

ESTUDIO DE DETALLE DE LA FINCA
REGISTRAL N°9.370 DE BAZA -GRANADA-



GA3 BAZA ARQUITECTOS S.L.P.

D. ANTONIO J. SEDEÑO REMÓN
D. EFRÉN RECHE TELLO
D. CESAR NAVARRO CORRAL

arquitectos

PROMOTOR:
PEDRO PELAEZ QUILES.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA FINCA
REGISTRAL Nº 9.370 DE BAZA -GRANADA-



GA3 BAZA ARQUITECTOS S.L.P.

D. ANTONIO J. SEDEÑO REMÓN
D. EFRÉN RECHE TELLO
D. CESAR NAVARRO CORRAL

arquitectos

PROMOTOR:
PEDRO PELAEZ QUILES

EMPLAZAMIENTO:
CALLE LUIS GARCIA Nº12, BAZA (GRANADA)

ESTUDIO DE DETALLE DE LA FINCA
REGISTRAL N° 9.370 DE BAZA -GRANADA-

PROMOTOR.- PEDRO PELAEZ QUILES.

EMPLAZAMIENTO.- CALLE LUISGARCIA, N°12, BAZA (GRANADA)

ARQUITECTOS.- D. ANTONIO J. SEDEÑO REMON
D. EFREN RECHE TELLO
D. CESAR NAVARRO CORRAL

DOCUMENTOS DEL PROYECTO:

MEMORIA:

PLANOS:



ANTONIO J. SEDEÑO REMON

EFREN RECHE TELLO

CESAR NAVARRO CORRAL

----- arquitectos -----

C/Rubén Darío s/n -bajo-

BAZA (Granada)

Teléfono 958.86.11.16

ESTUDIO DE DETALLE DE LA FINCA REGISTRAL N°. 9370 DE BAZA -GRANADA-

RELACION DE DOCUMENTOS

MEMORIA.-

- 1.- PROMOTOR.
- 2.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- 3.- FINES Y OBJETIVOS
- 4.- PLANEAMIENTO QUE LE AFECTA Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.
- 5.- JUSTIFICACIÓN LEGAL.
 - 5.1.- REDACCION DE ESTUDIOS DE DETALLE.
 - 5.2.- POTESTAD DE LOS MUNICIPIOS PARA LA FORMULACIÓN Y APROBACION DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO
- 6.- CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS QUE LE SON DE APLICACIÓN.
- 7.- PROPIEDADES AFECTADAS.
- 8.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
- 9.- RESULTADO DE LA INTERVENCION PROPUESTA.
- 10.- CUMPLIMIENTO URBANISTICO RESULTANTE DE LA INTERVENCION.
- 11.- CONCLUSIONES.

ANEXO I.-

NORMAS TECNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS, URBANISTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCIA.



MEMORIA

1.- PROMOTOR.

La redacción del presente documento se realiza por encargo D. Pedro Peláez Quiles, con N.I.F. 24.294.926-A, con domicilio en carretera a Freila 212, de Zújar (Granada), en calidad de propietario de la finca.

La redacción del encargo lo realiza la sociedad GA3 BAZA ARQUITECTOS S.L. colegiada en el Colegio de Arquitectos de Granada con el numero 244, la cual está integrada por los siguientes arquitectos:

- | | |
|---------------------------|---------|
| - Antonio J. Sedeño Remón | Nº 3872 |
| - Efrén Reche Tello | Nº 3543 |
| - Cesar Navarro Corral | Nº 3542 |

2.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

El presente Estudio de Detalle, afecta la parcela sita en calle Luis García Nº 12 de Baza (Granada), Finca Registral Nº 9.370 del Registro de la Propiedad de Baza, situado en el extremo Norte del Conjunto Histórico del municipio. Sus lindero registrales son: *“Norte, la Plaza de Hernán Cortes y el solar segregado -finca registral 33648-, propiedad de José Antonio Martínez Carrillo; Sur, la Calle Luis García y finca de Serafín Agudo Gallardo; Este, finca de Rafael Sánchez Fernández, otra de Noelia Parra Gallardo, otra de Antonio Serafín Torreblanca Corral, otra de Rafael Soto García y otra de Serafín Agudo Gallardo; y Oeste, finca de Serafín Agudo Gallardo, otra de Gregorio Martínez González y otra de Antonio Sánchez González”.*

Las características de la citada parcela son las siguientes:

- Superficie: la superficie real resultante del levantamiento topográfico, adaptado a los linderos reales de las propiedades afectadas, es 1.363,05 m².

- - Topografía: en el interior de la parcela es prácticamente plana pero presenta un desnivel de -1,5 metros respecto a la calle Francisco Pizarro y +1 metro respecto a calle Luis García.
- -Características físicas. Se trata de una zona altamente consolidada incluida dentro del Conjunto Histórico de Baza, su forma es irregular como resultado de ir adaptándose a las diversas edificaciones medianeras de su lindero Este. En el lindero Oeste existe una edificación destinada a vivienda, sin valor ambiental y/o arquitectónico con acceso a través de un patio con entrada por calle Luis García, que no impide el desarrollo previsto en el Estudio de Detalle.



IMAGEN AEREA CON DELIMITACION DEL SECTOR

3.- FINES Y OBJETIVOS

En aplicación de los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (R.P.U.) en selección con el art. 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.) el presente estudio de detalle pretende:



ANTONIO J. SEDEÑO REMON

EFREN RECHE TELLO

CESAR NAVARRO CORRAL

C/Rubén Darío s/n -bajo-

BAZA (Granada)

Teléfono 958.86.11.16

ESTUDIO DE DETALLE DE LA FINCA REGISTRAL N°. 9370 DE BAZA -GRANADA-

1º.-Determinar gráficamente las alineaciones y rasantes de la parcela, de acuerdo a las alineaciones interiores y exteriores establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Baza.

