≥ 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	≥ 0,50 m		
		Altura	De 0,45 m a 0,50 m	≤ 0,45 m		
		Fondo	= 0,40 m	≥ 0,40 m		
Acceso lateral		≥ 0,80 m	≥ 0,70 m			
<input type="checkbox"/> Duchas	Espacio libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	Ø ≥ 1,50 m		
	Altura de repisas y perchas		---	De 0,40 m a 1,20 m		
	Largo		≥ 1,20 m	≥ 1,80 m		
	Ancho		≥ 0,80 m	≥ 1,20 m		
	Pendiente de evacuación de aguas		---	≤ 2 %		
	Espacio de transferencia lateral al asiento		≥ 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	---	≥ 0,50 m		
		Altura	---	≤ 0,45 m		
		Fondo	---	≥ 0,40 m		
		Acceso lateral	≥ 0,80 m	≥ 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.						
	Diámetro de la sección circular		De 3 cm a 4 cm	De 3 cm a 4 cm		
	Separación al paramento		De 4,5 cm a 5,5 cm	≥ 4,5 cm		
	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		≥ 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 avisado 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 transmite 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 9 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 ≥ 0,78 m)			---	≥ 0,80 m		
Espacios de aproximación y circulación	Espacio aproximación y transferencia a un lado de la cama		---	≥ 0,90 m		
	Espacio de paso a los pies de la cama		---	≥ 0,90 m		
	Frontal a armarios y mobiliario		---	≥ 0,70 m		
	Distancia entre dos obstáculos entre los que se deba circular (elementos constructivos o mobiliario).		---	≥ 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	Sistemas de	Altura	---	≤ 1,20 m		

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00036146770

CSV

GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/06/2023 11:42:18 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

protecciones exteriores	apertura	Separación con el plano de la puerta	---	≥ 0,04 m		
		Distancia desde el mecanismo de apertura hasta el encuentro en rincón	---	≥ 0,30 m		
	Ventanas	Altura de los antepechos	---	≤ 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	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 mecanismos 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 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	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 (1)	Independiente	Esp. libre lateral ≥ 1,20 m	---		CUMPLE
		Compartida	---	Esp. libre lateral ≥ 1,40 m		CUMPLE
	Línea		Esp. libre trasero ≥ 3,00 m	---		CUMPLE



FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES

PISCINAS COLECTIVAS

NORMATIVA

DB-SUA

DEC. 293/2009

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:
- 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		

☐ 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

☐ Se disponen zonas de descanso, dado para distancias en el mismo nivel ≥ 50,00 m ó cuando puede darse una situación de espera.

☐ 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.

☐ 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:

- 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 altoprelieve.

☐ 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
<div><input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.</div> <div><input type="checkbox"/> 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 de las disposiciones.</div> <div><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.</div> <div><input type="checkbox"/> En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.</div> <div>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.</div>



3.6 Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de Calidad Ambiental (GICA)

A los efectos de la lo establecido en la Ley 7/2007, 9 de julio (GICA), de conformidad a su art. 40.4, al tratarse de un Estudio de Detalle, el presente instrumento de planeamiento no se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica.

Código seguro de Verificación : GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

ESCASSI ARQUITECTOS
c/ Mérida de Jarales, 4, C.C. Calahonda, 27 - 28, 29649 Mijas-Costa, Málaga. Tlf. 952 93 93 68 / Email: eescassi@escassiarquitectos.com

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00036146770

CSV

GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

06/06/2023 11:42:18 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-e1e1-8c84-1f6d-4a9b-a6a6-fcde-edd9-f704

4. MEMORIA ECONÓMICA

Art. 62 de la LISTA, 1. a) 4º:

Los instrumentos de ordenación urbanística (Estudios de Detalle) deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, una memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

Art. 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. 4. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano. Por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana:

La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Dado el alcance y la naturaleza de las determinaciones que se plantean, la ordenación de volúmenes para edificación de carácter privado junto con sus espacios libres, sin obras de urbanización de carácter público, y que, el desarrollo y ejecución de las obras correspondientes, son de iniciativa privada, por lo que la PROPIEDAD sufragará los costes de desarrollo y ejecución sin que ello suponga coste alguno para el Ayuntamiento, así como la conservación y mantenimiento se realizarán conforme a lo establecido en el Planeamiento vigente, no es necesario un Estudio Económico Financiero ni un Informe de Sostenibilidad Económico.

En Mijas a Mayo de 2023

Fdo. Los arquitectos:

Rafael Escassi Gil Eva Escassi Mateos

