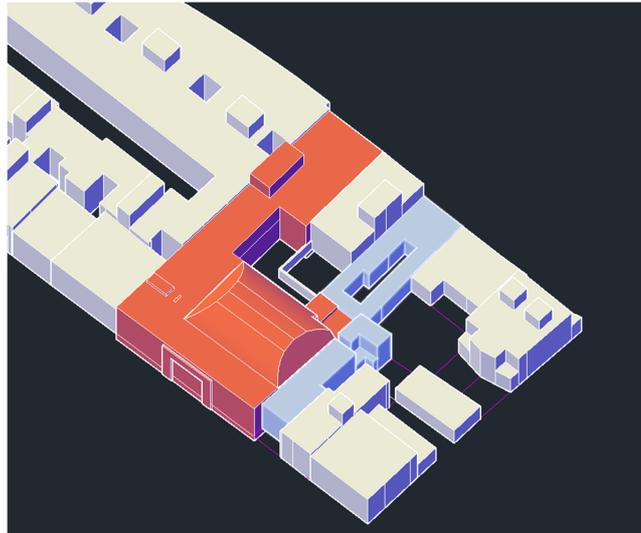


ESTUDIO DE DETALLE PARA EJECUCION DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SIPS RELIGIOSO EN C/ CEUTA, N°18. MÁLAGA



PROMOTOR:
IGLESIA EVANGÉLICA JESÚS CON NOSOTROS (R-2900581F)
D. Julien Ignace Irie Bi Bolou, NIF (77.185.001-Z)

ARQUITECTO:
Joaquín González Maqueda col. COAS 7076

MARZO 2024

Código Seguro De Verificación	1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31	
Observaciones		Página	1/71	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



ÍNDICE

I. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO	1
1. MEMORIA JUSTIFICATIVA	1
1.1 AGENTES Y ALCANCE	1
1.2 INFORMACIÓN PREVIA	1
1.3 DESCRIPCIÓN DEL FUTURO PROYECTO A EJECUTAR	2
1.4 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL	2
1.5 PROBLEMAS DETECTADOS	3
1.6 AFECCIONES DERIVADAS DE LA LESLACIÓN Y PLANIFICACIÓN TANTO SECTORIAL COMO TERRITORIAL	6
1.7 ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS QUE RESULTAN NECESARIOS	6
1.8 MEDIDAS Y ACTUACIONES REALIZADAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA	6
1.9 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA	7
1.9.1 MEDIOS TÉCNICOS Y MATERIALES PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN Y EL ACCESO A LA INFORMACIÓN	8
1.9.2 DOCUMENTACIÓN QUE FACILITE LA COMPRENSIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA POR LA CIUDADANÍA	8
1.9.3 RESULTADO DE LOS PROCESOS PARTICIPATIVOS	8
1.9.4 INCIDENCIA DE LOS PROCESOS PARTICIPATIVOS EN LA PROPUESTA FINAL DE ORDENACIÓN	9
II. MEMORIA DE ORDENACIÓN	10
2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE INSTRUMENTO DE ORD. URBANÍSTICA	10
2.2 ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONTEMPLADAS	10
2.3 MODELO DE ORDENACIÓN ADOPTADO	13
2.4 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DET.	13
2.5 JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA DE APARCAMIENTOS PREVISTA	17
2.6 JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA	17

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Joaquín González Maqueda. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. |

Código Seguro De Verificación	lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31	
Observaciones		Página	2/71	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



2.6.1 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	17
2.6.2 VIABILIDAD ECONÓMICA	18
2.7 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACION PROPUESTAS	19
2.8 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO, SEAN O NO DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA	19
2.9 MEMORIA ECONÓMICA DEL ESTUDIO DE DETALLE	20
2.10 CUADRO COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL PGOU EN LA PARCELA CON LA PROPUESTA DEL ED	20
2.11 JUSTIFICACIÓN DE LA LEY DE CAMBIO CLIMÁTICO	22
2.12 JUSTIFICACION DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	25
2.13 JUSTIFICACIÓN DE ACCESIBILIDAD	29

III. CARTOGRAFÍA

- B.01 SITUACIÓN
- B.02 PLANO TOPOGRÁFICO REFERENCIADO A COORDENADAS UTM-ETRS89.
GEORREFERENCIAS DE LA PARCELA
- B.03 PLANO DE ALINEACIONES
- B.04 LEVANTAMIENTO VOLUMÉTRICO. ESTUDIO DE ALINEACIONES
- B.05 PROPUESTA DE IMPLANTACION DE EDIFICACIÓN 1. DISTRIBUCIÓN: PLANTAS
BAJA Y PRIMERA. CUADRO DE SUPERFICIES
- B.06 PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIÓN 2. ALZADOS Y SECCIONES
- B.07 ZONIFICACIÓN ACÚSTICA
- B.08 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS I.
- B.08 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS II.

IV. RESUMEN EJECUTIVO

1. DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA
VIGENTE
2. ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDA LA ORDENACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS DE
EJECUCIÓN O DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA. DURACIÓN DE LA SUSPENSIÓN
3. PRINCIPALES PARÁMETROS URBANÍSTICOS AFECTADOS
4. CUADRO COMPARATIVO RESUMEN

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Joaquín González Maqueda. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. |

Código Seguro De Verificación	1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	3/71
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





I. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1.- AGENTES Y ALCANCE

PROMOTOR: IGLESIA EVANGÉLICA JESÚS CON NOSOTROS (R-2900581F)
D. Julien Ignace Irie Bi Bolou (NIF 77.185.001-Z)

TÉCNICO/S REDACTOR/ES: Joaquín González Maqueda (Nº colegiado COAS 7076)

El presente documento se redacta por encargo de la propiedad, **IGLESIA EVANGÉLICA JESÚS CON NOSOTROS**, con CIF R-2900581F, siendo representante de la misma D. **Julien Ignace Irie Bi Bolou**, con NIF 77.185.001-Z, con domicilio a efecto de notificaciones en calle Moreno Nieto, Nº 8, 29011 Málaga, y tiene por objeto definir los trabajos necesarios para la construcción de edificio entre medianeras destinado a Equipamiento Comunitario SIPS Religioso para culto de la Iglesia Cristiana Evangélica sito en calle Ceuta, Nº 18, 29006 Málaga.

Se redacta el presente documento por el Arquitecto D. Joaquín González Maqueda colegiado 7076 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, habilitado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, encargo que se extiende a la redacción del Proyecto de Ejecución y posterior Dirección de las Obras.

1.2.- INFORMACIÓN PREVIA

El solar objeto del presente documento de ordenación (en adelante DO) se ubica en Málaga, calle Ceuta, Nº 18, del distrito Nº6 "Cruz de Humilladero". Se trata de una parcela entre medianeras, de 668'00m² de superficie. Tiene fachada principal a calle Ceuta y trasera a calle Coín.

La parcela es poligonal en forma de "L", presenta 23'50m de fachada a la calle Ceuta y 9'40m de fachada a la calle Coín. Dicho solar se encuentra en suelo urbano residencial y está afectado por el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga. La parcela está dotada de los servicios urbanísticos de electricidad, saneamiento y abastecimiento de agua.

Actualmente la parcela se encuentra cerrada.

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Joaquín González Maqueda. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. |

1

Código Seguro De Verificación	lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31	
Observaciones		Página	4/71	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



1.3.- DESCRIPCIÓN DEL FUTURO PROYECTO A EJECUTAR

Descripción general del edificio

En función de las características del encargo, y de acuerdo con las ordenanzas de aplicación vigentes en Málaga, el uso del edificio será centro cultural y religioso de actividades sin ánimo de lucro donde impartir conferencias, reuniones, clases de religión, reinserir a personas marginadas y organizar talleres (SIPS, de carácter religioso).

El edificio será de dos plantas de altura. El acceso principal se realizará por la calle Ceuta y dispondrá de un acceso secundario por la calle Coín.

El volumen edificatorio se compone de dos plantas de altura y casetón. La altura del edificio en la calle Ceuta es de **7'50m** hasta la cara inferior del forjado de cubierta y **6'70m** en la calle Coín.

1.4.- ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Tal como hemos indicado en los apartados precedentes, el presente Estudio de Detalle (ED en adelante) afecta únicamente a una única parcela, la cual se encuentra libre de edificaciones.

Sin embargo, se hace necesario el presente ED dada la peculiaridad del uso a implantar en la parcela, que, si bien está permitido, dado su tamaño y volumen, sumado al hecho de ser un edificio exclusivo, requiere de un estudio pormenorizado de la volumetría y alineaciones para ver cómo afecta el futuro edificio a construir en el entorno.

El entorno y la manzana sobre la que se asienta el futuro Equipamiento Comunitario SIPS Religioso tiene como uso predominante el residencial, con construcciones de una ó dos plantas, si bien también destaca la fuerte presencia de la Avenida de Blas Infante (A-357) situada al norte de la parcela y el nudo que la enlaza con la Avenida de Valle-Inclán (MA-20).

Así mismo, en la parcela objeto de este estudio y en su manzana sólo se permite construir una profundidad de 15 m desde la fachada (fondo máximo edificable). Este hecho, según se puede comprobar en las ortofotografías públicas, cartografía catastral y demás documentos gráficos (incluido el PGOU vigente de Málaga), no es respetado, por lo general, en la manzana por todos los vecinos, si bien pocos sí la cumplen, como el lindero izquierdo de calle Coín, alrededor del cual el volumen del equipamiento comunitario SIPS Religioso generará un patio que respetará la luz y ventilación de éste.