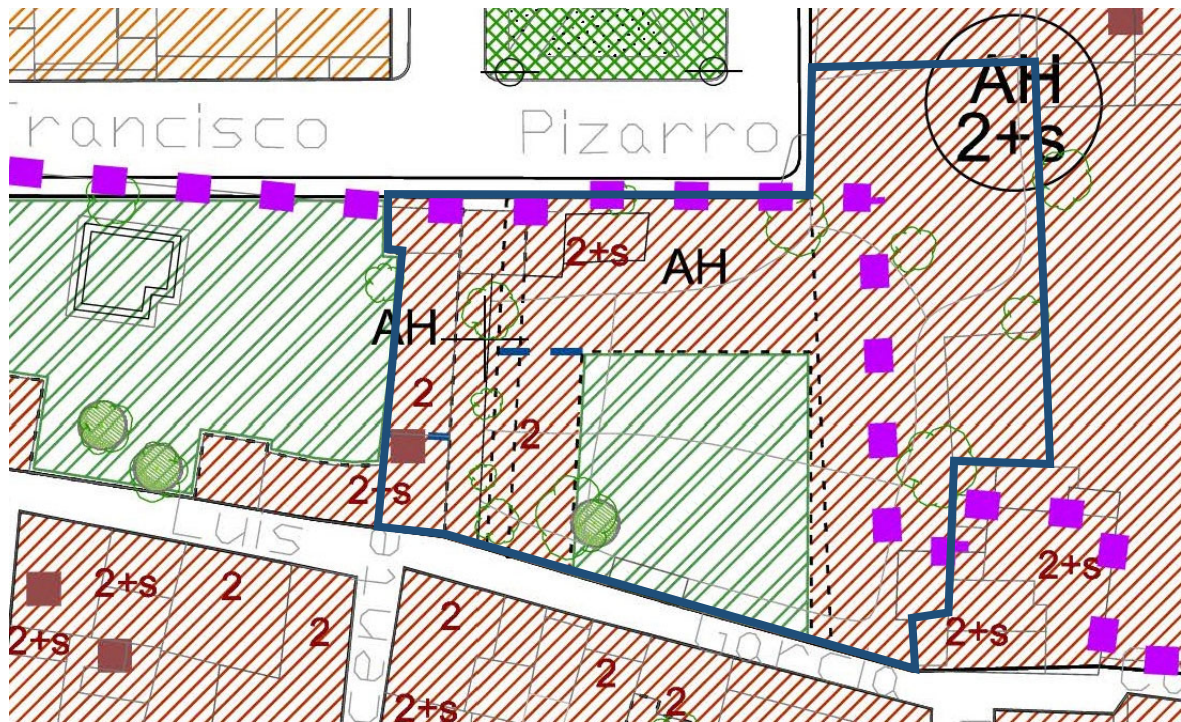
2º.- Definir las alineaciones y rasantes del vial secundario de carácter peatonal de acceso al espacio libre interior recogido en el PGOU. Este vial podrá usarse también de salida y entrada de aparcamiento para los vehículos con plaza en el interior de las parcelas con acceso a través del espacio libre interior.

3º.- Definir las parcelas resultantes de la intervención, así como sus características urbanísticas.

4.- PLANEAMIENTO QUE LE AFECTA Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.

La finca donde se pretende realizar la reparcelación se encuentra dentro del núcleo urbano definido por el PGOU de Baza, con clasificación de Suelo Urbano Consolidado y está incluida dentro del ámbito del Conjunto Histórico. El PGOU lo ha ordenado estableciendo con una zona destinada a Uso Residencial, calificada como Arrabales Históricas (AH) y otra zona destinada a Uso Dotacional, calificada como Suelo Libre Privado.

El espacio destinado a Uso Residencial tiene una línea interior de división de alturas, ya que en una parte se permiten dos plantas y en la otra dos más solana. Consta también de unas alineaciones interiores de carácter orientativo, no vinculante, destinadas a la creación de un pasaje peatonal, que quedarán redefinidas en el presente Estudio de Detalle.



SITUACION PGOU.

Aunque en los planos de Ordenación del PGOU de la aprobación definitiva de 2.010 aparece la edificación grafiada con protección de patrimonio con valor ambiental, es un error grafico ya que el símbolo que señala dicho grado de protección debería ir en edificación colindante, parcela catastral 9896139WG1499N0001YY. Dicho extremo quedo subsanado en la ficha VA-SJ7 del Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural aprobado en diciembre de 2.012, según puede observarse en el fragmento de la ficha adjunto.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA FINCA REGISTRAL N°. 9370 DE BAZA -GRANADA-

VA - SJ 7 -

Identificación:

Casa en calle Luis Garcia 14

Referencia Catastral: 98961/39

9896139WG1499N0001YY

OBSERVACIÓN: El plano de situación del PGOU asigna por error a esta vivienda una propiedad ajena a la misma y que representa otra parcela catastral y registral, por lo que se corrige en esta ficha asignándole la edificación correcta y correspondiente a la referencia catastral aquí indicada.

DESCRIPCIÓN:

Tipología:

Vivienda tradicional popular de tamaño medio, entre medianerías, de parcela poco profunda, amplia fachada y ausencia de patio.

Usos actuales:

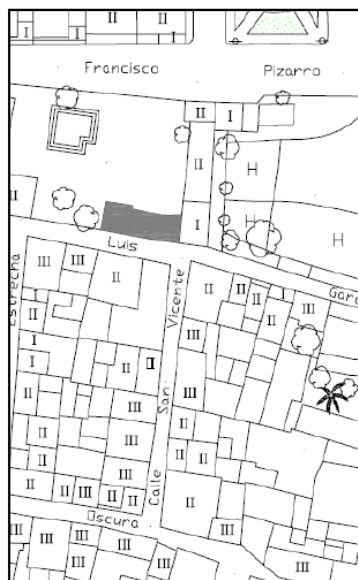
Residencial Unifamiliar

Cronología:

Año 1.940 (Dato catastral)

Estado de Conservación:

Bueno. Recientemente rehabilitada.



