

ANEJO TECNICO PARA CALIFICACION PROVISIONAL  
Y VISTO BUENO URBANISTICO, EDIFICIO 40 VPs EN BENALUP-CASAS VIEJAS

situación calle almendro esquina buho, benalup-casas viejas, cadiz  
fecha abril 2016  
arquitectos jesús bueno posadas  
jose miguel manrique gañán

promueve

## ÍNDICE

1. MEMORIA	1
2. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO	1
3. SUPERFICIES ÚTILES Y CONSTRUIDAS	1
4. FICHA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA	4
5. FICHA JUSTIFICATIVA CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD VIGENTE	4
6. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ORDEN 21 DE JULIO DE 2008, NORMATIVA TÉCNICA	10
7. CERTIFICADO	12
8. PLANOS	12

## 1. MEMORIA

### 1.1. Encargo

La redacción del presente Anejo Técnico de 40 Viviendas Protegidas con 40 garajes y 4 locales comerciales de la Calle Almendro esquina con Calle Búho en Benalup-Casas Viejas, se encarga por la sociedad "Empresa Provincial de Vivienda y Suelo de Cádiz S.A." (en adelante EPVS).

Se redacta en cumplimiento de la ORDEN de 21 de Julio de 2008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía. En el artículo 11, se establece el contenido del "Anejo Técnico para la Calificación de Viviendas Protegidas". Este contenido será como mínimo el siguiente:

- a) Memoria Técnica y planos
- b) Ficha Justificativa del cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación
- c) Ficha Justificativa del cumplimiento de la normativa de accesibilidad vigente
- d) Certificado de los técnicos redactores de no contradicción respecto al proyecto correspondiente

### 1.2. Autoría

El presente documento ha sido redactado por los arquitectos Jesús Bueno Posadas y José Miguel Manrique Gañán, ambos trabajadores pertenecientes a la EPVS de la Diputación de Cádiz.

### 1.3. Localización

La parcela se encuentra ubicada en la Calle Almendro esquina con Calle Búho.

### 1.4. Antecedentes

El proyecto se enmarca en el Suelo Urbanizable Ordenado SUO 01 "La Orativa", delimitado por las Normas Subsidiarias del municipio. Más concretamente, se trata de la manzana MA-4.

## 2. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

El conjunto edificatorio proyectado corresponde a la **tipología Plurifamiliar**, según recoge el Planeamiento General del municipio y su ordenación pormenorizada.

El solar presenta un **fuerte desnivel transversal**, por lo que el garaje se encuentra a nivel de calle en uno de sus lados (que es el de acceso) y bajo rasante en su paralela. Por ello, el edificio presenta una altura más en una de sus fachadas, resolviendo así dicho desnivel.

Se desarrolla en **dos bloques, cada uno de ellos con un total de 40 viviendas y dos portales**. Y cada portal, posee su propio núcleo de comunicación vertical, compuesto por escalera y ascensor. Se alinea a vial. La mayoría de viviendas son de 3 dormitorios, habiendo sólo 6 de dos.

En la **planta de acceso**, además de los cuartos de instalaciones, se encuentran 4 locales comerciales y los 40 garajes. En el resto de las plantas, se ubican las viviendas: 16 en el Nivel 1, otras 16 en el nivel 2 y 8 en el nivel 3.

Cada portal está compuesto por un **bloque tipo "H"** con el núcleo de comunicación vertical en posición central.

## 3. SUPERFICIES ÚTILES Y CONSTRUIDAS

Se presenta en la página siguiente el cuadro de superficies útiles y construidas:



CUADRO DE SUPERFICIES																					
VIVIENDA	SITUACION	TIPO	REGIMEN	Nº DORM	VESTIBULO	DISTRIBUIDOR	SALON-COMEDOR	COCINA (1)	TENEDERO	DORMITORIO 1	DORMITORIO 2	DORMITORIO 3	BAÑO	ASEO	TERRAZA	SUP. UTIL TOTAL	SUP. CONST. NETA	SUP. CONST. BRUTA	SUP. UTIL GARAJE	SUP. UTIL COMPUTABLE DE GARAJE	CONDICIONES ESPECIALES
1	B1, P1, 1ºA	1	General, Venta	2	3,50	2,85	16,15	8,80	2,75	12,10	8,65		3,35			58,15	70,50	78,03	25,00	25,00	
2	B1, P1, 1ºB	2	General, Venta	3	3,90	4,40	18,00	8,90	2,75	13,10	10,20	9,65	4,20			75,10	87,55	96,91	25,00	25,00	
3	B1, P1, 1ºC	2	General, Venta	3	3,90	4,40	18,00	8,90	2,75	13,10	10,20	9,65	4,20			75,10	87,55	96,91	25,00	25,00	M.R.
4	B1, P1, 1ºD	3	General, Venta	3	3,90	4,40	18,00	8,90	2,75	13,85	9,65	8,65	4,20			74,30	88,25	97,68	25,00	25,00	
5	B1, P2, 1ºA	2	General, Venta	3	3,90	4,40	18,00	8,90	2,75	13,10	10,20	9,65	4,20			75,10	87,55	96,91	25,00	25,00	
6	B1, P2, 1ºB	2	General, Venta	3	3,90	4,40	18,00	8,90	2,75	13,10	10,20	9,65	4,20			75,10	87,55	96,91	25,00	25,00	
7	B1, P2, 1ºC	2	General, Venta	3	3,90	4,40	18,00	8,90	2,75	13,10	10,20	9,65	4,20			75,10	87,55	96,91	25,00	25,00	
8	B1, P2, 1ºD	2	General, Venta	3	3,90	4,40	18,00	8,90	2,75	13,10	10,20	9,65	4,20			75,10	87,55	96,91	25,00	25,00	
9	B2, P1, 1ºA	2	General, Venta	3	3,90	4,40	18,00	8,90	2,75	13,10	10,20	9,65	4,20			75,10	87,55	96,91	25,00	25,00	
10	B2, P1, 1ºB	2	General, Venta	3	3,90	4,40	18,00	8,90	2,75	13,10	10,20	9,65	4,20			75,10	87,55	96,91	25,00	25,00	
11	B2, P1, 1ºC	2	General, Venta	3	3,90	4,40	18,00	8,90	2,75	13,10	10,20	9,65	4,20			75,10	87,55	96,91	25,00	25,00	
12	B2, P1, 1ºD	2	General, Venta	3	3,90	4,40	18,00	8,90	2,75	13,10	10,20	9,65	4,20			75,10	87,55	96,91	25,00	25,00	
13	B2, P2, 1ºA	2	General, Venta	3	3,90	4,40	18,00	8,90	2,75	13,10	10,20	9,65	4,20			75,10	87,55	96,91	25,00	25,00	
14	B2, P2, 1ºB	4	General, Venta	2	3,50	2,85	16,15	11,40	5,50	13,80	8,55		3,80			65,55	74,60	82,57	25,00	25,00	
15	B2, P2, 1ºC	5	General, Venta	3	3,90	4,40	18,00	8,90	2,75	13,15	10,05	9,65	4,20			75,00	89,65	99,23	25,00	25,00	
16	B2, P2, 1ºD	2	General, Venta	3	3,90	4,40	18,00	8,90	2,75	13,10	10,20	9,65	4,20			75,10	87,55	96,91	25,00	25,00	
17	B1, P1, 2ºA	1	General, Venta	2	3,50	2,85	16,15	8,80	2,75	12,10	8,65		3,35			58,15	70,50	78,03	25,00	25,00	
18	B1, P1, 2ºB	2	General, Venta	3	3,90	4,40	18,00	8,90	2,75	13,10	10,20	9,65	4,20			75,10	87,55	96,91	25,00	25,00	
19	B1, P1, 2ºC	2	General, Venta	3	3,90	4,40	18,00	8,90	2,75	13,10	10,20	9,65	4,20			75,10	87,55	96,91	25,00	25,00	
20	B1, P1, 2ºD	3	General, Venta	3	3,90	4,40	18,00	8,90	2,75	13,85	9,65	8,65	4,20			74,30	88,25	97,68	25,00	25,00	
21	B1, P2, 2ºA	2	General, Venta	3	3,90	4,40	18,00	8,90	2,75	13,10	10,20	9,65	4,20			75,10	87,55	96,91	25,00	25,00	
22	B1, P2, 2ºB	2	General, Venta	3	3,90	4,40	18,00	8,90	2,75	13,10	10,20	9,65	4,20			75,10	87,55	96,91	25,00	25,00	
23	B1, P2, 2ºC	2	General, Venta	3	3,90	4,40	18,00	8,90	2,75	13,10	10,20	9,65	4,20			75,10	87,55	96,91	25,00	25,00	
24	B1, P2, 2ºD	2	General, Venta	3	3,90	4,40	18,00	8,90	2,75	13,10	10,20	9,65	4,20			75,10	87,55	96,91	25,00	25,00	
25	B2, P1, 2ºA	2	General, Venta	3	3,90	4,40	18,00	8,90	2,75	13,10	10,20	9,65	4,20			75,10	87,55	96,91	25,00	25,00	
26	B2, P1, 2ºB	2	General, Venta	3	3,90	4,40	18,00	8,90	2,75	13,10	10,20	9,65	4,20			75,10	87,55	96,91	25,00	25,00	
27	B2, P1, 2ºC	2	General, Venta	3	3,90	4,40	18,00	8,90	2,75	13,10	10,20	9,65	4,20			75,10	87,55	96,91	25,00	25,00	
28	B2, P1, 2ºD	2	General, Venta	3	3,90	4,40	18,00	8,90	2,75	13,10	10,20	9,65	4,20			75,10	87,55	96,91	25,00	25,00	
29	B2, P2, 2ºA	2	General, Venta	3	3,90	4,40	18,00	8,90	2,75	13,10	10,20	9,65	4,20			75,10	87,55	96,91	25,00	25,00	
30	B2, P2, 2ºB	4	General, Venta	2	3,50	2,85	16,15	11,40	5,50	13,80	8,55		3,80			65,55	74,60	82,57	25,00	25,00	
31	B2, P2, 2ºC	5	General, Venta	3	3,90	4,40	18,00	8,90	2,75	13,15	10,05	9,65	4,20			75,00	89,65	99,23	25,00	25,00	
32	B2, P2, 2ºD	2	General, Venta	3	3,90	4,40	18,00	8,90	2,75	13,10	10,20	9,65	4,20			75,10	87,55	96,91	25,00	25,00	
33	B1, P1, 3ºA	1	General, Venta	2	3,50	2,85	16,15	8,80	2,75	12,10	8,65		3,35			58,15	70,50	78,03	25,00	25,00	
34	B1, P1, 3ºB	2	General, Venta	3	3,90	4,40	18,00	8,90	2,75	13,10	10,20	9,65	4,20			75,10	87,55	96,91	25,00	25,00	
35	B1, P2, 3ºA	2	General, Venta	3	3,90	4,40	18,00	8,90	2,75	13,10	10,20	9,65	4,20			75,10	87,55	96,91	25,00	25,00	
36	B1, P2, 3ºB	2	General, Venta	3	3,90	4,40	18,00	8,90	2,75	13,10	10,20	9,65	4,20			75,10	87,55	96,91	25,00	25,00	
37	B2, P1, 3ºA	2	General, Venta	3	3,90	4,40	18,00	8,90	2,75	13,10	10,20	9,65	4,20			75,10	87,55	96,91	25,00	25,00	
38	B2, P1, 3ºB	2	General, Venta	3	3,90	4,40	18,00	8,90	2,75	13,10	10,20	9,65	4,20			75,10	87,55	96,91	25,00	25,00	
39	B2, P2, 3ºA	2	General, Venta	3	3,90	4,40	18,00	8,90	2,75	13,10	10,20	9,65	4,20			75,10	87,55	96,91	25,00	25,00	
40	B2, P2, 3ºB	4	General, Venta	2	3,50	2,85	16,15	11,40	5,50	13,80	8,55		3,80			65,55	74,60	82,57	25,00	25,00	
<b>TOTALES</b>																<b>2.922,70</b>	<b>3.417,60</b>	<b>3.782,80</b>	<b>1.000,00</b>	<b>1.000,00</b>	