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Joaquín González Maqueda. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. |

2

Código Seguro De Verificación	lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	5/71
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.5.- PROBLEMAS DETECTADOS

Los problemas detectados son:

- Uso muy particular y peculiar en la parcela, en edificación exclusiva.
- Superficie construida, volumen y alineaciones interiores.
- Derechos adquiridos por los vecinos.

Como es de esperar, los problemas están todos relacionados entre sí y relacionados con el parámetro urbanístico del fondo máximo edificable limitado a 15 m. A este hecho se suma el volumen requerido por la propiedad y el respeto a los derechos adquiridos por los vecinos.

En este sentido, realizamos un análisis de problemas detectados con los vecinos colindantes, y la respuesta de nuestra propuesta a cada problemática.

Calle Ceuta Nº 16 (A). VIVIENDA

Este vecino sí cuenta con edificaciones construidas a partir del fondo de 15 m, y además cuenta con 2 plantas ejecutadas, aunque parcialmente, ya que existe un pequeño espacio abierto en planta segunda hacia la parcela objeto de este ED.

La respuesta de nuestro edificio es respetar la zona de la edificación en planta alta que se encuentra sin edificar a partir de los 15 m, para lo que en el equipamiento comunitario SIPS religioso se creará una terraza, a fin de no impedirle luces en esta zona de planta alta.



Fotografía de la ventana abierta hacia la parcela objeto de este ED que debemos respetar.

Calle Ceuta Nº 22. VIVIENDA

Este vecino no cuenta con huecos abiertos a nuestra parcela objeto a partir de los 15 m de fondo edificable, ni con ventanas, siendo su respuesta hacia nuestra parcela, una pared o muro medianero, el cual se encuentra enlucido y pintado.

Por tanto, en nuestro caso podemos adosarnos a esta medianera sin mayor problema.

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Joaquín González Maqueda. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. |

Código Seguro De Verificación	1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	6/71
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Calle Ceuta Nº 36. BLOQUE DE VIVIENDAS

Este vecino no cuenta con huecos ni ventanas abiertos a nuestra parcela objeto a partir de los 15 m. Por lo que, en este sentido, nosotros estamos en nuestro perfecto derecho de adosarnos a él. El resto del contacto del bloque de viviendas con nuestra parcela es una pared o muro medianero, el cual se encuentra enlucido y pintado.

Por tanto, en nuestro caso podemos adosarnos a esta medianera sin mayor problema.

Calle Coín Nº 25. VIVIENDA

Este vecino sí respeta el fondo edificable de 15 m, y como lo respeta, nosotros nos vemos obligados a alejarnos del límite de parcela con nuestra construcción y darle como respuesta un patio con una anchura mínima de 4 m. Eso sí, nuestro patio contará con un muro adosado al suyo de la misma altura.

Con respecto a huecos de ventanas, este vecino ha abierto una hacia nuestra parcela hace bastante menos de 20 años de forma ilegal (se adjunta información catastral y fotografía), ya que la fecha de construcción de la edificación, según catastro es del año 2006 ,y la apertura del hueco fue posterior, al no estar permitida en el proyecto de ejecución con el que obtuvo licencia para la ejecución de la vivienda.

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA CUARTA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 0142302UF7604S0001SE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL COIN 25
29006 MÁLAGA (MÁLAGA)

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 207 m²
Año construcción: 2006

Construcción		
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	/00/01	76
VIVIENDA	/01/01	96
VIVIENDA	/02/01	15
APARCAMIENTO	/00/03	20

PARCELA

Superficie gráfica: 138 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

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

Escala: 1/1000

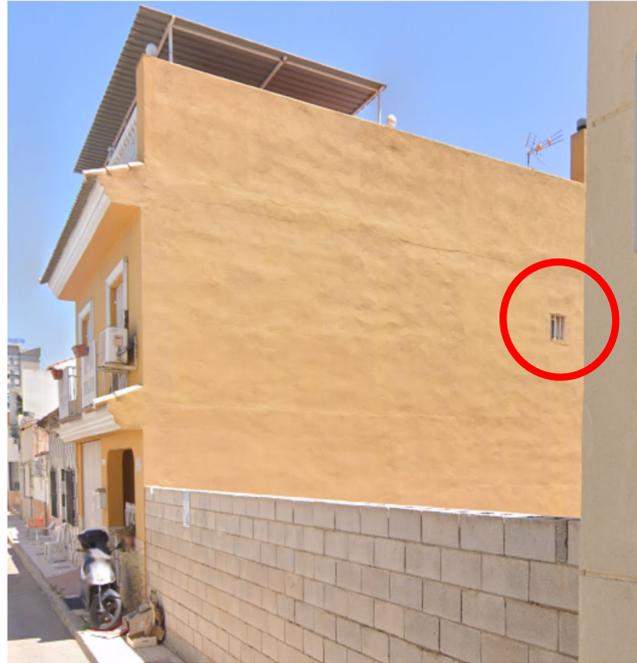
Jueves, 14 de Diciembre de 2023

Consulta Descriptiva y Grafica de la vivienda, donde puede comprobarse que la edificación es del año 2006.

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Joaquín González Maqueda. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. |

Código Seguro De Verificación	lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	7/71
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ventana abierta hacia la parcela objeto de este ED y que no debemos por qué respetar por tener la edificación una edad inferior a 20 años, por lo que aún no ha adquirido la servidumbre de luces.

La respuesta de nuestro edificio es respetar su patio, disponiendo en nuestro edificio un retranqueo del lindero tal que permita inscribir una circunferencia de 4 m de diámetro. Dicho retranqueo se produce sólo en aquella zona donde el vecino de la calle Coín Nº 25 posea patio, por lo que en la parte en que su respuesta hacia nuestra parcela es una pared o muro medianero, el cual se encuentra enlucido y pintado, nuestra respuesta será adosar la construcción a su edificio. Sin embargo, nuestro edificio no puede respetar la ventana, ya que se ejecutó sin licencia y hace bastante menos de 20 años.

Calle Coín Nº 23. VIVIENDA

Este vecino sí cuenta con edificaciones construidas a partir del fondo de 15 m, si bien cuenta únicamente con una planta ejecutada y no cuenta con servidumbre de luces.

La respuesta de nuestro edificio es adosarnos a su construcción en su testero.

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Joaquín González Maqueda. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. |

Código Seguro De Verificación	lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31	
Observaciones		Página	8/71	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



1.6.- AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN Y PLANIFICACIÓN TANTO SECTORIAL COMO TERRITORIAL

Las principales afecciones derivadas de la legislación y planificación, tanto sectorial como territorial, se detalla a continuación.

SERVIDUMBRES

- Servidumbres aeronáuticas

Tanto Málaga ciudad como muchos municipios encerrados en un determinado radio desde el aeropuerto de Málaga están afectados por servidumbres aeronáuticas. Dicha afectación incumbe principalmente a la altura máxima que desde el nivel medio del mar se permite en cada punto del radio de afección.

Para nuestra parcela, la altura máxima es de 115 m, según se justifica y puede comprobar más adelante en este documento.

En principio, por parte del servicio de urbanismo de Ayuntamiento de Málaga, no se ha considerado la necesidad de justificar ninguna otra afección sectorial ni territorial.

1.7.- ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS QUE RESULTAN NECESARIOS

Los principales estudios complementarios que resultan necesarios se detallan a continuación:

- Sostenibilidad y viabilidad económica del ED.

Este estudio resulta necesario para justificar cómo afecta el ED a las arcas y haciendas públicas. Dado que afecta a una única parcela, la repercusión de este ED en las arcas y haciendas públicas es de 0 €, tal como se justifica más adelante en este documento.

1.8.- MEDIDAS Y ACTUACIONES REALIZADAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Dado que el presente ED afecta sólo a una única parcela, no requiere de inversión económica de las arcas ni haciendas públicas, y dado que es de iniciativa privada, se solicita ayuda del Ayuntamiento y se faculta al Ayuntamiento de Málaga para que se dé la publicidad correspondiente de este ED por los medios que sean de aplicación y donde deban publicarse en cumplimiento con la legislación y reglamentación vigente.

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Joaquín González Maqueda. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. |

Código Seguro De Verificación	lbA dtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	9/71
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbA dtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Además, se trata de un ED exigido por el Ayuntamiento de Málaga como consecuencia de la singularidad del uso a implantar en una edificación exclusiva en un entorno en que dicho uso no es habitual en edificio exclusivo.

En este sentido, no se impide ni se niega por parte de la propiedad ni de los promotores ni del técnico redactor el cumplimiento de cuantas disposiciones estén obligados a cumplir para dar cumplimiento a la participación ciudadana exigida por la legislación y reglamentación vigente.

Así mismo, por parte del técnico redactor y la propuesta que se realiza, se tratan de respetar las edificaciones colindantes, así como que la edificación propuesta quede lo más integrada posible en la manzana, a pesar de la implantación de un uso tan característico en la manzana.

Al mismo tiempo, por parte de los promotores, se quiere y desea evitar conflictos con los vecinos, por lo que se está dispuesto a escuchar las peticiones de los vecinos afectados y aludidos y tratar de darle la mejor respuesta posible que satisfaga a ambas partes (promotores y vecino afectado), valorando petición a petición.