Situación de la Parcela



Fotografía

Además del citado planeamiento el presente Estudio de Detalle deberá cumplir el siguiente cuerpo normativo en materia de urbanismo:

- 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
- Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía,
 - Afectada por la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo
 - Modificada por las siguientes leyes:
- Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas
- Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo
- Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA FINCA REGISTRAL N.º. 9370 DE BAZA -GRANADA-**

Interior de Andalucía y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo

- Ley 11/2010, de 3 de diciembre, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad
- Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía
- Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de Ley del Suelo.
- Decreto 11/2008, de 22 de enero (BOJA nº 27 de 7 de febrero de 2008), por el que se desarrollan los procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.
- Ley 1/1994, de 11 de Enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía, modificada por Disposición Adicional Quinta de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo.
- Decreto 129/2006, de 27 de junio, del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, (POTA) aprobado mediante Decreto 206/2006, de 28 de noviembre.
- Decreto 26/2009 de 3 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense (POTALA)
- Reglamento de Disciplina Urbanística de la C. A. de Andalucía. Decreto 60/2010, de 16 de marzo
- Legislación aplicable con carácter supletorio (según disposición transitoria séptima de la LOUA)
 - R.D. 2159/1978 de 23 de Junio – Reglamento de Planeamiento
 - R.D. 3288/1978 de 25 de Agosto – Reglamento de Gestión Urbanística



5.- JUSTIFICACIÓN LEGAL.

5.1.- REDACCION DE ESTUDIOS DE DETALLE.

La presente propuesta de Estudio de Detalle de la Finca Registral N° 9.370 se justifica, en primer lugar, por la formulación y aprobación definitiva del PGOU de Baza. En el Título VII, Capítulo II, dedicado a los Instrumento de Ordenación, establece en artículo 7.9, apartado 1.b) la posibilidad de redactar Estudios de Detalle destinados a *“Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario así como reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes, ordenación de volúmenes, trazado de viario secundario y localización de dotaciones públicas señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir la superficie destinada a dotaciones y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes”*.

Además en el apartado 2 de dicho artículo establece que *“Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezcan dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento o desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.”*

5.2.- POTESTAD DE LOS MUNICIPIOS PARA LA FORMULACIÓN Y APROBACION DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

La formulación del presente Instrumento de Planeamiento se justifica por las determinaciones del artículo 31 de la LOUA, dedicado a las competencias para la formulación y aprobación de los Instrumentos de Planeamiento, donde establece:

“1. A los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento corresponde a los municipios:

A) La formulación de proyectos de:



a) *Cualesquiera instrumentos de planeamiento de ámbito municipal.*

(...)"

B) *La aprobación definitiva de:*

d) *Los Estudios de Detalle de ámbito municipal.*

(...)"

6.- CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS QUE LE SON DE APLICACIÓN.

El PGOU de Baza, en el Título XI, Capítulo III, Sección 1ª, establece las determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano, dentro de las mismas se incluye las alineaciones, los usos, plantas, establecimiento de espacios libres y dotaciones y la calificación pormenorizada del suelo. Todas estas determinaciones, recogidas en los correspondientes planos de Ordenación, tienen carácter vinculante para cualquier actuación urbanística a realizar.

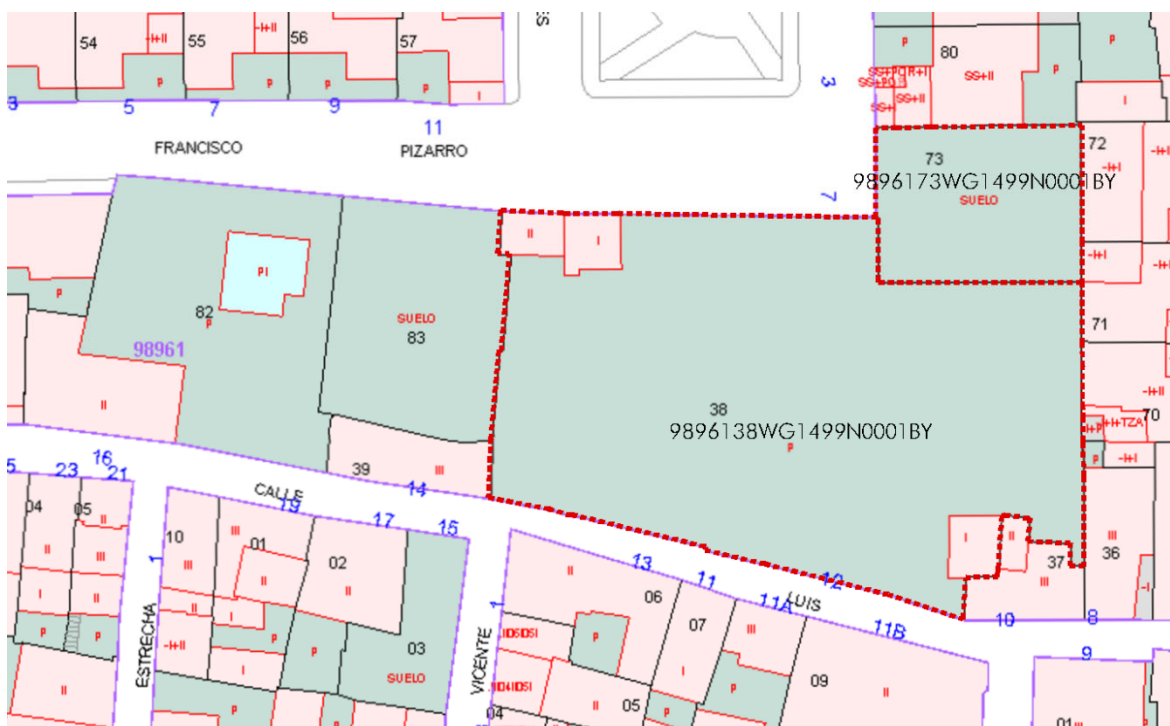
En el Título XI, Capítulo II, establece las condiciones particulares o normas de zona del Suelo Urbano que, junto con las generales que se establecen en el Título X, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.