LOCAL	SITUACION	UTIL	CONST
1	B1, P1	47,45	50,00
2	B1, P2	47,45	50,00
3	B2, P1	47,45	50,00
4	B2, P2	47,45	50,00
<b>TOTALES</b>		<b>189,80</b>	<b>200,00</b>

GARAJE	UTIL	CONST
<b>TOTALES</b>	<b>1.225,50</b>	<b>1.290,00</b>

ZZCC	UTIL	CONST
<b>TOTALES</b>	<b>346,94</b>	<b>365,20</b>

NOTAS:

- (1) En el caso de no aparecer superficie útil de cocina, se referirá a la superficie de salón-comedor-cocina



(2) Condiciones Especiales: MR: Movilidad Reducida

**4. FICHA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA**

	CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	PROYECTO
PARCELACIÓN	Parcela mínima / máxima	Indivisible	---	Indivisible
	Longitud Fachada / diámetro inscrito	---	---	---
USOS	Densidad	---	---	---
	Usos Predominantes	Vivienda Plurifamiliar, Manzana Abierta	---	Vivienda Plurifamiliar, Manzana Abierta
	Usos Compatibles	Comercial PB	---	Comercial PB
	Usos Prohibidos	---	---	---
EDIFICABILIDAD	Edificabilidad	5.178,05 m2t	---	3782,80 m2t
OCUPACIÓN	Ocupación	80'00%	---	63'80%
	Edificabilidad	---	---	---
	Ocupación resto de plantas	---	---	---
	Patios mínimos	12 m2	---	618'75 m2
ALTURAS	Altura máxima plantas	III	---	III
	Altura máxima metros	12	---	11,5
	Altura mínima	---	---	---
SITUACIÓN	Tipología edificación	Plurifamiliar	---	Plurifamiliar
	Separación fachada principal	---	---	---
	Separación resto de fachadas	---	---	---
	Separación entre edificios	---	---	---
	Profundidad edificable	---	---	---
	Retranqueos	---	---	---
PROTECCIÓN	Grado de protección legislación	---	---	---
	Grado de protección planeamiento	---	---	---
	Nivel máximo de intervención	---	---	---
OTROS	Cuerpos salientes	---	---	---
	Elementos salientes	---	---	---
	Plazas mínimas aparcam	1 / vivienda = 40	---	1 / vivienda = 40

**Observaciones****DECLARACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA QUE INCIDE EN EL EXPEDIENTE**

- NO EXISTEN INCUMPLIMIENTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE
- EL EXPEDIENTE SE JUSTIFICA URBANÍSTICAMENTE EN BASE A UNA FIGURA DE PLANEAMIENTO TODAVÍA NO APROBADA DEFINITIVAMENTE
- EL ENCARGANTE RECONOCE QUE EXISTEN INCUMPLIMIENTOS DECLARADOS EN LA FICHA, SOLICITANDO LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE

**5. FICHA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD VIGENTE**

	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO QUE REGULA LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA: DECRETO 293/2009, DE 7 DE JULIO, DE LA CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA (Publicación del Texto Original en el BOJA nº 140 de 21 de Julio de 2009)
---	--

TÍTULO	ANEJO TÉCNICO PARA CALIFICACIÓN PROVISIONAL Y VISTO BUENO URBANÍSTICO 40 VIVIENDAS PROTEGIDAS CON 40 GARAJES
UBICACIÓN	CALLE ALMENDRO ESQUINA CON CALLE BÚHO, BENALUP-CASAS VIEJAS, CÁDIZ
ENCARGANTE	EMPRESA PROVINCIAL DE VIVIENDA Y SUELO DE CÁDIZ S.A.
TÉCNICOS	JESÚS BUENO POSADAS, JOSÉ MIGUEL MANRIQUE GAÑÁN



**ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 293/2009**

PUBLICACIÓN.....21 de julio de 2009

VIGENCIA.....21 de septiembre de 2009

**RÉGIMEN TRANSITORIO**

No será preceptiva la aplicación del Decreto a:

- a) Obras en construcción y proyectos con licencia anterior al 21 de septiembre de 2009.
- b) Proyectos aprobados por las Administraciones Públicas o visados por los Colegios Profesionales antes del 21 de septiembre de 2009
- c) Obras que se realicen conforme a los proyectos citados en el apartado b), siempre que la licencia se solicitara antes del 21 de marzo de 2010.
- d) Los proyectos de urbanización que se encuentren en redacción a la entrada en vigor del presente Decreto deberán adaptarse al mismo, salvo que ello implique la necesidad de modificar el planeamiento urbanístico cuyas previsiones ejecutan.

**ÁMBITO DE APLICACIÓN:**

- a) Redacción de planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso del suelo y edificación   
 Redacción de proyectos de urbanización   
*(rellenar Anexo I)*
- b) Obras de infraestructura y urbanización   
 Mobiliario urbano   
*(rellenar Anexo I)*
- c) Construcción, reforma o alteración de uso de:  
 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.   
 Todas las áreas tanto exteriores como interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas públicas   
*(rellenar Anexo II para interiores)*  
*(rellenar Anexo I para exteriores)*
- d) Construcción o reforma de:  
 Viviendas destinadas a personas con minusvalía *(rellenar Anexo IV)*   
 Espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas, sean de promoción pública o privada   
*(rellenar Anexo III para interiores)*  
*(rellenar Anexo I para exteriores excepto los apartados indicados \*)*  
*(rellenar Anexo II para instalaciones o dotaciones complementarias de uso comunitario, solo apartados indicados \*)*
- e) Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias   
*Anexo V (No redactado)*

**TIPO DE ACTUACIÓN:**

- 1. Nueva Construcción
- 2. Reforma (ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo)
- 3. Cambio de uso

**NOTAS:**

- En todos los casos se refiere el reglamento tanto a obras de nueva planta como a las de reforma y cambio de uso. En los casos de reformas o cambios de uso el reglamento se aplica únicamente a los elementos o partes afectadas por la actuación.
- En el artículo 62 del reglamento se recogen los siguientes usos como de pública concurrencia: alojamientos, comerciales, sanitarios, servicios sociales, actividades culturales y sociales, hostelería, administrativos, docentes, transportes, religiosos, garajes y aparcamientos y los recogidos en el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 78/2002, de 26 de febrero.