Dado que de una iniciativa privada se trata, las capacidades, derechos y medios de que se pueden hacer uso legal para cumplir con las obligaciones, son limitadas, por lo que se solicita la ayuda de la administración para cumplir con sus obligaciones, para lo cual se facilitará cuanta documentación se requiera y solicite.

1.9.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

Como hemos indicado, se trata de un ED de iniciativa privada exigido por el Ayuntamiento de Málaga como consecuencia de la singularidad del uso a implantar en una edificación exclusiva en un entorno en que dicho uso no es habitual en uso exclusivo.

Dado que de una iniciativa privada se trata, las capacidades, derechos y medios de que se pueden hacer uso legal para cumplir con las obligaciones impuestas por la ley y reglamento son limitadas, así como también son limitados los medios de que se disponen y pueden hacer uso.

Por consiguiente, no se ha sometido a participación e información pública debido a las capacidades y medios legales de los que el promotor puede hacer uso.

Por tanto, no se ha sometido a participación e información pública el presente ED, y se solicita ayuda al Ayuntamiento de Málaga para someter a dicho proceso el presente ED.

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Joaquín González Maqueda. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. |

Código Seguro De Verificación	1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	10/71
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Posteriormente a dicho proceso, se podrá hacer una valoración del proceso de participación e información pública y dar respuesta a las cuestiones que se planteen en dicho proceso.

De antemano, debido a que el presente ED tiene su alcance limitado a la parcela objeto, propiedad del promotor del presente ED, sólo se prevé que sean los propietarios de los inmuebles colindantes los que puedan plantear sus cuestiones y realizar alegaciones.

1.9.1.- MEDIOS TÉCNICOS Y MATERIALES PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN Y EL ACCESO A LA INFORMACIÓN

Se pondrá a disposición del Ayuntamiento de Málaga y de quien lo requiera el documento completo del Estudio de Detalle.

Además, también es posible plantear alguna reunión (vía telemática o presencial) a fin de que el proceso pueda ser más dinámico y sencillo para plantear las cuestiones, siempre y cuando no se contravenga el modo legal y reglamentario de presentar y plantear las cuestiones en el proceso participativo.

1.9.2.- DOCUMENTACIÓN QUE FACILITE LA COMPRENSIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA POR LA CIUDADANÍA

Se aportará cuanta información se deba aportar legal y reglamentariamente para que se comprenda el alcance completo de este ED, quedando a criterio del técnico redactor la elaboración de información gráfica o de cualquier otra índole que facilite la comprensión y entendimiento del ED a cualquier persona.

1.9.3.- RESULTADO DE LOS PROCESOS PARTICIPATIVOS

Como por el momento no se ha sometido a participación e información pública este ED, y se solicita ayuda al Ayuntamiento de Málaga para que lo someta a participación e información pública, el resultado de los procesos participativos es inexistente.

No obstante, y como consecuencia del proceso de participación e información pública al que se someta con posterioridad, en vista de las alegaciones y cuestiones recibidas del proceso de participación e información pública, este ED podrá ser objeto de actualización, innovación,

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Joaquín González Maqueda. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. |

Código Seguro De Verificación	lbA dtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	11/71
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbA dtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





mejora, ampliación, revisión o la cuestión que proceda, al objeto de dar respuesta a las cuestiones que se planteen en el proceso y reflejarlas en este documento.

Será en un proceso posterior donde podrá mostrarse el resultado de los procesos participativos.

1.9.4.- INCIDENCIA DE LOS PROCESOS PARTICIPATIVOS EN LA PROPUESTA FINAL DE ORDENACIÓN

Puesto que por el momento no se ha sometido a información y participación pública, y dado que ya existe un proyecto básico visado con fecha de visado de 05/07/2022 y número de visado 2022/002646/001, ya se han debido introducir cambios en el proyecto como consecuencia de las recomendaciones que desde el servicio de urbanismo del Ayuntamiento de Málaga se han ido sugiriendo y a su vez, también como consecuencia de servidumbres y cuestiones legales que se está obligado a respetar y mantener y, que por el momento, hemos podido identificar.

No se descarta que, en vista a las cuestiones que se reciban como consecuencia del proceso de participación e información pública, deban introducirse más cambios en el proyecto.

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Joaquín González Maqueda. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. |

Código Seguro De Verificación	lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31	
Observaciones		Página	12/71	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



II. MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se trata de un ED de iniciativa privada exigido por el Ayuntamiento de Málaga como consecuencia de la singularidad del uso a implantar en una edificación exclusiva en un entorno en que dicho uso no es habitual en edificio exclusivo.

En este sentido, procede la conveniencia y oportunidad de la redacción del presente ED a fin de ordenar los volúmenes resultantes y su ocupación en planta, tratando de evaluar y respetar las edificaciones colindantes, las principales afectadas ante el volumen del equipamiento comunitario SIPS Religioso a implantar.

En consecuencia, con este ED se trata de dar la mejor respuesta tanto a los requerimientos del promotor como a los vecinos, tratando de prevenir futuros conflictos vecinales y tratando, al mismo tiempo, de respetar las edificaciones colindantes y no perjudicarlas de modo significativo.

2.2.- ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONTEMPLADAS

Sobre la parcela objeto de este ED ya existe un proyecto básico visado, con fecha de visado 05/07/2022 y número de visado 2022/002646/001.

Tal como puede verse en la planimetría que se muestra a continuación, el proyecto contaba con sótano, planta baja, planta alta y casetón (caja de escalera de acceso a cubierta).

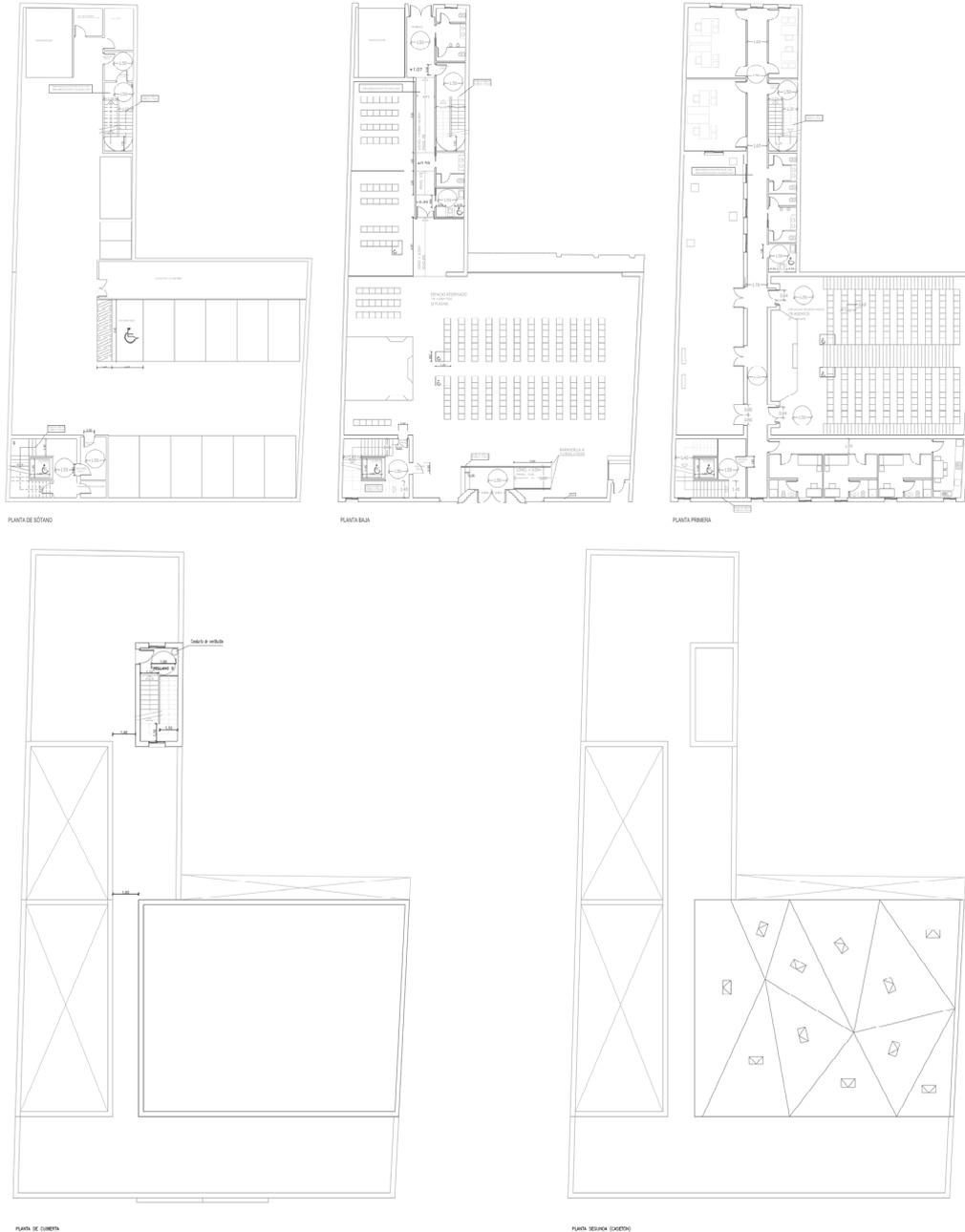
Presentado el proyecto básico visado en el servicio de urbanismo del Ayuntamiento de Málaga, ya surgieron las primeras cuestiones a estudiar de modo detallado, entre ellos: la práctica ocupación de la totalidad de la parcela; la construcción de un edificio con un fondo edificable superior a 15 m; y cuestiones de sombras arrojadas sobre parcelas colindantes, impidiendo la correcta iluminación y ventilación de las edificaciones colindantes. Para estudiar todos estos aspectos y algunos más, se exige la redacción del presente ED, el cual tendrá como resultado que en el edificio destinado a equipamiento comunitario SIPS Religioso deberá modificarse y optar por una volumetría y distribución distintas de las del Proyecto Básico ya visado, por lo que deberá redactarse un Modificado de Proyecto Básico con las modificaciones que se introduzcan como consecuencia de este ED.