De acuerdo a lo anterior y puesto que el Estudio de Detalle no altera los usos ni condiciones de aplicación establecidos por el PGOU a la parcela, estas serán:

- **USO DOTACIONAL DE ESPACIOS LIBRE PRIVADOS.** Las condiciones de aplicación serán las establecidas en el Título X: Normas Básicas de Edificación, Usos del Suelo y Urbanización. CAPÍTULO III, Sección 6ª Uso Espacios Libres de las Normas Urbanísticas.
- **USO RESIDENCIAL EN ARRABALES HISTÓRICOS.** Las condiciones de aplicación serán las recogidas en el Título XI, Capítulo II:
 - Subsección Primera: Disposiciones Generales.
 - Subsección Segunda: Condiciones comunes a todas las zonas internas al Conjunto Histórico. Condiciones de la Edificación, Estéticas y de Composición.
 - Subsección Tercera: Condiciones particulares de la zona "ARRABALES HISTÓRICOS".

7.- PROPIEDADES AFECTADAS.

El terreno sobre el que se desarrolla el Estudio de Detalle afecta a una única Finca Registral, la N° 9.370 del Registro de la Propiedad de Baza. El Catastro ha asignado 2 parcelas catastrales a la finca registral descrita, con Referencia Catastral 9896138WG1499N0001BY y 9896173WG1499N0001BY.



En la tabla adjunta se relacionan la finca, las parcelas catastrales, y superficies catastrales y reales. Será posteriormente en el preceptivo Proyecto de Reparcelación donde se determinen las fincas y superficies definitivas para su inscripción en el Registro.



ANTONIO J. SEDEÑO REMON

EFREN RECHE TELLO

CESAR NAVARRO CORRAL

arquitectos

C/Rubén Darío s/n -bajo-

BAZA (Granada)

Teléfono 958.86.11.16

ESTUDIO DE DETALLE DE LA FINCA REGISTRAL N°. 9370 DE BAZA -GRANADA-

FINCAS Y SUPERFICIES AFECTADAS				
FINCA REGISTRAL	SUP. REGISTRAL	PARCELAS CATASTRALES	SUP. CATASTRAL	SUP. REAL
9.370	1.364,28 m2	9896138WG1499N0001BY	1.179,00 m2	1.363,05 m2
		9896173WG1499N0001BY	204,00 m2	
TOTALES	1.364,28 m2		1.383,00 m2	1.363,05 m2

8.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La parcela se encuentra situada en una zona que en su día fue el límite entre el Suelo Urbano Consolidado y el Suelo Urbanizable, tras el desarrollo urbanístico de este último se quedó sin edificar la parcela que nos ocupa, generando un gran vacío urbano entre la trama original del Casco Urbano Histórico y las nuevas edificaciones. Este espacio residual ha creado también una barrera que imposibilita la conexión entre las calles del Conjunto Histórico y calle Reyes Católicos

El resultado de todo lo anterior es una gran parcela con una casa-cortijo en su interior, que nada tiene que ver con la trama urbana original de la zona, conformada por viviendas tradicionales entre medianeras, de 2 plantas, alineadas a los estrechos viales del antiguo casco urbano.

El Plan General de Ordenación Urbana dejó ordenada esta zona colocando en el extremo sur un espacio libre privado y a su alrededor, en forma de U, unas franjas de edificación destinadas a terminar el frente a calle Francisco Pizarro y a tapar las medianeras colindantes. También propuso unas alineaciones interiores, de carácter orientativo, destinadas la creación de un pasaje peatonal de 3m que permitiese la conexión entre calle Luis García y Francisco Pizarro.

La ordenación prevista en el PGOU no puede materializarse pues al ser la parcela una única finca registral, solo puede albergar una vivienda unifamiliar con un gran espacio privado, y en el caso hipotético de que se materializara dicha edificación la tipología resultante no tendría

nada que ver con el resto y quedaría fuera de escala con la trama existente en el Conjunto Histórico. En cuanto al pasaje peatonal presenta 2 problemas, por un lado se delimitó pensando que la edificación existente iba a mantenerse por su valor ambiental, cuando ya hemos visto que era un error y así se subsanó en el Catálogo, y por otro lado se diseñó con un ancho de 3 metros que es claramente insuficiente para las dimensiones de la parcela y su cometido.

Por todas las circunstancias expuestas consideramos que la introducción de un vial peatonal secundario, con un ancho de 5,5 metros y con posibilidad de entrada a los vehículos con aparcamiento en las parcelas interiores, junto con la eliminación del muro de contención y la incorporación del espacio libre a la calle Luis García, mejora sustancialmente la solución propuesta por el PGOU ya que se adapta mejor a la trama urbana y mejora las condiciones estéticas y funcionales del entorno urbano, garantizando la permeabilidad entre el Casco Histórico y los suelos de nuevo desarrollo.

Tras el Estudio de Detalle será necesario realizar un Proyecto de Parcelación que permita la segregación de las parcelas residenciales resultante, ya que la única manera de poder conseguir desarrollar la ordenación prevista en el PGOU pasa por la segregación de la parcela, pues es del todo inviable plantear una única vivienda unifamiliar adaptada a las alineaciones exteriores e interiores definidas en el planeamiento. La parcelación en unidades edificatorias de menor tamaño permitirá también materializar la tipología de viviendas unifamiliares entre medianeras (Arrabales Históricos) establecida por el PGOU para esta zona.

En cuanto a las alineaciones y rasantes de los cuerpos de edificación del presente Estudio de Detalle, son ajustes gráficos derivados del levantamiento pues se respetan las propuestas de trazado del planeamiento urbanístico, introduciéndose únicamente las alineaciones derivadas de la introducción del vial peatonal. La volumetría resultante de la línea de división entre alturas se tiene que mantener por su carácter vinculante, adaptándola a la forma final de las parcelas resultantes.