**ANEXO I**  
**INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO**  
(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)

1.ª Espacios y elementos de uso público.

	REGLAMENTO	PROYECTO
<b>ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO</b> Art. 15/31/32	<b>TRAZADO Y DISEÑO</b>	
	— Ancho mínimo $\geq 1,50$ mts.	No procede
	— Pendiente longitudinal como las rampas (Art. 22)	No procede
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$ .	No procede
	— Altura de bordillos $\leq 12$ cms., y rebajados en pasos de peatones y vados	No procede
	<b>PAVIMENTOS:</b>	
	— Serán antideslizantes en seco y mojado variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo	No procede
	— Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento.	No procede
	— Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cms.	No procede
	<b>VADO PARA PASO VEHÍCULOS</b> Art. 16	— Pendiente longitudinal (tramos $< 3$ mts.) $\leq 8\%$ . (tramos $\geq 3$ mts.) $\leq 6\%$ .
— Pendiente transversal $\leq 2\%$ .		No procede
<b>VADO PARA PASO PEATONES</b> Art. 16	— Se situará lo más cerca posible a cada cruce de calle o vía de circulación	No procede
	— Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Long $\leq 8\%$ . Trans. $\leq 2\%$ .	No procede
	— Anchura $\geq 1,80$ mts.	No procede
	— Rebaje con la calzada = 0 cm.	No procede
<b>PASOS DE PEATONES</b> Art. 17 (No en zonas exteriores de viviendas)	— Desnivel: Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores. Adoptarán la misma altura que el acerado	No procede
	— Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ mts. Largo $\geq 1,20$ mts.	No procede
	— Prohibido salvarlos con escalones exclusivamente, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	No procede
<b>CARRILES PARA BICICLETAS</b> Art. 18	— Pavimento diferenciado en textura y color de itinerarios peatonales	No procede
	— Dispondrán de pasos específicos de peatones	No procede
	— Cuando discurran paralelos a itinerarios peatonales y calles o viales, el carril reservado para bicicletas discurrirá entre el itinerario de peatones y la calle o vial.	No procede
<b>PUENTES Y PASARELAS Y PASOS SUBTERRANEOS</b> Art. 19/20	— Anchura libre de paso en tramos horizontales $\geq 1,80$ mts.	No procede
	— Altura libre mínima en pasos subterráneos $\geq 2,20$ mts.	No procede
	— Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Long $\leq 8\%$ . Trans. $\leq 2\%$ .	No procede
	— Se dispondrá una franja señalizadora de 60 cm de fondo delante de cada rampa	No procede
<b>ESCALERAS</b> Art. 23	— En pasarelas y puentes se dispondrán barandillas	No procede
	— En pasos subterráneos, se mantendrá una iluminación permanente y uniforme de 200 lux	No procede
	— Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa, tapiz rodante o ascensor.	No procede
	— Serán preferentemente de directriz recta o curva con radio $\geq 50$ mts	No procede
	— Dimensiones Huella $\geq 30$ cms	No procede
	Contrahuella $\leq 16$ cms, con tabica y sin bocel <input type="checkbox"/>	No procede
	Ancho libre peldaños $\geq 1,20$ mts. <input type="checkbox"/>	No procede
	Ancho descansillos $\geq$ Ancho libre peldaños. <input type="checkbox"/>	No procede
	Fondo descansillos $\geq 1,50$ mts. <input type="checkbox"/>	No procede
	— Tramos $\leq 10$ peldaños.	No procede
	— No se admiten mesetas compensadas, las escaleras en ángulo o las partidas permitirán la inscripción de un círculo de 1,20 mts $\varnothing$ en cada partición.	No procede
	— Pasamanos a altura $\geq 90$ cms. y $\leq 110$ cms.	No procede
	— Si el ancho de la escalera $\geq 4,80$ mts se dispondrán barandillas cada $\leq 2,40$ mts	No procede
— Huellas con material antideslizante.	No procede	
— Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 mts. de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.	No procede	

**ANEXO I**  
**INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO**

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	REGLAMENTO	PROYECTO	
<b>RAMPAS</b> Art. 22	— Serán preferentemente de directriz recta o curva con radio $\geq 50$ mts	No procede	
	— Anchura libre $\geq 1,50$ mts.	No procede	
	— Pavimento antideslizante.	No procede	
	— Longitud máxima de un tramo sin descansillos $\leq 9$ mts	No procede	
	— Pendiente	Longitud $\leq 3$ mts. $\leq 10\%$ . Longitud $\leq 6$ mts. $\leq 8\%$ . Longitud $> 6$ mts. $\leq 6\%$ . transversal $\leq 2\%$ .	No procede No procede No procede No procede
	— Mesetas Ancho $\geq$ ancho de la rampa Fondo $\geq 1,50$ m	No procede	
	— En el arranque y desembarque de la rampa se dispondrán mesetas de las mismas características que el punto anterior y que contarán con una franja señalizadora del ancho de la meseta y 60 cms de fondo	No procede	
	— Pasamanos de altura entre 65 y 75 cms y entre 90 y 110 cms	No procede	
	— Si el ancho de la rampa $\geq 4,80$ mts se dispondrán barandillas cada $\leq 2,40$ mts	No procede	
	— Barandillas no escalables si el desnivel es superior a 15 cms.	No procede	
<b>* 1 ASEOS DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA</b> Art. 26/77.1 (No en zonas exteriores de viviendas)	— En caso de existir aseos públicos al menos 1 de cada 10 o fracción será accesible.	No procede	
	— Dotación mínima: Lavabo e inodoro.	No procede	
	— Espacio libre no barrido por las puertas Si solo hay una pieza $\geq 1,20$ m Si hay más de una pieza $\geq 1,50$ m	No procede	
	— Altura del lavabo comprendida entre 70 y 80 cms.	No procede	
	— Espacio lateral al inodoro $\geq 0,70$ mts.	No procede	
	— Altura del inodoro comprendida entre 45 y 50 cms.	No procede	
<b>* APARCAMIENTOS</b> Art. 29/30 (No en zonas exteriores de viviendas)	— Equipamiento adicional: 2 Barras, 1 de ellas abatible para acceso lateral al inodoro Avisador de emergencia lumínico y acústico	No procede	
	— 1 Plaza cada 40 o fracción.	No procede	
	— Situación próxima a los accesos peatonales. Y estarán señalizadas horizontal y verticalmente	No procede	
	— Dimensiones Batería: $\geq 5,00 \times 3,60$ mts* Cordón: $\geq 3,60 \times 6,50$ mts* *Se permite que la zona de transferencia -1,40 m ya incluida- se comparta entre dos plazas	No procede	

2.ª Mobiliario Urbano y señalizaciones

	REGLAMENTO	PROYECTO
<b>MOBILIARIO URBANO</b> Art. 48-59	— Los elementos verticales en la vía pública se colocarán en el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es $\geq 90$ cms.	No procede
	— La altura del borde inferior de elementos volados $\geq 2,20$ mts.	No procede
	— Las pantallas que no requieran manipulación serán legibles a una altura $\geq 1,60$ mts.	No procede
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	No procede
	— Los kioscos o terrazas se ubicarán sin interrumpir el paso peatonal del artículo 15	No procede
	— Los semáforos peatonales podrán disponer de pulsadores situados entre 0,90 y 1,20 m.	No procede
	— Los semáforos peatonales dispondrán de señalización sonora para facilitar el cruce	No procede
	— Las cabinas telefónicas tendrán los diales a $\leq 1,20$ mts y repisas a $\leq 0,80$ mts	No procede
	— Papeleras y buzones. Boca entre 0,70 y 1,20 mts. donde no interfiera el tráfico peatonal	No procede
	— Los bolardos estarán a una altura $\geq 0,70$ mts, separados $\geq 1,20$ mts	No procede
	— Donde haya asientos o bancos, uno de cada diez o fracción, tendrá estas características: Altura = entre 43 y 46 cms. Fondo entre 40 y 45 cms. Respaldo entre 40 y 50 cms. Reposabrazos a una altura sobre el asiento entre 18 y 20 cms Espacio libre al lado del banco: 0,80 x 1,20 mts.	No procede
	— Altura de grifos y caños en bebederos $\leq 70$ cms.	No procede



**ANEXO II**  
**EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES FIJOS DE PÚBLICA CONCURRENCIA**  
 (Aplicable a zonas de uso colectivo en edificios privados y a todas las zonas en edificios públicos)