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Joaquín González Maqueda. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. |

10

Código Seguro De Verificación	lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	13/71
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Plantas del Proyecto Básico visado del Equipamiento Comunitario SIPS Religioso

Iniciamos el ED y al realizar el levantamiento volumétrico del entorno del futuro equipamiento comunitario SIPS Religioso nos percatamos de que el volumen planteado inicialmente en el Proyecto Básico, afectaba a la vivienda situada en calle Ceuta, Nº 16 (A) y a la vivienda situada en la calle Coín Nº 23.

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Joaquín González Maqueda. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. |

Código Seguro De Verificación	1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	14/71
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





En el caso de la primera vivienda nos percatamos de la existencia de una ventana abierta hacia la parcela objeto de este ED situada en planta primera, y en el segundo caso se daba la circunstancia de ser la única parcela del entorno que respeta el fondo edificable de 15 m establecido y tener, además, una ventana de reducidas dimensiones abierta hacia nuestra parcela.

Debido a las circunstancias descritas en el párrafo anterior, a la ventana abierta en la vivienda de calle Ceuta sobre nuestra parcela no se le debe impedir la servidumbre de luces adquirida por el paso del tiempo (a pesar de ser una construcción ilegal) y al vecino de la calle Coín no se le deben arrojar sombras a menos de 4 m y debemos permitirle que su edificación mantenga las condiciones de salubridad y habitabilidad de las que ya disfrutaba. Eso sí, la ventana abierta por el vecino de la calle Coín, debido a que su edificación es del año 2006 según consulta catastral y no haber cumplido aún 20 años, aún no ha adquirido la servidumbre de luces, por lo que estamos en nuestro completo y absoluto derecho de no respetar esa ventana.

Pero, ¿cómo se traducen dichas imposiciones en nuestro proyecto? De una manera sencilla y pertinente para ambas partes (vecino afectado y promotor del equipamiento comunitario SIPS Religioso). Para el caso de la ventana del vecino de la calle Ceuta, Nº 16 (A) la respuesta de nuestra propuesta es la creación de una terraza de dimensiones suficientes para que siga disfrutando de las condiciones de salubridad y habitabilidad. Y para las cuestiones suscitadas por el vecino de la calle Coín, Nº 23, nos retranqueamos de su testero y de su lindero y ampliamos el patio que ya figuraba en el proyecto básico visado, pasando en este caso de una geometría rectangular a una geometría en forma de L, con una anchura mínima de 4 m, y la ventana nos vemos obligados a impedirle las luces de las que disfrutaba por no haber adquirido aún la servidumbre.

A su vez, y para reducir el impacto medioambiental del proyecto y hacer más sostenible y tener un menor impacto, se suprime la planta sótano que se proponía en el Proyecto Básico. A pesar de suprimir el sótano, se mantienen las cotas de los elementos estructurales horizontales (forjados) y se “hunde” levemente el edificio en el terreno a fin de conseguir algo más de altura libre para el espacio destinado a sala de culto sin incrementar la altura necesaria de la edificación ni sobrepasando la altura máxima permitida y, además, permitiendo una mayor integración del volumen y altura del edificio en su entorno.

Cuestión aparte es la respuesta que damos a otras edificaciones colindantes que tienen incumplimientos urbanísticos y que poseen construcciones adosadas a su testero o medianera. En dichos casos nuestro proyecto no sobrepasa las alturas de esas edificaciones a fin de no perjudicarlas significativamente.

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Joaquín González Maqueda. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. |

12

Código Seguro De Verificación	1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	15/71
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





2.3.- MODELO DE ORDENACIÓN ADOPTADO

Por el momento, y ante las posibles cuestiones que se generen como resultado del proceso de participación e información pública, no se han implementado en el proyecto más cambios de los indicados en el apartado precedente.

En consecuencia, de las cuestiones sugeridas desde el servicio de urbanismo y las detectadas por el equipo redactor, han obligado a una ordenación de los volúmenes que componen el equipamiento comunitario SIPS Religioso, distintas a las planteadas en el Proyecto Básico visado.

Las principales innovaciones que han sido necesarias introducir en el proyecto son:

- Reducir el fondo edificado en la calle Ceuta, a fin de permitir la creación de un patio de mayores dimensiones y diferente geometría para respetar la edificación de la calle Coín, Nº 23.
- Reducir la altura de nuestra edificación para crear una terraza de dimensiones suficientes para respetar la ventana o hueco abierto hacia nuestra parcela por el vecino de la calle Ceuta, Nº 16 (A).

Con posterioridad al proceso de participación e información pública se podrán introducir más cambios en el proyecto como resultado de la respuesta a las cuestiones planteadas por quienes participen.

2.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto de la necesidad de redactar el presente ED se deriva de las necesidades de construcción de un nuevo Equipamiento Comunitario SIPS Religioso y de la volumetría de dicho equipamiento en relación con las edificaciones ya consolidadas del entorno.

El ED propone una edificabilidad máxima que no supera la superficie de techo resultante permitida en la parcela, determinada por las normas de composición del edificio, como ocupación y fondo máximo edificable de la misma, sin superar los índices de edificabilidad especificados dependiendo de la subzona en que se encuentra (en este caso Subzona CTP-1). Para dicha subzona se establece”.

“Artículo.12.10.3.

(...)2. Edificabilidad neta.

En general, la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente capítulo, como son **Profundidad Edificable y Ocupación Máxima**, así como de las ordenanzas generales de edificación. No obstante no se

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Joaquín González Maqueda. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. |

13

Código Seguro De Verificación	lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	16/71
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



superarán los índices de edificabilidad que se especifican a continuación, salvo en los supuestos en los que se permite ocupación del 100% en todas las plantas.

Se establecen los siguientes índices de edificabilidad máxima:"

Subzona	Índice de Edificabilidad
CTP-1	1,80 m ² /m ² s
CTP-2	2,60 m ² /m ² s

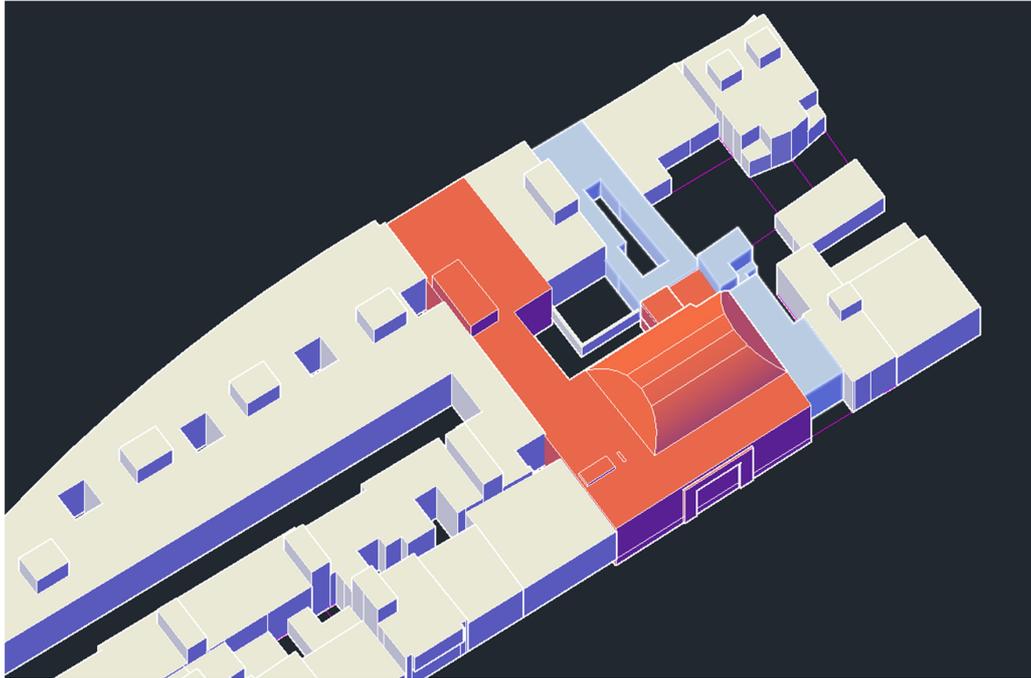
Según el criterio de interpretación de aplicación del cálculo de la edificabilidad **la edificabilidad máxima aplicable a la parcela sería de 1.202,40m² y la propuesta por el ED es de 1189,44m²**

EDIFICABILIDAD Y OCUPACION EN LA PARCELA BAJO LA ORDENANZA DE COLONIA TRADICIONAL POPULAR	
<u>Índice de Edificabilidad máxima</u>	668,00m ² x 1,80m ² /m ² s = 1202,4m ² s/m ² t
<u>Ocupación máxima</u>	Planta baja 100% de 668,00m ² =668,00m ² Planta primera 80% de 750,00m ² =534,40m ² TOTAL = 1202,40m ²
<u>Fondo máximo de 15m =</u>	desde C/Ceuta / 225,875m x 1,80=406,57m ² t desde C/Coín / 145,4274m x 1,80=261,76m ² t TOTAL = 668,33m ² t x2 plantas = 1336m ² t