ANTONIO J. SEDEÑO REMON

EFREN RECHE TELLO

CESAR NAVARRO CORRAL

C/Rubén Darío s/n -bajo-

BAZA (Granada)

Teléfono 958.86.11.16

ESTUDIO DE DETALLE DE LA FINCA REGISTRAL N°. 9370 DE BAZA -GRANADA-**9.- RESULTADO DE LA INTERVENCION PROPUESTA.**

Como ya se indicó en el punto 2 del presente documento, una vez se ha realizado el levantamiento topográfico ajustado a los límites físicos reales de la parcela se obtiene una superficie bruta de 1.363,05 m². El resultado de la intervención dará como resultado las siguientes superficies:

PARCELAS	SUPERFICIES	USOS
PARCELA A	537,87	RESIDENCIAL
PARCELA B	471,01	RESIDENCIAL
VIAL PEATONAL	63,01	VIAL
ESPACIO LIBRE	291,16	ESPACIO LIBRE
TOTAL	1.363,05	

La Parcela B tiene una zona con 2 plantas y otra con 2 plantas más solana, recogida en el plano de ordenación definitivo, resultado de trasladar la línea divisoria de alturas marcada en el PGOU a la parcela definitiva.

En la tabla adjunta se recogen las superficies resultantes agrupadas por calificaciones de uso tras la ordenación.

SUPERFICIE TOTAL USO RESIDENCIAL	1.008,88 m ²
SUPERFICIE TOTAL ESPACIO LIBRE	291,16 m ²
SUPERFICIE TOTAL VIALES	63,01 m ²
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD	1.363,05 m²

10.- CUMPLIMIENTO URBANISTICO RESULTANTE DE LA INTERVENCION.

Los resultados de la intervención propuesta cumplen con las determinaciones del PGOU que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano; ya que:

ESTUDIO DE DETALLE DE LA FINCA REGISTRAL N°. 9370 DE BAZA -GRANADA-

- No se alteran las alineaciones marcadas por el PGOU, tan solo se produce la modificación de las alineaciones interiores orientativas, derivada de la apertura del vial secundario.
- Se mantienen los usos previstos por el PGOU, así como las condiciones particulares o normas de zona del Suelo Urbano que, junto con las generales, regulan las condiciones a que deben sujetarse las intervenciones en función de su localización y uso. Se respeta también el número de plantas, mediante la inclusión de una línea interior de división de alturas.
- Se mantiene también la delimitación del espacio libre.

Se cumplen también las limitaciones establecidas por el artículo 31 de la LOUA para el alcance de los Estudio de Detalle ya que:

- No se modifica el uso urbanístico del suelo, más allá del límite permitido de la delimitación del espacio destinado a vial secundario.
- No se modifica el aprovechamiento urbanístico.
- No se suprime ni reduce el suelo dotacional público, ni se afecta negativamente a su funcionalidad, al contrario, la solución propuesta la mejora sustancialmente.
- No se alteran las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

11.- CONCLUSIONES.

Por todo lo anterior, el presente Estudio de Detalle cumple con las determinaciones del PGOU, pues se adapta a los objetivos y ordenación previstos, respeta las condiciones urbanísticas de uso establecidas y no genera aumento de aprovechamiento, volumen ni ocupación.



ANTONIO J. SEDEÑO REMON

EFREN RECHE TELLO

CESAR NAVARRO CORRAL

C/Rubén Darío s/n -bajo-

BAZA (Granada)

Teléfono 958.86.11.16

ESTUDIO DE DETALLE DE LA FINCA REGISTRAL N°. 9370 DE BAZA -GRANADA-

Además la solución propuesta mejora sustancialmente la trama urbana y las condiciones estéticas y funcionales del entorno urbano, al permitir la futura materialización de viviendas unifamiliares de acuerdo a condiciones particulares del Uso Residencial "Arrabales Históricos", e introducir un nuevo espacio urbano que posibilite la comunicación peatonal entre el Casco Histórico y las zonas de nuevos desarrollos.

LOS ARQUITECTOS:

Baza, Octubre de 2.020.

Fdo.- Antonio J. Sedeño Remón

Efrén Reche Tello

Cesar Navarro Corral.



ANTONIO J. SEDEÑO REMON

EFREN RECHE TELLO

CESAR NAVARRO CORRAL

C/Rubén Darío s/n -bajo-

BAZA (Granada)

Teléfono 958.86.11.16

ESTUDIO DE DETALLE DE LA FINCA REGISTRAL N°. 9370 DE BAZA -GRANADA-

ANEXO I. CUMPLIMIENTO NORMAS ACCESIBILIDAD.

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

ORDEN de 9 de enero de 2012. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2.012).

La presente Orden tiene por objeto aprobar los modelos de fichas justificativas generales y de tablas justificativas particulares sobre el cumplimiento del Reglamento que regula la 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**, así como las instrucciones que habrán de observarse para su cumplimentación.

Los modelos de fichas y tablas justificativas recogen las prescripciones del citado Reglamento, así como las establecidas por el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, y la **Orden VIV/561/2010**, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Por otra parte, en los modelos de fichas se posibilita que se incluyan las prescripciones de las Ordenanzas locales que, en su caso, puedan resultar de aplicación.

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

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS



Símbolo Internacional de Accesibilidad

Figura en blanco sobre fondo azul

Formato cuadrado de dimensiones genéricas: 0.30 x 0.30 m. en exteriores / 0.15 x 0.15 m. en interiores

Accesibilidad en los espacios urbanizados



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

Tipo de actuación:

- Nueva construcción
- Reforma (mejora, restauración, modernización, adaptación, adecuación...)

La presente justificación se corresponde a los siguientes trabajos:

- Redacción de planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso del suelo y edificación
- Redacción de proyectos de urbanización
- Obras de infraestructura y urbanización
- Mobiliario urbano
- Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público, aunque no se realice obra alguna.

Nota: La presente ficha no recoge las condiciones de accesibilidad para playas.