	REGLAMENTO	PROYECTO		
<b>* ACCESO DESDE EL EXTERIOR</b> Art. 64/72/73/74 (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	Al menos un acceso desde el exterior deberá cumplir:	No procede		
	— No hay desnivel	No procede		
	— Desnivel ≤ 5 cms. Salvado con plano inclinado	Pendiente ≤ 25 %.	No procede	
		Ancho ≥ 0,80 mts.	No procede	
	— Desnivel > 5 cms.	Salvado por una rampa Art.72	Tramo recto	No procede
			Ancho ≥ 1,20 mts.	No procede
			Long. Máxima ≤ 9,00 mts	No procede
			Pendiente	≤ 10% (3 mts)
		≤ 8% (6 mts)		No procede
		≤ 6%		No procede
Salvado por un tapiz rodante según reglamento –Art.73		No procede		
Salvado por un ascensor según reglamento –Art. 74	No procede			
<b>* VESTÍBULOS</b> Art. 66 (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	— Se podrá inscribir una circunferencia de Ø ≥ 1,50 mts. no barrida por las puertas	No procede		
	— Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o completados por rampas accesibles.	No procede		
<b>* PASILLOS</b> Art. 66 (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	— Anchura libre ≥ 1,20 mts. Se permiten estrechamientos puntuales de longitud ≤ 0,50 mts y ancho ≥ 0,90 mts	No procede		
	— Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o complementados por rampas accesibles.	No procede		
<b>* HUECOS DE PASO</b> Art. 67 (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	— Anchura de puertas de entrada de ≥ 0,80 mts.	No procede		
	— Angulo de apertura de las puertas ≥ 90°	No procede		
	— A ambos lados de las puertas existirá un espacio libre horizontal no barrido por puertas Ø ≥ 1,20 mts.	No procede		
	— Las puertas serán fácilmente identificables	No procede		
	— En las puertas de salida de emergencia se colocará una barra a 0.90 mts. de altura	No procede		
	— En puertas transparentes se dispondrán franjas señalizadoras a una altura comprendida entre 0,85 y 1,10 mts y otra entre 1,50 y 1,70 mts.	No procede		
	— Si hay torniquetes, barreras, puertas giratorias u otros elementos de control de entrada que obstaculicen el paso, se dispondrán huecos de paso alternativos accesibles.	No procede		
	— Las puertas de apertura automática, estarán provistas un mecanismo de minoración de velocidad que no supere 0,5 m/s, dispositivos sensibles que abran en caso de atropamiento y mecanismo manual de parada del sistema de apertura y cierre	No procede		
	— La apertura de las salidas de emergencia será por presión simple.	No procede		

**ANEXO II**  
**EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE PÚBLICA CONCURRENCIA**

	REGLAMENTO	PROYECTO	
<b>* ESCALERAS</b> Art. 70 (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	— Longitud libre de peldaños ≥ 1,20 mts.	No procede	
	— No se admiten escalones sin tabica, con bocel, vuelo o resalto	No procede	
	— La tabica será vertical o formará un ángulo con la vertical de 15°	No procede	
	— No se admiten mesetas partidas, ni en ángulo, ni escaleras compensadas.	No procede	
	— Fondo de las mesetas	Intermedias ≥ 1,20 mts.	No procede
		De acceso ≥ 1,20 mts.	No procede
	— Distancia de la arista de peldaños a puertas ≥ 40 cms.	No procede	
	— El resto de parámetros se toman del CTE DB SU 1	No procede	
	<b>* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR LA NORMATIVA ESPECÍFICA</b> Art. 77 (Aplicable para inst. y dot. Comunitarias de las viv.)	— Dotación mínima: Lavabo e inodoro.	No procede
		— Espacio libre no barrido por las puertas Si solo hay una pieza . ≥ 1,20 m Si hay más de una pieza ≥ 1,50 m	No procede
— Un lavabo no tendrá obstáculos en su parte inferior.		No procede	
— Altura del lavabo comprendida entre 70 y 80 cms.		No procede	
— Espacio lateral al inodoro ≥ 0,70 mts.		No procede	
— Altura del inodoro comprendida entre 45 y 50 cms.		No procede	
— Altura borde inferior del espejo ≤ 0,90 mts.		No procede	
— Altura de accesorios y mecanismos ≥ 0,80 mts. y ≤ 1,20 mts.		No procede	
— Equipamiento adicional: 2 Barras, 1 de ellas abatible para acceso lateral al inodoro Avisador de emergencia lumínico y acústico	No procede		



**ANEXO III  
EDIFICIOS DE VIVIENDAS  
(Aplicable a zonas de uso comunitario: elementos comunes)**

	<b>REGLAMENTO</b>	<b>PROYECTO</b>			
<b>ESPACIOS EXTERIORES</b> Art.101	— Las zonas y elementos de urbanización <b>de uso comunitario</b> situadas en los espacios exteriores de las edificaciones de viviendas se ajustarán a lo indicado específicamente para este caso en el apartado de Espacios y elementos de uso público. (Rellenar impreso de Infraestructura y Urbanización en Anexo I, salvo apartados excluidos)	CUMPLE			
<b>INSTALACIONES, ESTABLECIMIENTOS Y EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS</b> Art.102	— Se regirán según los “Edificios, establecimientos e instalaciones de concurrencia pública.  (Rellenar apartados específicos del impreso de Edificios, establecimientos, e instalaciones de concurrencia pública en Anexo II).	CUMPLE			
<b>ITINERARIOS PRACTICABLES</b> (Para contestar afirmativamente a estos apartados hay que cumplir la normativa exigida en todos los apartados siguientes) Art.104	— Áreas y dependencias comunitarias.	CUMPLE			
	— La comunicación entre el exterior y las zonas y dependencias comunitarias del interior del edificio.	CUMPLE			
	— Los recorridos de conexión en cada planta entre las zonas y dependencias de uso comunitario y las viviendas.	CUMPLE			
	— Al menos un recorrido de conexión entre las zonas y servicios de uso comunitario exteriores e interiores y las viviendas.	CUMPLE			
	— Al menos un itinerario desde el acceso del edificio hasta la rampa, ascensor o tapiz rodante, o en su caso, a la zona prevista de futura instalación del ascensor.	CUMPLE			
<b>ACCESO DESDE EL ESPACIO EXTERIOR</b> Art.105/64	Al menos un acceso desde el exterior deberá cumplir:  (si hay varios, será el principal)	CUMPLE			
	— No hay desnivel	No procede			
	— Desnivel ≤ 5 cms. Salvado con plano inclinado	Pendiente ≤ 25 %.	No procede		
		Ancho ≥ 0,80 mts.	No procede		
	— Desnivel > 5 cms.	Salvado por una rampa Art.72	Tramo recto	CUMPLE	
			Ancho ≥ 1,20 mts.	CUMPLE	
			Long. Máxima ≤ 9,00 mts	CUMPLE	
			Pendiente	≤ 10% (3 mts)	CUMPLE
				≤ 8% (6 mts)	CUMPLE
				≤ 6%	CUMPLE
Salvado por un tapiz rodante según reglamento –Art.73	No procede				
Salvado por un ascensor según reglamento –Art. 74	No procede				
<b>VESTÍBULOS</b> Art.108/66	— Se podrá inscribir una circunferencia de Ø ≥ 1,50 mts. no barrida por las puertas	CUMPLE			
	— Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o complementados por rampas accesibles.	CUMPLE			
<b>PASILLOS</b> Art.108/66	— Anchura libre ≥ 1,20 mts. Se permiten estrechamientos puntuales de longitud ≤ 0,50 mts y ancho ≥ 0,90 mts	CUMPLE			
	— Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o complementados por rampas accesibles.	CUMPLE			
<b>HUECOS DE PASO</b> Art.108/67	— Anchura de puertas de entrada de ≥ 0,80 mts.	CUMPLE			
	— Puertas de 2 hojas, no tendrán automatismos, al menos una de las hojas será anchura ≥ 0,80 mts.	No procede			
	— A ambos lados de las puertas existirá un espacio libre horizontal no barrido por puertas ≥ 1,20 mts.	CUMPLE			
	— El ángulo de apertura de las puertas ≥ 90°	CUMPLE			
	— Puertas automáticas	Mecanismo de disminución de velocidad 0,5 m/s	No procede		
		Dispositivos sensibles que impidan el cierre automático mientras el umbral esté ocupado	No procede		
		Dispositivos sensibles que abran las puertas en caso de aprisionamiento	No procede		
		Mecanismo manual de parada del automatismo	No procede		
— Si hay torniquetes, barreras, puertas giratorias u otros elementos de control de entrada que obstaculicen el paso, se dispondrán huecos de paso alternativos accesibles.	No procede				

— Puertas totalmente transparentes. Dispondrán en toda su longitud de bandas de señalización horizontal entre 0,85 mts y 1,10 mts y entre 1,50 mts y 1,70 mts	No procede
— Las puertas correderas no pueden disponer de resaltes en el pavimento	No procede
— La apertura de las salidas de emergencia dispondrán de una barra de apertura situada a 0,90 mts que se accionará por presión simple.	CUMPLE