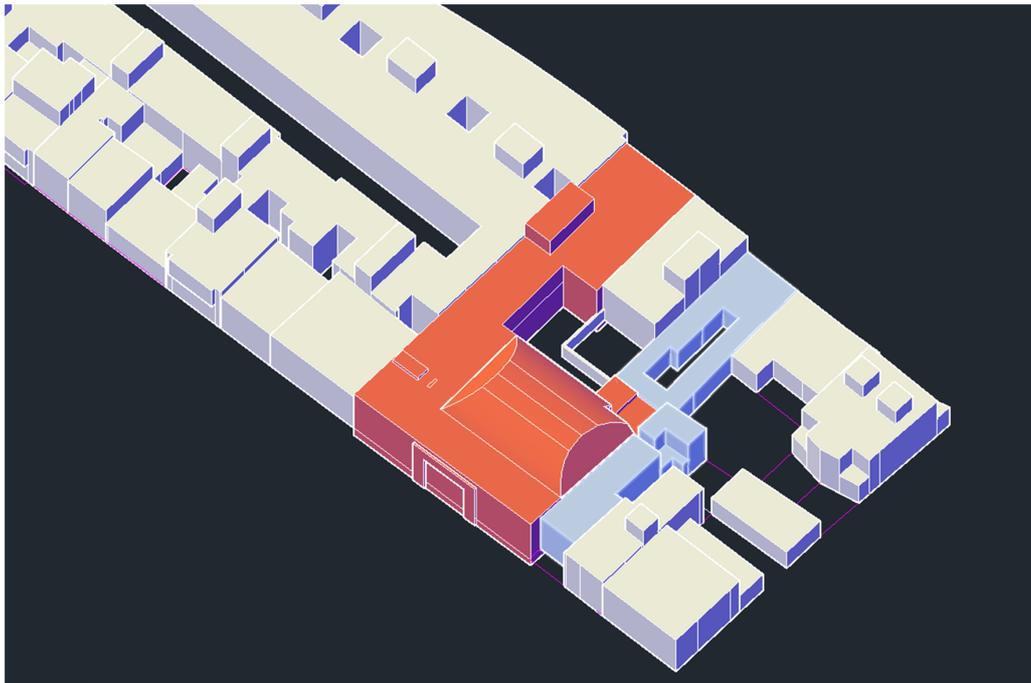
Así mismo, visto que se respetan los parámetros urbanísticos en la propuesta de este ED, no queda suficientemente demostrado que se respeten las cuestiones de respeto a las edificaciones colindantes, para lo cual se muestran imágenes de dicha relación.

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Joaquín González Maqueda. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. |

Código Seguro De Verificación	lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31	
Observaciones		Página	17/71	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Perspectiva 1 desde calle Ceuta

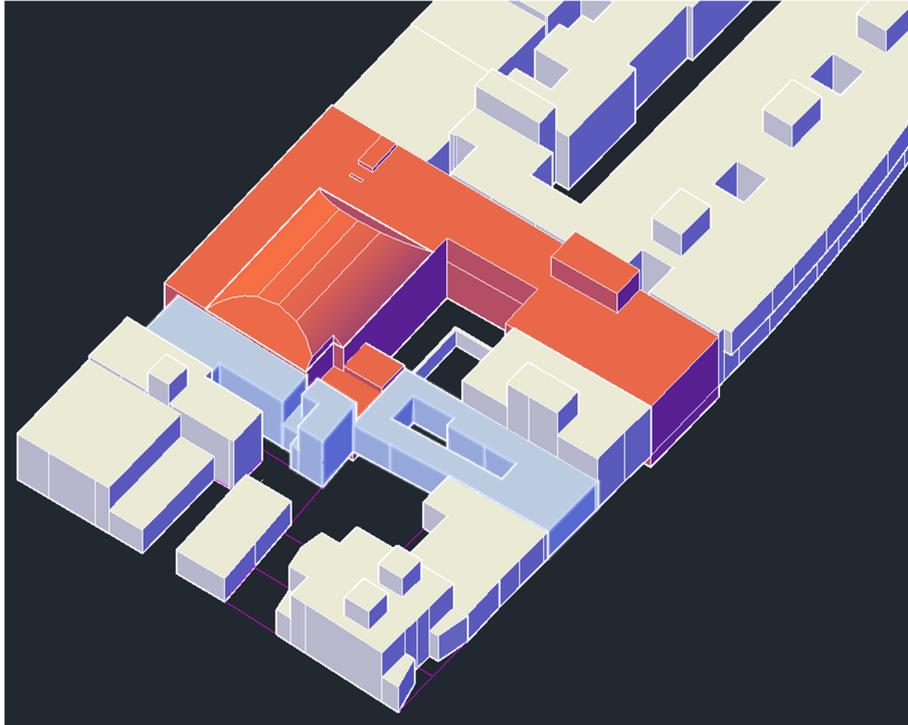


Perspectiva 2 desde calle Ceuta

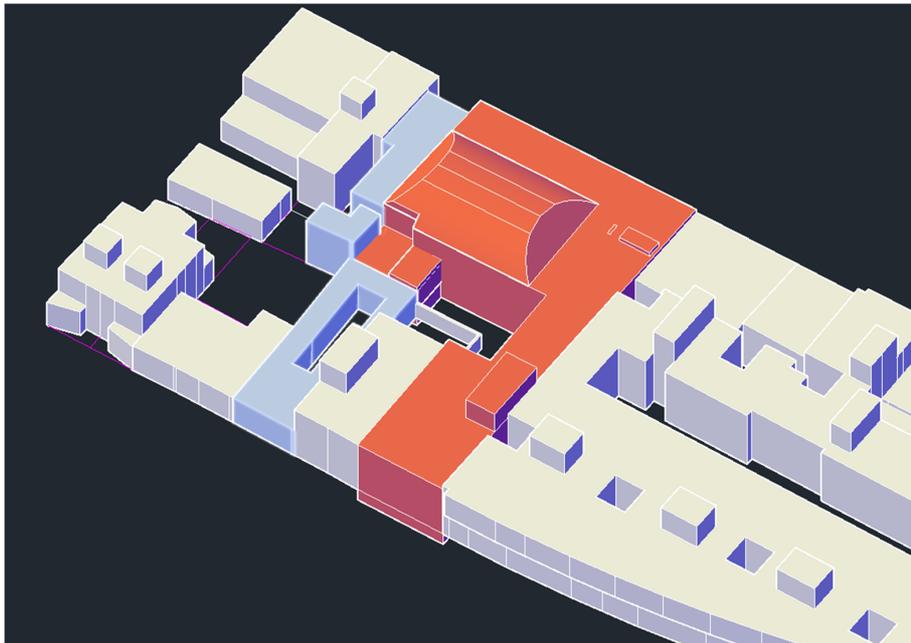
El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Joaquín González Maqueda. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. |

Código Seguro De Verificación	1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	18/71
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Perspectiva 1 desde calle Coín



Perspectiva 2 desde calle Coín

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Joaquín González Maqueda. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. |

Código Seguro De Verificación	1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31	
Observaciones		Página	19/71	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Tal como puede observarse en las perspectivas, se definen nuevas alineaciones interiores en la parcela que respetan las edificaciones colindantes y cuyas servidumbres adquiridas fueron estudiadas en el punto 1.5 del presente ED.

2.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA DE APARCAMIENTOS PREVISTA

Según se establece en el PGOU vigente, para el uso previsto se requiere de 1 plaza/100 m2 de techo edificado.

En esta parcela, en vista de la edificabilidad sobre rasante prevista y propuesta (1,189,44 m2), se requerirían de aproximadamente 12 plazas de aparcamiento.

En este caso, y con el objeto de tener el menor impacto posible en las haciendas públicas y teniendo en cuenta que el estado del saneamiento del entorno no es el más idóneo ya que el alcantarillado de cualquiera de las calles a que da frente la parcela tiene poca profundidad, sumado a un estado un tanto precario y a una elevada edad de dicha instalación urbana, la cual ya presenta problemas actualmente.

El hecho de tener que disponer de plazas de aparcamiento implica ejecutar una planta sótano, aumentando el caudal de agua que la precaria red de saneamiento debe evacuar. Incluso el uso propio del equipamiento, y su periodo de funcionamiento habitual, presentan, como práctica habitual, unos consumos de agua y de necesidades de evacuación, en promedio anual, inferiores a las de una vivienda, con lo que estamos implantando un uso en la parcela cuya contribución al saneamiento es inferior a la de una vivienda.

Además, con la propuesta actualmente presentada en este ED, sin sótano, se está contribuyendo a la sostenibilidad del proyecto como consecuencia de reducir el movimiento de tierras necesario y a la eficiencia energética del proyecto. En consecuencia, el gasto energético tanto en su construcción como en su funcionamiento se reducen de forma considerable.

Por último, al tratarse de un Equipamiento Comunitario SIPS Religioso, es decir, “una iglesia de barrio”, los feligreses que a ella acudan serán feligreses del barrio en que se ubica, es decir, que se desplazarán hasta el nuevo Equipamiento Comunitario principalmente caminando, a pie, de un modo sostenible y que ha sido la costumbre y práctica habitual en la normal actividad de este tipo de edificios.