ANTONIO J. SEDEÑO REMON

EFREN RECHE TELLO

CESAR NAVARRO CORRAL

C/Rubén Darío s/n -bajo-

BAZA (Granada)

Teléfono 958.86.11.16

ESTUDIO DE DETALLE DE LA FINCA REGISTRAL N°. 9370 DE BAZA -GRANADA-

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	ESTUDIO DE DETALLE
ACTUACIÓN	DESARROLLO FINCA REGISTRAL 9.370 DE BAZA
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	USO RESIDENCIAL
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	---
Número de asientos	---
Superficie	1.636,05 m ²
Accesos	---
Ascensores	---
Rampas	---
Alojamientos	---
Núcleos de aseos	---
Aseos aislados	---
Núcleos de duchas	---
Duchas aisladas	---
Núcleos de vestuarios	---
Vestuarios aislados	---
Probadores	---
Plazas de aparcamientos	---
Plantas	---
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	---
LOCALIZACIÓN	BAZA -GRANADA-
TITULARIDAD	PRIVADA
PROMOTOR	PEDRO PELAEZ QUILES
PROYECTISTAS	ANTONIO J. SEDEÑO REMON, EFREN RECHE TELLO, CESAR NAVARRO CORRAL



ANTONIO J. SEDEÑO REMON

EFREN RECHE TELLO

CESAR NAVARRO CORRAL

C/Rubén Darío s/n -bajo-

BAZA (Granada)

Teléfono 958.86.11.16

ESTUDIO DE DETALLE DE LA FINCA REGISTRAL N°. 9370 DE BAZA -GRANADA-

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

Baza, Octubre de 2.020

Fdo.- Efrén Reche Tello.

Fdo.- Antonio J. Sedeño Remón

Fdo.- César Navarro Corral.



ANTONIO J. SEDEÑO REMON

EFREN RECHE TELLO

CESAR NAVARRO CORRAL

C/Rubén Darío s/n -bajo-

BAZA (Granada)

Teléfono 958.86.11.16

ESTUDIO DE DETALLE DE LA FINCA REGISTRAL Nº. 9370 DE BAZA -GRANADA-

FICHA I INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y EQUIPAMIENTOS

Descripción de los materiales utilizados.

Pavimentos de itineraries accesibles

Material: A definir en Proyecto de Urbanización

Color: A definir en Proyecto de Urbanización.

Resbaladicidad: A definir en Proyecto de Urbanización

Pavimentos de rampas

Material: A definir en Proyecto de Urbanización

Color: A definir en Proyecto de Urbanización.

Resbaladicidad: A definir en Proyecto de Urbanización

Pavimentos de escaleras

Material: A definir en Proyecto de Urbanización

Color: A definir en Proyecto de Urbanización.

Resbaladicidad: A definir en Proyecto de Urbanización

Carrile reservados para el tránsito de bicicletas

Material:

Color:

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

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

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



ANTONIO J. SEDEÑO REMON

EFREN RECHE TELLO

CESAR NAVARRO CORRAL

C/Rubén Darío s/n -bajo-

BAZA (Granada)

Teléfono 958.86.11.16

ESTUDIO DE DETALLE DE LA FINCA REGISTRAL Nº. 9370 DE BAZA -GRANADA-

ANEXO I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO		CUADRO I.1			
(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)		Espacios y elementos de uso público			
NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC.293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES DE USO COMUNITARIO.					
Ancho mínimo	≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m	---	CUMPLE	
Pendiente longitudinal.	≤ 6,00 %	Ver rampas.	---	Definir Proy.Urb.	
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	---	Definir Proy.Urb.	
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).	--	≤ 0,12 m	---	Definir Proy.Urb.	
Anchura máxima de la malla alcorques de rejilla, y rejas en registros.	<input checked="" type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	Ø ≤ 0,02 m	---	Definir Proy.Urb.
	<input type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	Ø ≤ 0,02 m	---	
Iluminación homogénea	≥ 20 luxes	--	---	Definir Proy.Urb.	
NOTA (1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,20 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
VADO PARA PASO VEHÍCULOS					
Longitud, dejando franja libre paralela a la fachada de ≥ 0,60 m no afectada por el vado	<input type="checkbox"/> Existen alcorques	--	--	---	---
	<input checked="" type="checkbox"/> No existen alcorques	--	--	---	---
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m	--	≤ 8,00 %	---	---	
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m	--	≤ 6,00 %	---	---	
Pendiente transversal	--	≤ 2,00 %	---	---	
Rebaje de bordillo en el vado	--	--	---	---	
Los vados vehiculares no invaden el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible ni alteran las pendientes longitudinales y transversales de los itinerarios peatonales que atraviesen, en su caso. No coinciden en ningún caso con los vados de uso peatonal.					
VADO PARA PASO PEATONES					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input checked="" type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,00 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	---	---
	<input type="checkbox"/> Longitud > 2,00 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	---	---
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	--	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	---	---
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)	--	≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	---	---
Ancho de banda libre paralela a fachada en zonas no afectadas por el vado	--	--	---	---	
Rebaje con la calzada.	--	0,00 cm	0,00 cm	---	---
Prohibida la colocación de rejillas en la cota inferior de un vado a menos de 0,50 m de distancia de los límites laterales externos del paso peatonal.					
PASOS DE PEATONES					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	--	≤ 8,00 %	---	---	
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	--	≤ 2,00 %	---	---	
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)	= Vado de peatones	= Vado de peatones	---	---	
Isletas de parada intermedia	Anchura	= Paso peatones	≥ 1,80 m	---	---
	Fondo	≥ 1,50 m	≥ 1,20 m	---	---
	Espacio libre	--	--	---	---
PUENTES Y PASARELAS Y PASOS SUBTERRANEOS					
Los pasos elevados o subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores, plataformas mecánicas salva escaleras o tapices rodantes.					
Anchura libre de paso en tramos horizontales	--	≥ 1,60 m	---	---	
Altura libre en pasos subterráneos	--	≥ 2,20 m	---	---	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal	--	≤ 8,00 %	---	---	
Pendiente transversal del itinerario peatonal	--	≤ 2,00 %	---	---	
Iluminación permanente y uniforme	--	≥ 200 lux	---	---	
ESCALERAS					
Directriz	<input checked="" type="checkbox"/> Trazado recto	--	≥ 0,50 m	---	---
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio.	--	≥ 0,60 m	---	---
Anchura de franja al principio y final, con textura y color diferentes	1,20 m	0,60 m	---	---	
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio	3 > N ≥ 12	N ≤ 10	---	CUMPLE.	
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	---	CUMPLE.
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	---	CUMPLE
	Relación huella/contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	--	---	CUMPLE
	Ángulo de la contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	--	---	---
Ancho libre	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	---	CUMPLE.	
Ancho descansillos	≥ Ancho peldaños	≥ Ancho peldaños	---	---	
Fondo de descansillos	≥ 1,20 m	≥ 1,50 m	---	---	
Fondo de descansillos al inicio y final de escalera	≥ 1,20 m	≥ 1,50 m	---	---	
Rellanos a los que dan puertas	--	--	---	---	
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas	--	≥ 1,20 m	---	---	
Altura de cerramiento en el intradós	--	--	---	---	
Altura de pasamanos (a ambos lados de la escalera)	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	---	Definir Proy.Urb.	
Diámetro del pasamanos, de material resistente	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	---	---	
Prolongación de pasamanos en desembarques	≥ 0,30 m	--	---	---	
En escaleras de ancho ≥ 3,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos. En el caso de rampas de gran anchura, la separación máxima de pasamanos será de 4,80 m.					