**ANEXO III  
EDIFICIOS DE VIVIENDAS**

	REGLAMENTO	PROYECTO	
<b>ESCALERAS</b> Art.107/70	— Tiene tabica. Esta será vertical o con un ángulo $\leq 15^\circ$	CUMPLE	
	— Sin bocel	CUMPLE	
	— Longitud libre de peldaños $\geq 1,00$ mts. En tramos curvos la dimensión debe excluir la zona donde la huella $< 0,17$ mts	CUMPLE	
	— No se admiten escalones o mesetas compensadas.	CUMPLE	
	— Fondo de las mesetas	Intermedias $\geq 1,00$ mts. De acceso a viviendas $\geq 1,20$ mts.	CUMPLE
	— Distancia de la arista de peldaños a puertas $\geq 40$ cms.	CUMPLE	
	— El pavimento no podrá producir destellos ni deslumbramientos.	CUMPLE	
	— Se dispondrán barandillas o antepechos coronados con pasamanos en las diferencias de nivel. Los pasamanos se diferenciarán cromáticamente del entorno.	CUMPLE	
	— Escaleras entre paramentos verticales tendrán al menos un pasamanos	CUMPLE	
	— Los tramos serán rectos	CUMPLE	
	— Ancho $\geq 1,20$ mts.	CUMPLE	
	— Longitud máxima de cada tramo $\leq 9,00$ mts	CUMPLE	
	— Pendiente	$\leq 10\%$ (Longitud $\leq 3$ mts) $\leq 8\%$ (Longitud $\leq 6$ mts) $\leq 6\%$ Transversal $\leq 2\%$	CUMPLE
— Anchura	$\geq 1,20$ mts	CUMPLE	
— Mesetas	Fondo $\geq 1,50$ mts. Ancho $\geq 1,20$ mts. Distancia de la arista de la rampa a puertas $\geq 1,20$ mts. En las mesetas de embarque y desembarque existirá con el mismo ancho que la rampa, una franja de 60 cms de pavimento de diferente textura y color.	CUMPLE	
— Barandillas	$> 0,15$ mts: barandilla $0,90 \leq h \leq 1,10$ mts $\leq 0,15$ mts: zócalo de $\geq 0,10$ mts	CUMPLE	
<b>APARCAMIENTOS</b> Art.103	— Los aparcamientos tendrán consideración de “espacios de utilización colectiva” por lo que serán accesibles bien con rampa o con ascensor	CUMPLE	
<b>ACCESOS A LAS DIFERENTES PLANTAS O NIVELES</b> Art.106/74	— Necesidad de instalación de ascensor	Viviendas = 1 No es necesario ascensor ni hueco Viviendas $\leq 6$ y Altura = Pb+1 Hueco de ascensor accesible en estructura Viviendas $> 6$ y/6 Altura $> Pb+1$ Es necesario ascensor accesible	No procede No procede CUMPLE
	— En caso de existir ascensor deberá alcanzar las zonas comunes de aparcamiento así como la azotea del edificio en caso de que tenga uso comunitario		CUMPLE
	— En caso reformas, si por imposibilidad física no sea posible la instalación de un ascensor, se podrán aplicar “ayudas técnicas para salvar desniveles” –Art. 75		No procede
	— En el exterior, los botones quedarán a una altura sobre el pavimento $\leq 1,20$ mts		CUMPLE
	— En cada acceso, se colocarán: indicadores luminosos y acústicos de la llegada, indicadores luminosos que señalen el sentido de desplazamiento, en las jambas el número de la planta en braille y arábigo en relieve a una altura $\leq 1,20$ mts, esto último se podrá sustituir por un sintetizador de voz		CUMPLE
	— Puertas de recinto y cabina automáticas, con un sensor de cierre en toda su altura, botón de apertura desde el interior y con indicador acústico.		No procede
	— Anchura de puertas $\geq 0,80$ mts.		CUMPLE
	— Fondo de cabina $\geq 1,25$ mts.		CUMPLE
	— Ancho de cabina $\geq 1,00$ mts.		CUMPLE
	— En el interior de la cabina: cumplirá lo establecido en el –Art. 74.d		CUMPLE
— Pasamanos en cabina con altura $\geq 0,80$ mts. y $\leq 0,90$ mts.		CUMPLE	
<b>MECANISMOS ELÉCTRICOS</b> Art.110/83	— Serán fácilmente manejables, con contraste cromático con el paramento. Prohibidos los de accionamiento rotatorio.		CUMPLE
	— Los interruptores estarán situados entre $\geq 0,90$ mts. y $\leq 1,20$ mts.		CUMPLE
	— Los enchufes estarán situados a 0,30 mts.		CUMPLE

**ANEXO IV  
VIVIENDAS PARA MINUSVÁLIDOS USUARIOS DE SILLAS DE RUEDAS**

	REGLAMENTO	PROYECTO	
<b>PREVISIÓN</b> Art. 111	— En los proyectos de V.P.O. y de cualquier otro carácter que se <b>construyan, promuevan o subvencionen por las Administraciones Públicas</b> y demás entidades dependientes o vinculadas al sector público, se reservará un mínimo de viviendas para personas con minusvalías usuarias de sillas de ruedas:  N.º total de viviendas De 17 a 39 De 40 a 66 De 67 a 99 De 100 a 133 De 134 a 165 De 166 a $\infty$  Viviendas minusválidos 1 2 3 4 5 3% redondeado ( $\geq 0,5$ al alza, $< 0,5$ a la baja).	TOTAL DE 32 Vps 1 VP Accesible	
<b>ACCESOS, PASILLOS Y VESTÍBULOS</b> Art. 115	— Puertas de la vivienda.	Anchura de paso $\geq 0,80$ mts Espacio a ambos lados de la puerta de acceso $\geq 1,20$ mts. $\emptyset$ Ángulo de apertura de la puerta $\geq 90^\circ$ Sistema de apertura Altura entre 0,80 mts y 1,20 mts. Manipulable con una sola mano	CUMPLE CUMPLE CUMPLE CUMPLE
	— El ancho de los pasillos $\geq 0,90$ mts. Se aumentará a $\geq 1,00$ mts. en los cambios de giro y los frentes de puertas no perpendiculares al sentido de la marcha.		CUMPLE
	— Vestíbulos. Se podrá inscribir un círculo de $\geq 1,20$ mts. $\emptyset$ libre de obstáculos		CUMPLE
	<b>TERRAZAS, BALCONES Y AZOTEAS</b> Art. 116	— Altura a salvar hacia el exterior $\leq 2$ cms. — Altura a salvar hacia el interior $\leq 5$ cms. — Altura de los tendederos $\leq 1,20$ mts.	No procede No procede CUMPLE
<b>SALONES DE ESTAR Y COMEDORES</b> Art. 122	— Espacio frente a puerta de acceso $\emptyset 1,20$ mts. — Distancia libre entre mobiliario $\geq 0,80$ mts. — Se permitirá en todo caso un giro de 360	CUMPLE CUMPLE CUMPLE	
<b>COCINA</b> Art. 119	— Frente a puerta, libre $\emptyset 1,20$ mts. — Frente a fregadero, libre $\emptyset 1,20$ mts. (Se admite considerar hueco el espacio inferior) — Distancia libre de paso entre mobiliario $\geq 0,70$ mts. — Si lleva equipamiento, estará adaptado para minusválidos.	CUMPLE CUMPLE CUMPLE No procede	
<b>DORMITORIOS</b> Art. 120	— Espacio frente a puerta de acceso y junto a un lado de la cama $\emptyset 1,20$ mtS. — Distancia libre entre mobiliario $\geq 0,80$ mts.	CUMPLE CUMPLE	
<b>CUARTOS DE BAÑO</b> Art. 121	— Espacio libre frente a la puerta $\emptyset 1,20$ mts.		CUMPLE
	— Equipamiento mínimo: Lavabo, inodoro y ducha		CUMPLE
	— Ducha	-Suelo enrasado con el pavimento del baño -Largo $\geq 1,80$ mts y ancho $\geq 1,20$ mts -Asiento abatible. Ancho $\geq 50$ cms. Alto $\geq 45$ cms. Fondo $\geq 40$ cms -Acceso lateral al asiento $\geq 0,70$ mts -Altura del maneral del rociador si es manipulable $\geq 0,80$ y $\leq 1,20$ mts.	CUMPLE CUMPLE CUMPLE CUMPLE CUMPLE
	— Lavabo	-Accesible frontalmente -Altura entre 0,70 y 0,80 mts	CUMPLE CUMPLE
	— Inodoro	-Altura entre 0,45 y 0,50 mts -Barras laterales: Una fija y otra habitable	CUMPLE CUMPLE
	— Acceso lateral al inodoro y a la ducha $\geq 0,70$ mts		CUMPLE
	— La cisterna debe llevar un sistema de descarga permitiendo el uso por personas con dificultad motora en miembros superiores.		CUMPLE
	— La grifería será fácilmente manipulable, no permitiéndose la de pomo redondo.		CUMPLE
	— Los mecanismos eléctricos se dispondrán a alturas entre 0,80 mts. y 1,20 mts.		CUMPLE
	— Si lleva equipamiento, estará adaptado para minusválidos.		CUMPLE
<b>ACCESO A DIFERENTES NIVELES</b> Art. 123	— Se realizará mediante una rampa, tapiz rodante, ascensor, plataforma salva-escaleras o plataformas verticales adaptadas a usuarios de sillas de ruedas.	No procede	



Observaciones

#### DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

- Se cumplen todas las disposiciones del Reglamento.
- No se cumple alguna prescripción específica del Reglamento 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 la presente norma y sus disposiciones de desarrollo, o debido a que las obras a realizar afectan a espacios públicos, NO APLICA infraestructuras, urbanizaciones, edificios, establecimientos o instalaciones existentes, o alteraciones de usos o de actividades de los mismos.
- En la memoria del proyecto o documentación técnica, se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados del presente Reglamento 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, las ayudas técnicas recogidas en el artículo 75 del Reglamento. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, además de lo previsto en el apartado 2.a) del Reglamento, 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 determinados artículos del Reglamento y sus disposiciones de desarrollo no exime del cumplimiento del resto de los artículos, de cuya consideración la presente ficha es documento acreditativo.