Por las razones expuestas en los párrafos precedentes de este apartado, no se requiere que se cumpla con la dotación de reservas de plaza de aparcamiento que se establece para el uso a implantar.

2.6.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

2.6.1 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Tal como hemos indicado con anterioridad, el presente ED para Equipamiento Comunitario SIPS Religioso en calle Ceuta, Nº 18 sólo afecta a la parcela donde va a ser realizado y ejecutado el edificio. Así mismo, el edificio será un S.I.P.S., Sistema de Interés Público y Social, pero en este caso, la construcción y mantenimiento del edificio corresponderá a los

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Joaquín González Maqueda. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. |

17

Código Seguro De Verificación	1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	20/71
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





“hermanos feligreses” ya que en la ordenación detallada del PGOU de Málaga no se contempla que en dicha manzana exista una parcela destinada a S.I.P.S., pero sin embargo sí permite la construcción de este tipo de edificaciones siempre y cuando sean de iniciativa privada, como es este caso.

El entorno urbano en que se ubica ya se encuentra ejecutado y en servicio, por lo que no se precisa la construcción de nuevos viales que deban ser ejecutados, y cuya conservación y mantenimiento posteriores afecten a la hacienda pública, es decir, las haciendas públicas no se verán afectadas.

A su vez, no es necesario intervenir en las infraestructuras y servicios técnicos que la propia urbanización de la manzana dota y ofrece a la parcela, ya que son suficientes para el uso y las necesidades del propio edificio a construir, e incluso su impacto en ellas es inferior a la de una vivienda o bloque de viviendas, por lo que ayuda a contribuir a la suficiencia de las existentes.

Por tanto, desde el punto de vista de la sostenibilidad económica para las haciendas públicas, las determinaciones del presente ED no tienen ningún tipo de impacto sobre dichas haciendas, siendo la inversión la inversión a realizar por parte de las haciendas públicas de 0 €.

Lo anterior no es condición suficiente para que las haciendas públicas se vean afectadas de otro modo, ya sean ayudas públicas, subvenciones y otros tipos de concesiones de ayudas que los promotores pudiesen solicitar. En el momento de redacción de este documento, se ha declarado la íntegra financiación de la ejecución de la edificación mediante fondos propios aportados por los propios “hermanos feligreses”.

En conclusión, dado que no existe repercusión para las haciendas públicas, el ED es sostenible económicamente.

2.6.2 VIABILIDAD ECONÓMICA

En cuanto a los parámetros urbanísticos existentes y aplicables para la parcela objeto, al estar la parcela carente de edificación es obvio que se va a incrementar la superficie construida de la manzana. No obstante, el edificio a ejecutar en la parcela objeto de este ED no excede la edificabilidad máxima permitida sobre la parcela. Por consiguiente, a pesar de estar la parcela sin edificaciones, las redes públicas ya debieron ser diseñadas, calculadas y ejecutadas de acuerdo con la máxima edificabilidad y resto de parámetros que fueran aplicables sobre la manzana. Por tanto, no es necesario modificar las redes existentes.

En lo que respecta a la estimación del importe de la inversión y sus determinaciones económicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico, dado que sólo es un uso urbanístico el que se desarrolla sobre la parcela objeto, la inversión necesaria para realizar la construcción de la edificación será sufragada, íntegramente, por las aportaciones de los “hermanos feligreses”. No se contempla la necesidad de ayudas públicas, ni directas ni indirectas, ni la necesidad de realizar indemnizaciones, ya que no hay otros vecinos afectados a los que expropiar. Por tanto, al sufragar los “hermanos feligreses” la totalidad de la inversión, no ser necesaria la solicitud de ningún tipo de ayudas y no ser necesario realizar indemnizaciones, la actuación no tiene repercusión para las haciendas públicas.

La construcción del inmueble, de antemano, no es capaz de generar ingresos, entre otras cuestiones por no ser necesario para sufragar ni financiar el coste de la transformación física propuesta (no existe tal transformación). Así mismo, el impacto en el patrimonio personal de los

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Joaquín González Maqueda. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. |

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Firmado Por	Página	21/71
Marta González Coca		
Observaciones		
Uri De Verificación		https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==
Normativa		Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).





particulares sólo es posible a los particulares que formen parte de la congregación de los "hermanos feligreses". Debido al uso público y social del edificio, sí que es posible que tenga repercusión económica en negocios de las inmediaciones, tales como cafeterías y librerías, dado que en el inmueble se desarrollarán seminarios entre otras muchas actividades.

Así mismo, dado que no es una intervención de rehabilitación, no se requiere la participación de empresas de rehabilitación o prestadores de servicios ni energéticos, ni de abastecimiento de agua ni de telecomunicaciones, de modo que no se necesita de la financiación de las empresas de los ámbitos mencionados para ejecutar la propuesta de este ED. Eso sí, la intervención sí que ocupará un vacío urbano, completando la trama urbana de la manzana y consolidando su nivel de edificación. En consecuencia, puede considerarse una actuación de regeneración y renovación urbana.

Debido a que no es necesario amortizar las inversiones públicas debido a que no existen ni existirán dichas inversiones, no es necesario establecer el horizonte temporal para amortizar las inversiones y financiaciones de la operación.

Y en cuanto a la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas, debido a que no se crean nuevos viales ni redes públicas y los que se necesitan ya están en uso y explotación, la capacidad pública y su impacto en las correspondientes haciendas públicas es de 0 €, es decir, no es necesaria ningún tipo de capacidad pública para realizar la intervención del ED ni tendrá impacto en las Haciendas Públicas.

En conclusión, dado que no existe repercusión para las Haciendas Públicas, el ED es viable económicamente.

2.7.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN PROPUESTAS

Como ya hemos indicado en el anterior punto 2.6, dado que no existe repercusión para las haciendas públicas, el ED es sostenible económicamente.

Además, el informe de sostenibilidad económica a que se hace referencia en el artículo 85 del RGLISTA, cuyas especificaciones están establecidas en el punto 3 de dicho artículo, son de aplicación a los instrumentos de ordenación urbanística detallada, y un estudio de detalles es un instrumento complementario de la ordenación urbanística, por lo que no se requiere de dicho informe.

2.8.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO, SEAN O NO DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

Al igual como ya hemos explicado en el anterior punto 2.7, dado que no existe repercusión para las haciendas públicas, el ED es sostenible económicamente.

Además, la única transformación que implica el presente ED afecta sólo a la parcela

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Joaquín González Maqueda. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. |

19

Código Seguro De Verificación	lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	22/71
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





objeto, no existiendo transformación urbanística alguna sobre entorno, salvo la conexión de las redes de que se dote al edificio con las redes existentes.

Además, tal como se indica en el artículo 85 del RGLISTA, en el punto 3 de dicho artículo, la memoria de viabilidad económica es de aplicación a los instrumentos de ordenación urbanística detallada, y un estudio de detalles es un instrumento complementario de la ordenación urbanística, por lo que no se requiere de dicho informe.

2.9.- MEMORIA ECONÓMICA DEL ESTUDIO DE DETALLE

La actuación propuesta en el ED sólo afecta a una única parcela. A su vez, no requiere de inversión alguna para la ejecución de nuevos viales ni de nuevas infraestructuras urbanas, así como tampoco es necesaria la ampliación ni intervención en los viales existentes ni en las infraestructuras urbanas existentes.

Con el ED sólo se busca justificar el diseño volumétrico (ordenar) y las alineaciones interiores de una edificación que aún no está ejecutada, ya que dada su singular tipología en la trama se excede, por uno de sus dos viales, la profundidad máxima edificables, sin superar la edificabilidad máxima de techo resultante permitida en la parcela.

La totalidad de las actuaciones necesarias serán sufragadas por los “hermanos feligreses” que forman parte del Equipamiento Comunitario SIPS Religioso a implantar, y, en consecuencia, las Haciendas Públicas no se verán afectadas, ni para la ejecución directa de la obra ni para la ejecución indirecta (subvenciones, ayudas...).

En consecuencia, al tratarse de un ED de iniciativa privada sin afectar de ningún modo a las Haciendas Públicas, sumando el hecho de que no se requiere transformación urbanística alguna, no es preciso incluir criterios de evaluación ni de seguimientos de este ED.

Este estudio económico se complementa con la JUSTIFICACIÓN DE LA SOTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA que forma parte integrante de este documento.

2.10.- CUADRO COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL PGOU EN LA PARCELA CON LA PROPUESTA DEL ED

Llegados a este punto, estamos en disposición de realizar una comparativa entre los distintos parámetros urbanísticos que el Plan General de Ordenación Urbanística vigente permite sobre la parcela, con los mismos parámetros urbanísticos que proponemos en el presente ED. Para ello, mostramos la siguiente tabla:

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Joaquín González Maqueda. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. |

20

Código Seguro De Verificación	lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	23/71
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



CONCEPTO	PARÁMETROS PGOU APLICADOS A LA PARCELA OBJETO	PARÁMETROS PROPUESTA ED
Clase de suelo	Suelo urbano	Suelo urbano
Uso	Residencial/Equipamiento	Equipamiento Comunitarios SIPS Religioso
Ordenanza	CTP-1	CTP-1
Superficie del ámbito	669,00m ² = Según Catastro	668,00m ² = Según Catastro
Techo máximo permitido	1202,40m ² t	1189,44m ² t
Ocupación máxima permitida	Planta baja = 100% Planta alta = 80%	Planta baja = 59,81% Planta alta = 41,46%
Nº de plantas	PB+1	PB+1
Altura. máxima permitida	Altura máx. 7,50m	Altura máx. 7,50m
Alineaciones	A vial y medianera	A vial y medianera
Aparcamiento	1 plaza/100m ² techo edificado	El uso y la costumbre popular, sumado a ser un equipamiento de proximidad, no requiere plazas de aparcamiento.