ANTONIO J. SEDEÑO REMON

EFREN RECHE TELLO

CESAR NAVARRO CORRAL

C/Rubén Darío s/n -bajo-

BAZA (Granada)

Teléfono 958.86.11.16

ESTUDIO DE DETALLE DE LA FINCA REGISTRAL N°. 9370 DE BAZA -GRANADA-

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RAMPAS					
Radio en el caso de rampas de generatriz curva		--	$R \geq 50$ m	---	---
Anchura libre	<input checked="" type="checkbox"/> Existen recorridos alternativos	$\geq 1,80$ m	$\geq 1,50$ m	---	CUMPLE
	<input type="checkbox"/> No existen recorridos alternativos	$\geq 1,80$ m	$\geq 1,50$ m	---	---
Longitud de tramos sin descansillos		$\leq 10,00$ m	$\leq 9,00$ m	---	CUMPLE
Pendiente longitudinal	Tramos de longitud $\leq 3,00$ m	$\leq 10,00$ %	$\leq 10,00$ %	---	CUMPLE
	Tramos de longitud $> 3,00$ m y $\leq 6,00$ m	$\leq 8,00$ %	$\leq 8,00$ %	---	---
	Tramos de longitud $> 6,00$ m	$\leq 8,00$ %	$\leq 6,00$ %	---	---
Pendiente transversal		$\leq 2,00$ %	$\leq 2,00$ %	---	Definir Proy.Urb
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa	---	---
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input checked="" type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	$\geq 1,50$ m	$\geq 1,50$ m	---	CUMPLE
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	$\geq 1,80$ m	$\geq 1,50$ m	---	---
Distancia de puertas a arranque de tramos		--	$\geq 1,50$ m (1)	---	---
Barandillas. Altura.		$\geq 0,90$ m ó $\geq 1,10$ m (1)	--	---	Definir Proy.Urb
(1) La altura será mayor que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos. Altura.		0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	---	Definir Proy.Urb
Diámetro del pasamanos, de material resistente.		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	---	Definir Proy.Urb
Prolongación de pasamanos en desembarques		$\geq 0,30$ m	--	---	Definir Proy.Urb
Altura de resalte lateral a ambos lados de la rampa		--	--	---	Definir Proy.Urb
En rampas de ancho $\geq 3,00$ m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos. En el caso de rampas de gran anchura, la separación máxima de pasamanos será de 4,80 m.					
(1) Limitación de distancia también exigible a encuentros con pasillos.					
(2) En casos puntuales de zonas consolidadas, las pendientes pueden ser $\leq 12,00$ % para tramos de longitud hasta 3,00 metros y $\leq 8,00$ % para tramos de longitud superior a 3,00 metros					
ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA					
Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	1 cada 10 o fracción	---	---
Espacio libre no barrido por las puertas	Aseos con una pieza	$\varnothing \geq 1,50$ m	$\geq 1,20$ m	---	---
	Aseos con más de una pieza	$\varnothing \geq 1,50$ m	$\geq 1,50$ m	---	---
Espacio libre exterior libre de obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	--	---	---
Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80$ m	--	---	---
Altura de cabina		$\geq 2,20$ m	--	---	---
Altura del lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85$ m	De 0,70 m a 0,80 m	---	---
Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80$ m	$\geq 0,70$ m	---
	Altura del inodoro		Entre 0,45 m y 0,50 m	De 0,45 m a 0,50 m	---
	Barras de apoyo	Altura	Entre 0,70 m y 0,75 m	--	---
Longitud		$\geq 0,70$ m	--	---	
Altura de mecanismos		$\leq 0,95$ m	--	---	---
CARACTERÍSTICAS DE LOS ASEOS					
<ul style="list-style-type: none"> - Mecanismos de descarga a presión o palanca, con pulsadores de gran superficie - Grifería automática dotada de un sistema de detección de presencia o manual de tipo monomando con palanca alargada de tipo gerontológico. - Alcance horizontal desde asiento ≤ 60 cm - Espejo, altura del borde inferior del espejo $\leq 0,90$ m, o es orientable hasta al menos 10° sobre la vertical - Altura de uso de mecanismos y accesorios entre 0,70 – 1,20 m 					
ELEMENTOS DE PROTECCION					
Ubicación en desniveles de diferencia de cota		$\geq 0,55$ m	$\geq 0,15$ m	---	---
Altura		$\geq 0,90$ m ó $\geq 1,10$ m (1)	$\geq 0,90$ m ó $\geq 1,10$ m	---	---
(1) La altura será mayor que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos. Altura.		0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	---	---
Diámetro del pasamanos, de material resistente.		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	---	---
Altura de resalte lateral a ambos lados de la rampa		--	--	---	---
APARCAMIENTOS					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción	---	---
Dimensiones	Batería ó diagonal	$\geq 5,00 \times 2,20$ m + ZT(1)	$\geq 5,00 \times 3,60$ m (2)	---	---
	Línea	$\geq 5,00 \times 2,20$ m + ZT(1)	$\geq 3,60 \times 6,50$ m (2)	---	---
	(1) ZT: Zona de transferencia. <ul style="list-style-type: none"> - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho $\geq 1,50$ m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud $\geq 1,50$ m (2) Se permite que la zona de transferencia –1,40 m ya incluida– se comparta entre dos plazas (3) Se permiten longitudes de 5,00 m. Se permiten anchos de 2,40 m cuando por el lado del conductor exista un espacio libre de 1,20 metros.				