Firmado en Cádiz a 25 de Abril de 2016

Jesús Bueno Posadas, Arquitecto

José Miguel Manrique Gañán, Arquitecto

#### 6. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ORDEN 21 DE JULIO DE 2008 NORMATIVA TÉCNICA DE DISEÑO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Es objeto del presente apartado la comprobación de la normativa técnica de diseño de viviendas protegidas conforme al CAPÍTULO II de la ORDEN de 21 de Julio de 2008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

##### 6.1. Composición, programas y habitaciones de las viviendas (artículo 3)

- Todas las viviendas superan el estándar mínimo de la normativa (habitación para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo con baño o ducha, lavabo e inodoro).
- Las viviendas que superan los 70 m<sup>2</sup> útiles computables, tienen dos cuartos de aseo. Para el resto, es suficiente con uno sólo.
- Se cumple con las superficies útiles máximas establecidas: 70 m<sup>2</sup> para viviendas de dos dormitorios y 90 m<sup>2</sup> para tres.

##### 6.2. Altura de la edificación (artículo 4)

- Altura estructural libre mínima de 2,70 m: se cumple en todas las plantas de viviendas, al tener altura de suelo a suelo de 3,00 m y ser el forjado de 25+5 cm.
- Altura libre mínima general entre pavimento y techo acabado de 2,50 m: se cumple (tal y como se observa en los planos de alzados y secciones).
- En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo la altura libre mínima puede ser de 2,20 m: se cumple. Esta misma altura libre se permite en el resto de habitaciones siempre que no ocurra en más del 30 por ciento de su superficie en planta.

##### 6.3. Instalación de ascensor en edificios plurifamiliares (artículo 5)

- Se cumple con lo prescrito, ya que la edificación cuenta con un ascensor, que junto con la escalera conforman el núcleo de comunicación vertical.

##### 6.4. Dimensiones de los patios (artículo 6)

- Para patios de viviendas plurifamiliares: dimensión mínima de 3 metros para luces rectas y diámetro, y de 12 m<sup>2</sup> para la superficie. Se cumple sobradamente.

##### 6.5. Superficies de Iluminación (artículo 7)

- La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de las viviendas, excepto baños y aseos, no será inferior al 10% de la superficie útil de su planta, pudiendo reducirse la superficie real de ventilación de dichos huecos hasta un 5% de la superficie útil de su planta. Tal y como se observa tanto en los planos de planta como en los de alzados y secciones, cumple sobradamente.
- Para el caso de la ventilación, las superficies anteriores pueden reducirse hasta el 5% en vez del 10%. De nuevo, cumplimiento de este punto.



### 6.6. Superficies mínimas de las habitaciones (artículo 8)

- Cuadro de superficies útiles mínimas según número de dormitorios:

Número de dormitorios	Estar (m2)	Estar + Comedor + Cocina (m2)
1	14	20
2	16	20
3	18	24
4	20	24
Más de 4	24	28

En nuestro edificio, para viviendas de **2 dormitorios con cocina independiente**, el salón-comedor más pequeño que nos encontramos es de 16,15 m2, superior a 16 m2 como mínimo establecido.

Para **3 dormitorios con cocina independiente**, superficie mínima de salón de nuestras viviendas de 18'00 m2, cumpliendo por tanto con el mínimo establecido de 18 m2.

**Para las cocinas independientes**, éstas deberán tener un mínimo de 7 m2 de superficie en planta. Como se observa en los planos de viviendas-tipo, se cumple con lo prescrito. Los lavaderos superan los 2 m2.

**Tendederos:** en todas las viviendas debe existir la posibilidad de tendido de ropa al exterior, en la propia vivienda o en espacios comunes habilitados al efecto. Todas las viviendas poseen lavadero-tendedero.

La **anchura mínima de los pasillos será de 90 cm**: se cumple.

### 6.7. Garajes (artículo 9)

- Dimensión mínima libre de obstáculos de las plazas de aparcamiento: 2,50 x 5,00 metros. En el proyecto se cumple con lo prescrito, tal y como se observa en el plano acotado del garaje.

- Calles de circulación de vehículos: anchura mínima de 4,50 metros: se cumple.

- Rampas: ancho mínimo de 4,00 metros y radio de curvatura a eje de 6,00 metros: cumple.

- Espacio de espera: en edificios plurifamiliares, los garajes deben tener un espacio de acceso y espera en su incorporación al exterior que no invada el espacio público, con una anchura mínima de 4 metros, pudiendo reducirse la anchura de la puerta hasta 3,20 metros. En el proyecto, se cumple con lo prescrito.

### 6.8. Conclusiones

Se recoge en la siguiente tabla el resumen del cumplimiento de los diferentes apartados analizados:

Concepto	Cumplimiento
1. Composición, programas y habitaciones (Art. 3)	Sí
2. Altura de la Edificación (Art. 4)	Sí
3. Instalación de Ascensor (Art. 5)	Sí
4. Dimensiones de los Patios (Art. 6)	Sí
5. Superficie de Iluminación (Art. 7)	Sí
6. Superficies Mínimas de las Habitaciones (Art. 8)	Sí
7. Garajes (Art. 9)	Sí

Por todo lo anterior, los técnicos que suscriben **informan que se cumple** con lo prescrito en la Normativa Técnica de Diseño de Viviendas Protegidas conforme al CAPÍTULO II de la ORDEN de 21 de Julio de 2008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, así como con el contenido del Anejo Técnico para Calificación Provisional regulado en el Artículo 11 de la citada orden.

Firmado en Cádiz a 25 de Abril de 2016

Jesús Bueno Posadas, Arquitecto

José Miguel Manrique Gañán, Arquitecto



## 7. CERTIFICADO

Los técnicos redactores del presente Anejo Técnico CERTIFICAN que la información contenida en él se ajustará fielmente con la del correspondiente proyecto a redactar, no contradiciendo el contenido del mismo en lo relativo a las ordenanzas definidas en el Capítulo II de la Normativa Técnica de Diseño de Viviendas Protegidas de la Junta de Andalucía (Orden de 21 de Julio de 2008).

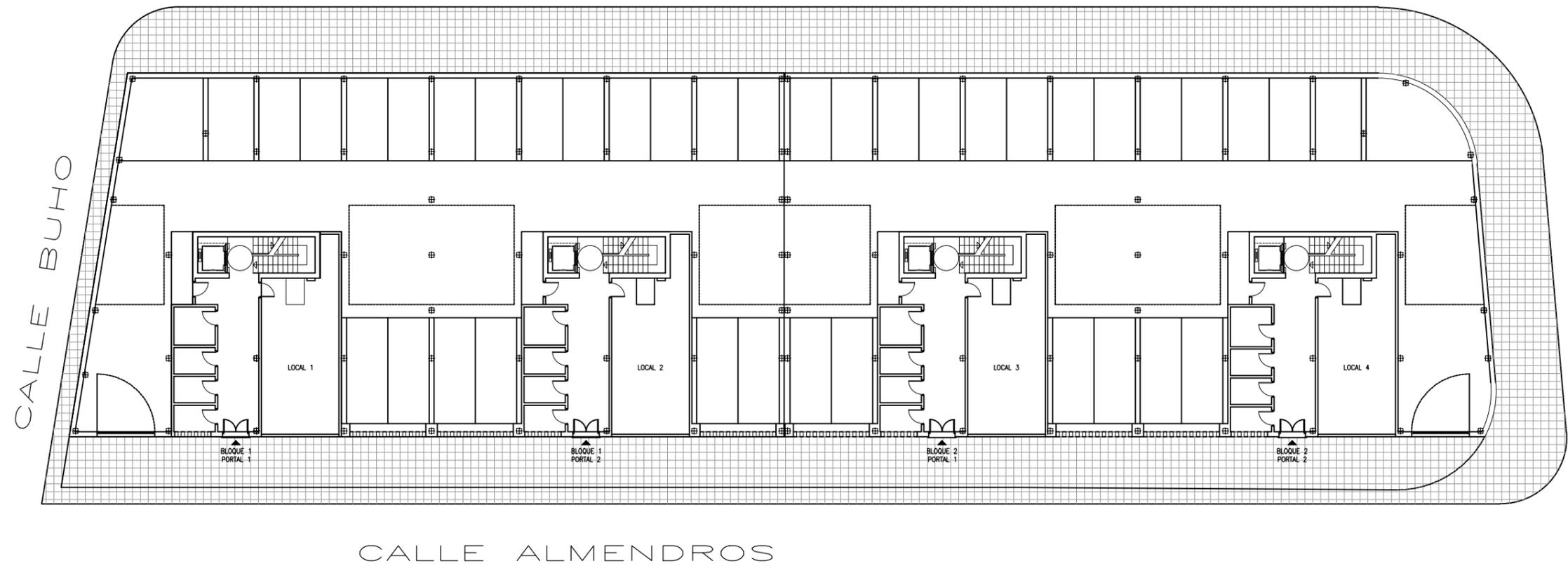
Firmado en Cádiz a 22 de Marzo de 2016

Jesús Bueno Posadas, Arquitecto

José Miguel Manrique Gañán, Arquitecto

## 8. PLANOS

- 00. Situación y Emplazamiento
- 01. Planta Nivel 0
- 02. Plantas Niveles 1 y 2
- 03. Planta Nivel 3 y Cubiertas
- 04. Secciones y Alzados (1)
- 05. Secciones y Alzados (2)