Tal como puede verse, se respetan todos los parámetros, los cuales han sido justificados a lo largo del presente ED.

Como el presente ED es un instrumento complementario de la ordenación urbanística, no cabe la posibilidad de que en el futuro se puedan ordenar ámbitos contenidos en él, puesto que se trata del último tipo de instrumento que tiene cierta capacidad de ordenar (los catálogos, las ordenanzas municipales de edificación y de urbanización y las normas directoras para la ordenación urbanística carecen de capacidad de desarrollar ámbitos o sectores contenidos en ellos).

Por consiguiente, y dado el limitado alcance de este ED (limitado a una única parcela), no se requiere prever ordenaciones futuras.

Puesto que, dado que no se requiere prever ordenaciones futuras, no es necesario programar y gestionar esas futuras ordenaciones.

No se precisa incluir determinación alguna para regular la ordenación urbanística porque el presente ED tiene por objeto estudiar la implantación del edificio descrito cumpliendo las normas ya existentes en el plan, y, además, no tiene por objeto modificar normativa de ningún tipo.

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Joaquín González Maqueda. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. |

21

Código Seguro De Verificación	lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	24/71
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Tampoco es necesario definir criterios de interpretación, evaluación, seguimiento e innovación por tener como objeto la perfecta adaptación del uso previsto a la parcela objeto, siendo el objeto último de este ED la obtención de la licencia de obras y posterior otorgamiento de licencia de primera ocupación, con lo que la parcela quedará con su edificabilidad agotada y un edificio ejecutado al completo. Por tanto, los criterios de interpretación, evaluación, seguimiento e innovación a aplicar son los que ya establece el PGOU de Málaga y que este ED debe respetar y cumplir.

2.11.- JUSTIFICACIÓN DE LA LEY CAMBIO CLIMÁTICO

Al documento de ordenación presente le es de aplicación la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética, si bien no es su totalidad de artículos por ser muchos de ellos de ámbitos que no tienen que ver ni con el urbanismo ni con la edificación, sí en la aplicación de algunos de ellos, principalmente los artículos 8, 14, 15, 21 y la Disposición Final Cuarta.

Debemos partir de la premisa de que el presente documento de ordenación sólo afecta a una única parcela, la cual está actualmente sin edificar, y que trata, entre otros aspectos, de la implantación en la parcela de un uso que, si bien está permitido y es compatible, es singular y situado en una manzana destinada a vivienda.

Artículo 8. Eficiencia energética y rehabilitación de edificios.

En relación con los materiales de construcción a emplear en la futura construcción de la edificación, se tratará de elegir y poner en obra materiales cuya huella de carbono sea la menor posible, a fin de disminuir las emisiones totales en el conjunto del edificio. El cumplimiento de dicha premisa se realizará siempre que los materiales que se puedan emplear sean económicamente sostenibles para el presupuesto del promotor.

En cuanto al Plan Estatal de Rehabilitación de Viviendas y Renovación Urbana, si bien no es de aplicación directa por ser su redacción obligación de una ley a nivel estatal, se puede considerar que al tratar de completar un hueco o vacío existente en la trama urbana de la ciudad se evita tener que hacer uso de nuevos terrenos, con lo que en el caso que nos ocupa no se hace uso de nuevas extensiones de terreno.

El edificio estará dotado de sistema de generación de energía, ya que así lo exige el Código Técnico de la Edificación en su Documento Básico Ahorro de Energía "Generación mínima de energía eléctrica procedente de fuentes renovables". Además de eso, los equipos de climatización serán de Aerotermia, también considerada una energía renovable.

Artículo 14. Promoción de movilidad sin emisiones.

Este artículo es de obligado cumplimiento para los ayuntamientos de los municipios de más de 50.000 habitantes, como es el caso de la ciudad de Málaga.

Además, dadas la fecha de elaboración de este documento de ordenación (marzo de 2024) y las determinaciones establecidas en el artículo, Málaga ya dispone de dicho plan. A su vez, dicho artículo cae fuera del ámbito de este documento de ordenación, el cual no modifica viario, ni flujos de tráfico ni crea nuevos viales.

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Joaquín González Maqueda. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. |

22

Código Seguro De Verificación	1bAdtvo3JwJiTFbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	25/71
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1bAdtvo3JwJiTFbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Sin embargo, la parcela objeto está junto a un nudo de autovías o vías de alta ocupación/densidad (en la calle Coín, en la parte que correspondería al acerado opuesto a donde se sitúa la parcela objeto, se desarrolla el muro de contención de la mencionada vía).

La parcela objeto está situada en el borde del área de tráfico restringido de vehículos pesados, tal como puede comprobarse en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Málaga.

Artículo 15. Instalación de puntos de recarga eléctrica.

Los aspectos regulados en el artículo para gasolineras no son de aplicación en nuestro caso.

Sin embargo, sí se regulan aspectos como la instalación de puntos de recarga. En el Proyecto de ejecución se tendrá en cuenta la dotación de puntos de recarga en el edificio, dadas sus características.

Si bien el Documento Básico de Ahorro de Energía no explicita ni indica que dichos puntos deban ser útiles y funcionales, sí que indica expresamente que deben existir, así que nuestro edificio, en función de lo que le sea de aplicación, deberá contar con los módulos de contadores libres, así como los tubos y previsión de cuadros eléctricos necesarios para cuando se requieran (en caso de que en nuestro edificio se requieran).

Por consiguiente, en lo que respecta al Código Técnico de la Edificación, nuestro edificio cumplirá con todas las prescripciones que le son de aplicación.

Artículo 21. Consideración del cambio climático en la planificación territorial y gestión territorial y urbanística, así como en las intervenciones en el medio urbano, en la edificación y en las infraestructuras del transporte.

Al ser este documento un instrumento urbanístico, en relación a los riesgos derivados del cambio climático, debe indicarse que, con el presente ED no se amplía la superficie del núcleo urbano, restando superficie no urbanizable ó rústica. Y, además, al tratarse de la única parcela vacía de la manzana, se está en sintonía con la regeneración y renovación urbana, puesto que actualmente se prefiere intervenir sobre los bienes ya edificados ó sobre zonas no consolidadas, además de intervenir en espacios vacíos urbanos.

En este caso, al completarse la trama de la manzana, no se incurre en el aumento de riesgos relacionados con el cambio climático.

El futuro edificio a implantar también tendrá capacidad de adaptación al cambio, ya que la normativa de construcción que le afecta, entre otros el Código Técnico de la Edificación y la certificación energética, busca edificios que cada vez sean menos demandantes de recursos energéticos externos y propicia tanto que el edificio sea generador de parte de su energía como el uso de sistemas energéticos verdes y sostenibles (como la aerotermia, geotermia...). Por consiguiente, la capacidad de adaptación al cambio (resiliencia) es un aspecto intrínseco de la normativa técnica de aplicación.

En cuanto a las nuevas instrucciones de cálculo y diseño de la edificación a los efectos derivados del cambio climático, por el momento no podemos indicar mucho más que la aplicación, en el proyecto de ejecución, de la normativa técnica que le sea de aplicación (normativa que debería ya incluir alguna instrucción de cálculo y diseño). En este aspecto, a día de hoy, las instrucciones de cálculo y diseño de la edificación son tanto el Código Técnico de la Edificación, en su Documento Básico "Ahorro de energía", como la vigente normativa de Certificación Energética de Viviendas (Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios).

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Joaquín González Maqueda. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. |

Código Seguro De Verificación	1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	26/71
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Además, en el diseño del edificio se ha tenido en cuenta su contribución al efecto “isla de calor”. Pues bien, en este aspecto el edificio no contribuye en dicho efecto de una manera negativa. De este modo, la construcción de esta nueva edificación contribuye del siguiente modo: primero, no se aumenta la superficie del territorio afectada por este fenómeno (producida principalmente por la urbanización y edificación del territorio); segundo, se actúa dentro de núcleo urbano, completando una manzana en la que sólo falta por construir la parcela objeto de este DO y que también podría considerarse una actuación de renovación y regeneración urbana al actuar sobre parcela vacías existentes; y tercero, en su diseño se han tenido en cuenta los principios de diseño bioclimático, al objeto de que el edificio requiera la menor energía posible para su funcionamiento (medidas de ahorro energético).

Disposición Final Cuarta. Modificación del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

El presente ED ya tiene en cuenta las modificaciones introducidas en el texto legal modificado, ya que atiende, teniendo en cuenta la perspectiva de género, en la ordenación propuesta, los principios de accesibilidad universal, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente. Todo esto se consigue gracias a completar la trama urbana, haciéndola más compacta, realizando un diseño “para todas las personas” y aplicando la normativa técnica vigente.

En consideración del principio de prevención de riesgos naturales y accidentes graves en la ordenación de uso del suelo:

- El área objeto de este ED no contribuye en los riesgos derivados de los embates marinos, inundaciones costeras y ascenso del nivel del mar ya que no es una parcela o área en contacto con el mar y, además, se encuentra en un entorno cuya cota aproximada es de 26m sobre el nivel del mar. Debemos tener en cuenta también que, en línea recta, la costa está a 2,30 km de distancia aproximadamente, por lo que dichos riesgos no existen.