ANTONIO J. SEDEÑO REMON

EFREN RECHE TELLO

CESAR NAVARRO CORRAL

C/Rubén Darío s/n -bajo-

BAZA (Granada)

Teléfono 958.86.11.16

ESTUDIO DE DETALLE DE LA FINCA REGISTRAL N°. 9370 DE BAZA -GRANADA-

ANEXO I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO					CUADRO I.3
(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas) público					Espacios y elementos de uso
NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC.293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	---	---	Definir Proy.Urb.
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)	--	≥ 1,60 m	---	---	---
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada	≥ 0,40 m	--	---	---	Definir Proy.Urb.
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado	De 0,70 m a 0,75 m	--	---	---
	Longitud de tramo de mostrador adaptado	≥ 0,80 m	--	---	---
	Altura de elementos salientes (toldos...)	≥ 2,20 m	--	---	---
Cabinas telefónicas	Altura de diales	--	≤ 1,20 m	---	---
	Altura de repisas	--	≤ 0,80 m	---	---
Boca de papeleras y buzones	De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m	---	---	Definir Proy.Urb.
Contenedores	Altura de boca	≤ 1,40 m	--	---	---
	Altura de elementos manipulables	≤ 0,90 m	--	---	---
Bolardos (sin cadenas)	Separación	--	≥ 1,20 m	---	---
	Diámetro	≥ 0,10 m	--	---	---
	Altura	Planta del bolaro ≥ (0,50 mx 0,30 m)	De 0,75 m a 0,90 m	≥ 0,70 m	---
Planta del bolaro < (0,50 mx 0,30 m)		De 0,75 m a 0,90 m	≥ 0,70 m	---	---
Asientos adaptados	Dotación mínima	1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	---	---
	Altura	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	---	---
	Fondo	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	---	---
	Respaldo	≥ 0,40 m	De 0,40 m a 0,50 m	---	---
	Altura de reposabrazos respecto del asiento	--	De 0,18 m a 0,20 m	---	---
	Espacio libre al lado del banco	Ø ≥ 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m	---	---
Grifos y caños en bebederos	Altura	De 0,80 m a 0,90 m	≤ 0,70 m	---	---
	Espacio de utilización	Ø ≥ 1,50 m	--	---	---
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	---
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	--	---
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	--	---

(1) Recomendable ≥ 2,50 m

ANEXO I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO					CUADRO I.4	
(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas) público					Espacios y elementos de uso	
NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC.293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA		
PARQUES Y JARDINES						
Los caminos y sendas reunirán las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:						
Compactación de tierras	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.	---	---	Definir Proy.Urb.	
Rellanos en caminos con material indeformable (hormigón, asfalto...)	Anchura	--	--	---	---	
	Longitud	--	--	---	---	
Altura libre de obstáculos	--	≥ 2,20 m	---	---	---	
Zonas de descanso	Distancia entre zonas	--	≤ 50,00 m	---	---	
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	---	Definir Proy.Urb.
		Papelera	--	Existe	---	Definir Proy.Urb.
		Espacio libre	--	0,90 m x 1,20 m	---	Definir Proy.Urb.
Rejillas	Resalte máximo	--	Enrasadas	---	Definir Proy.Urb.	
	Orificios en áreas de uso peatonal	Ø ≥ 0,01 m	Ø ≥ 0,02 m	---	---	
	Orificios en calzadas	Ø ≥ 0,025 m	Ø ≥ 0,02 m	---	---	
	Distancia a paso de peatones	≥ 0,50 m	--	---	---	
Los itinerarios permiten el tránsito de peatones de forma estable y segura, con suelos antideslizantes e indeformables, sin ocasionar hundimientos ni estancamientos de aguas. No se utilizan tierras sueltas, gravas ni arenas. Se instalan puntos de información para la orientación y localización de los itinerarios peatonales accesibles que conecten accesos, instalaciones, servicios y actividades disponibles.						



ANTONIO J. SEDEÑO REMON

EFREN RECHE TELLO

CESAR NAVARRO CORRAL

C/Rubén Darío s/n -bajo-

BAZA (Granada)

Teléfono 958.86.11.16

ESTUDIO DE DETALLE DE LA FINCA REGISTRAL N°. 9370 DE BAZA -GRANADA-**ANEXO I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO**

CUADRO I.5

(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)
público

Espacios y elementos de uso

NORMATIVA

O. VIV/561/2010

DEC.293/2009

ORDENANZA

DOC. TÉCNICA

SECTORES DE JUEGOS

Los sectores de juegos estarán conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y además:

Mesas de juegos	Anchura del plano de trabajo		$\geq 0,80$ m	--	---	---
	Altura		$\leq 0,85$ m	--	---	---
	Espacio libre inferior	Alto	$\geq 0,70$ m	--	---	---
		Ancho	$\geq 0,80$ m	--	---	---
Fondo		$\geq 0,50$ m	--	---	---	
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			$\varnothing \geq 1,50$ m	--	---	Definir Proy.Urb.

Se introducirán contrastes cromáticos y de texturas entre los juegos y el entorno para favorecer la orientación espacial y la percepción de los usuarios.

Los elementos de juego, ya sean fijos o móviles, de carácter temporal o permanente, permitirán la participación, interacción y desarrollo de habilidades por parte de todas las personas, considerándose las franjas de edades a que estén destinados.

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

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