PLANTA NIVEL 0  
 E: 1/300  
 0 1 5 10 m

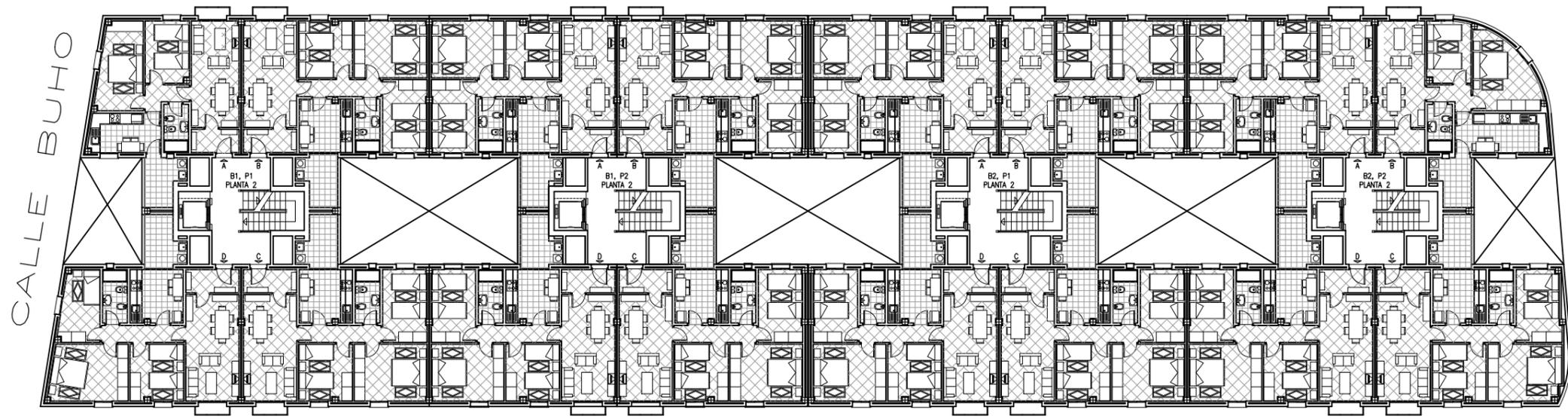


ANEJO TECNICO PARA CALIFICACION PROVISIONAL  
 Y VISTO BUENO URBANISTICO, EDIFICIO 40 VPs EN BENALUP-CASAS VIEJAS

situación calle almendro esquina buho, benalup-casas viejas, cadiz  
 fecha abril 2016  
 arquitectos jesús bueno posadas  
 josé miguel manrique gañán

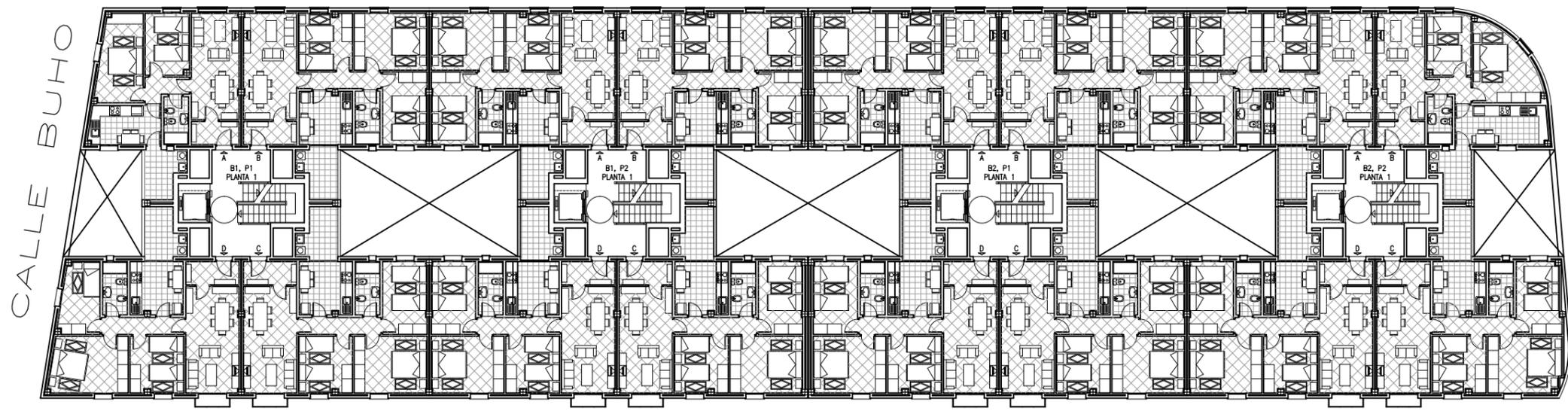
promueve

Diputación de Cádiz  
 EMPRESA PROVINCIAL DE VIVIENDA Y SUELO DE CADIZ, S.A.  
[www.vivecadiz.es](http://www.vivecadiz.es)



PLANTA NIVEL 2  
E: 1/300  
0 1 5 10 m

CALLE ALMENDROS



PLANTA NIVEL 1  
E: 1/300  
0 1 5 10 m

CALLE ALMENDROS

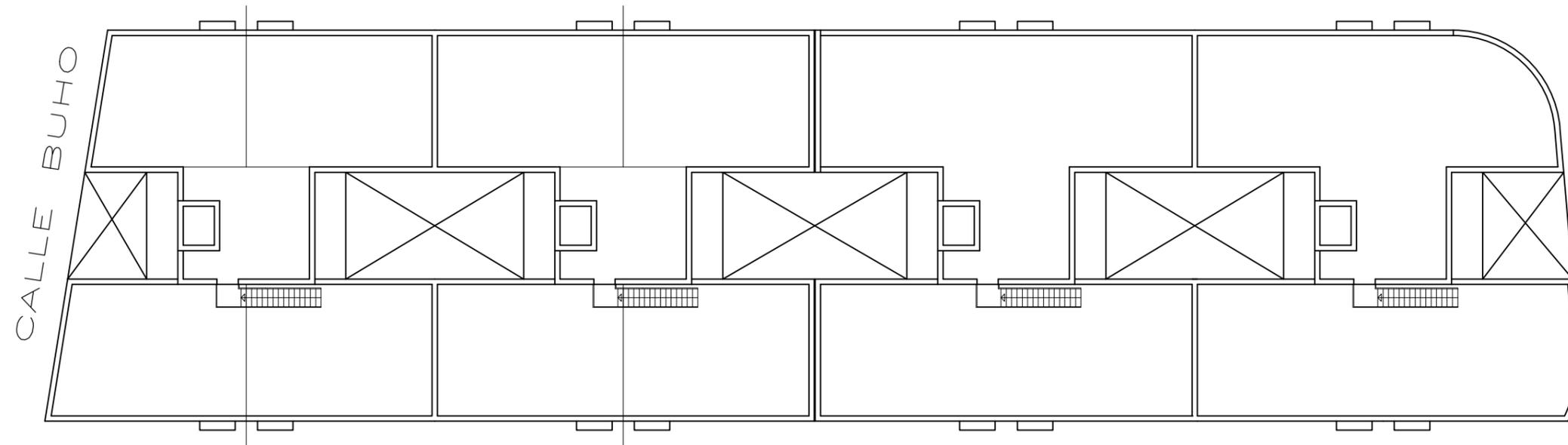


ANEJO TECNICO PARA CALIFICACION PROVISIONAL  
Y VISTO BUENO URBANISTICO, EDIFICIO 40 VPs EN BENALUP-CASAS VIEJAS

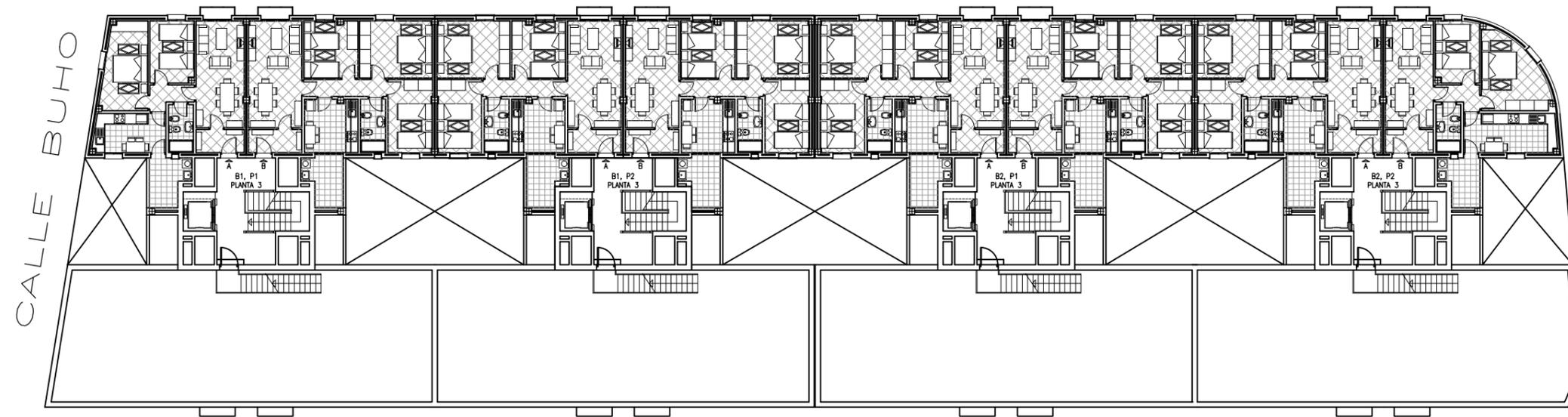
situación calle almendo esquina buho, benalup-casas viejas, cadiz  
fecha abril 2016  
arquitectos jesús bueno posadas  
josé miguel manrique gañán

promueve





PLANTA CUBIERTAS  
E: 1/300  
0 1 5 10 m



PLANTA NIVEL 3  
E: 1/300  
0 1 5 10 m

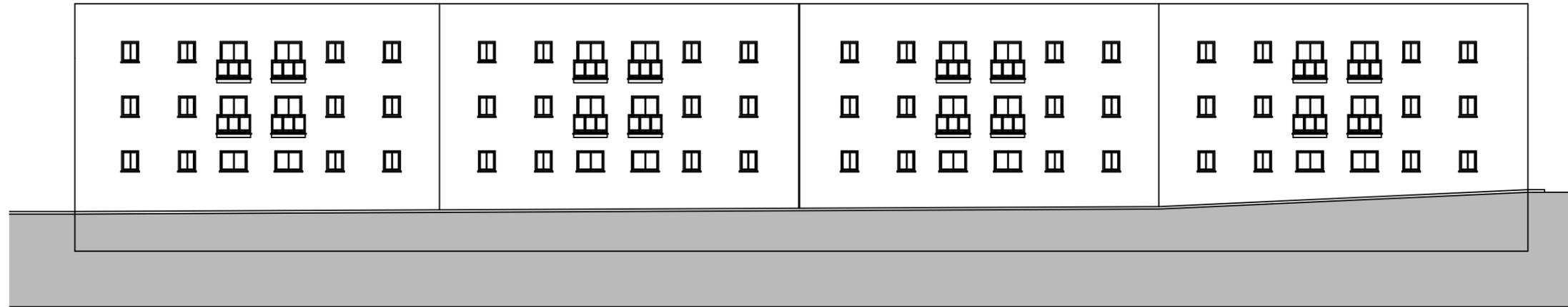


ANEJO TECNICO PARA CALIFICACION PROVISIONAL  
Y VISTO BUENO URBANISTICO, EDIFICIO 40 VPs EN BENALUP-CASAS VIEJAS

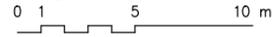
situación calle almendro esquina buho, benalup-casas viejas, cadiz  
fecha abril 2016  
arquitectos jesús bueno posadas  
josé miguel manrique gañán

promueve

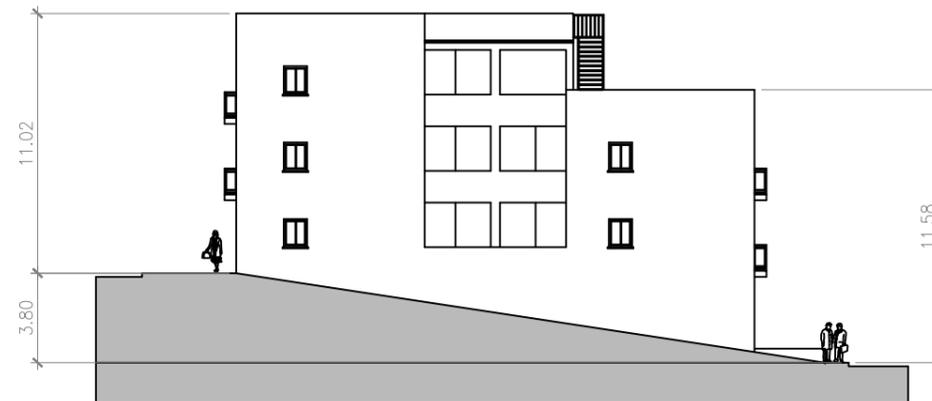
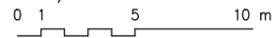




ALZADO A NUEVO VIARIO  
E: 1/300



ALZADO A CALLE BUHO  
E: 1/300

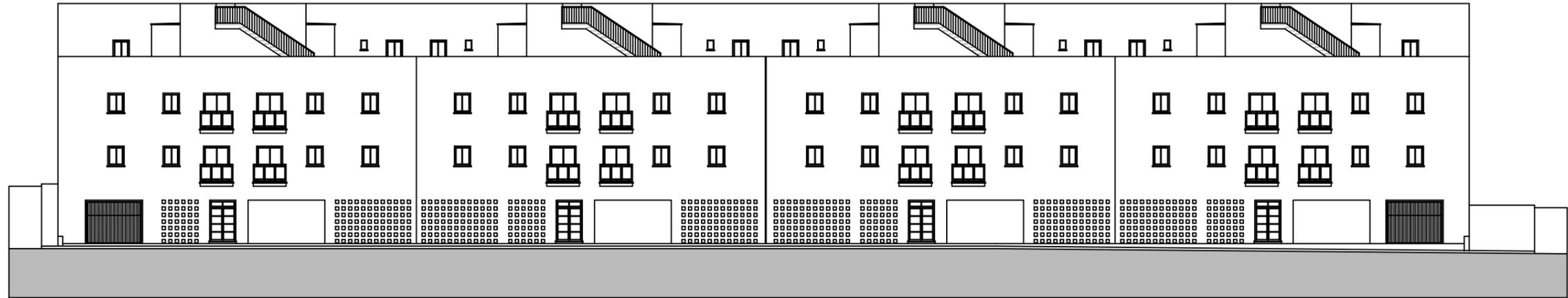


ANEJO TECNICO PARA CALIFICACION PROVISIONAL  
Y VISTO BUENO URBANISTICO, EDIFICIO 40 VPs EN BENALUP-CASAS VIEJAS

situación calle almendro esquina buho, benalup-casas viejas, cadiz  
fecha abril 2016  
arquitectos jesús bueno posadas  
josé miguel manrique gañán

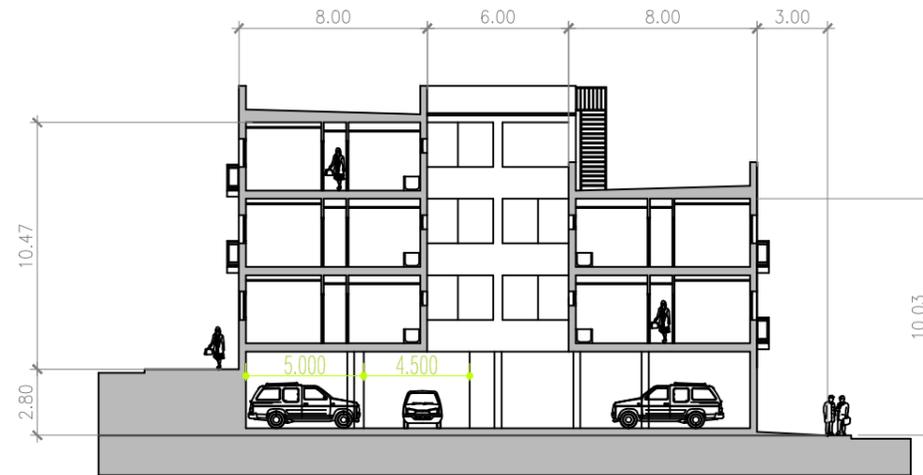
promueve





ALZADO A CALLE ALMENDRO  
E: 1/300  
0 1 5 10 m

SECCION  
E: 1/300  
0 1 5 10 m



ANEJO TECNICO PARA CALIFICACION PROVISIONAL  
Y VISTO BUENO URBANISTICO, EDIFICIO 40 VPs EN BENALUP-CASAS VIEJAS

situación calle almendro esquina buho, benalup-casas viejas, cadiz  
fecha abril 2016  
arquitectos jesús bueno posadas  
josé miguel manrique gañán

promueve