- El área objeto de este ED tampoco contribuye a riesgo derivados de eventos meteorológicos extremos sobre las infraestructuras y los servicios públicos esenciales, como el abastecimiento de agua y electricidad o de los servicios de emergencias. En este aspecto, es el edificio objeto de este ED el que puede verse perjudicado, ya que por el norte de la parcela discurre la Avenida Blas Infante, ya convertida en autovía con calzadas separadas, a lo que debe añadirse que dicha avenida discurre a una cota mucho más elevada que nuestra parcela, por lo que el área objeto de este ED no la afecta negativamente. Además, a nivel de servicios urbanos, tampoco discurren por sus inmediaciones redes de suministro vitales para el resto de la ciudad.

- El área objeto de este ED tampoco contribuye a incrementar los riesgos de mortalidad y morbilidad derivados de las altas temperaturas, en particular de aquellos que afectan a poblaciones vulnerables. Por su uso, las personas que hagan uso del edificio no estarán en él por periodos más allá de una mañana o una tarde por lo general, aunque se pueda pernoctar en él. Este riesgo se minimiza con el cumplimiento del ahorro de energía y la certificación energética.

- En cuanto a los riesgos asociados a la pérdida de ecosistemas y biodiversidad y, en particular, de deterioro o pérdida de bienes, funciones y servicio ecosistémicos esenciales, al actuarse sobre una parcela vacía existente en el continuo urbano se evitan estos riesgos, ya que se completa la trama urbana existente y no se suprimen zonas colindantes al núcleo urbano donde sí puedan darse esas pérdidas.

- En cuanto al riesgo de incendios, con especial atención a los riesgos en la interfaz urbano-forestal y entre las infraestructuras y las zonas forestales, al situarse la parcela objeto de este ED dentro de núcleo urbano, alejado de zonas verdes y forestales, dicho riesgo queda minimizado y puede considerarse que no existe.

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Joaquín González Maqueda. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. |

Código Seguro De Verificación	1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	27/71
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





2.12.- JUSTIFICACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Respecto al cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas son de aplicación tanto el Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; como también es de aplicación el Real Decreto 1842/2009, de 27 de Noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga.

No debe olvidarse, tampoco, la aplicación del propio Plan General de Ordenación Urbana de Málaga y sus modificaciones, donde también se indican las servidumbres aeronáuticas.

En particular, el ámbito de nuestra parcela queda dentro de los siguientes ámbitos:

- Límite de altura de edificaciones de 115 m. sobre el nivel del mar (imagen 1)
- Límite de Aproximación Intermedia VOR RWY 31 ALTITUD 636 m (imagen 2)
- Límite de Aproximación Intermedia NDB RWY 31 ALTITUD 175 m (imagen 2)
- Límite de Aproximación Intermedia NDB RWY 13 ALTITUD 811 m (imagen 2)

Para el caso de nuestra parcela, tomamos como límite máximo de altura de la edificación sobre el nivel del mar la altura de 115 m sobre el nivel del mar.

La totalidad del ámbito del Estudio de Detalle para el Equipamiento Comunitario SIPS Religioso en C/ Ceuta, Nº 18 se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondiente al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol.

En la imagen 1 se representan las líneas de nivel de superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas, respecto al nivel del mar, que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluyendo todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de climatización, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno y objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

El planeamiento urbanístico deberá incorporar, entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol.

Por tanto, se procede a analizar el cumplimiento de dichas servidumbres con los planos de PGOU de 2011.

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Joaquín González Maqueda. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. |

25

Código Seguro De Verificación	lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	28/71
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



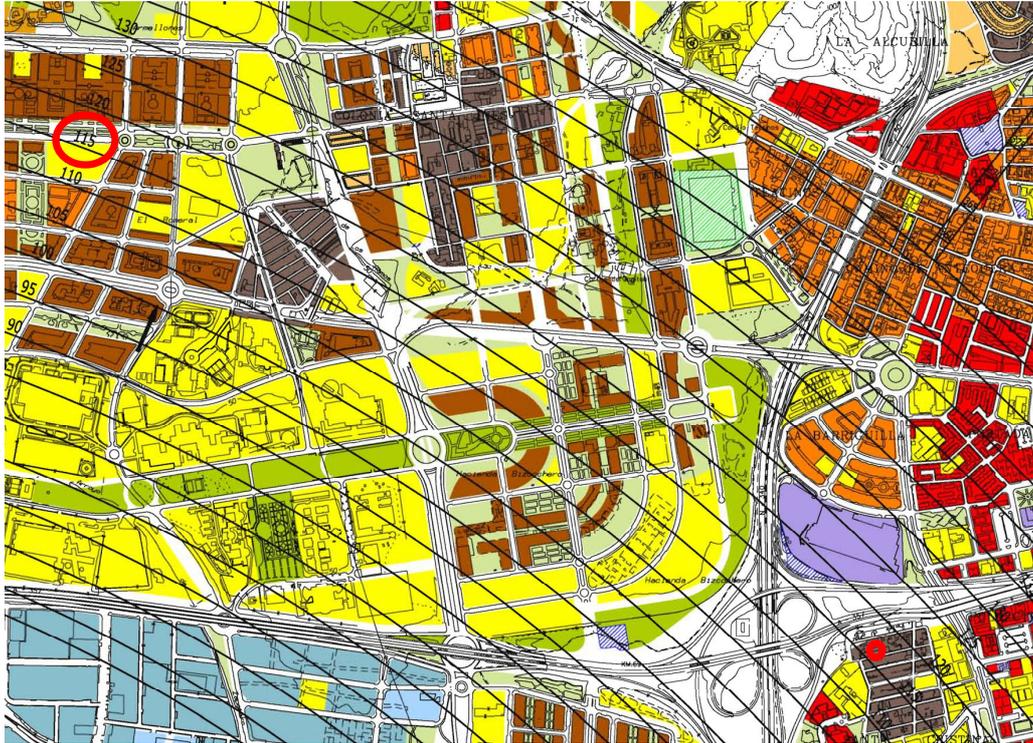


Imagen 1. Plano Afecciones y Protecciones "1.5.6.1 Servidumbres Aeronáuticas. Suelo Urbano y Urbanizable". Imagen sin escala. Se indica con una circunferencia de menor tamaño la ubicación de la parcela objeto (cercana a la esquina inferior derecha de la imagen, muy próxima al nudo de autovías) y con una circunferencia de mayor tamaño el límite de altura de construcción que es de aplicación).

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Joaquín González Maqueda. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. |

Código Seguro De Verificación	lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	29/71
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



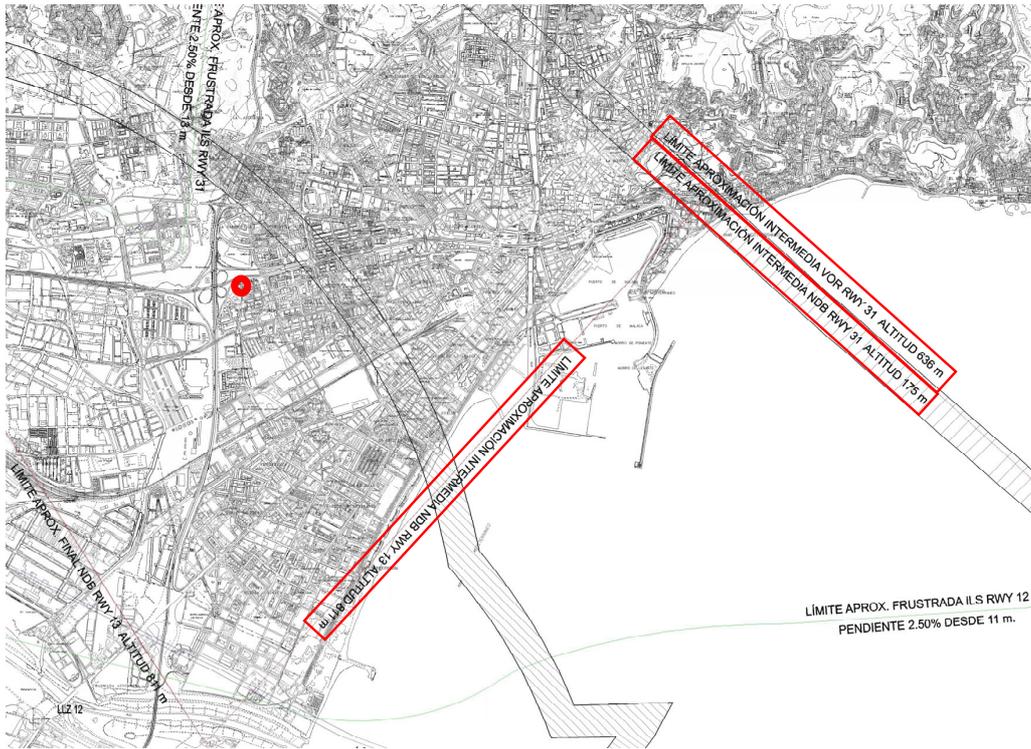


Imagen 2. Plano Afecciones y Protecciones "I.5.6.2 Servidumbres Aeronáuticas. Término Municipal". Imagen sin escala. Se indica con una circunferencia la ubicación de la parcela (cercana a la esquina inferior derecha de la imagen, muy próxima al nudo de autopistas) y con rectángulos los límites de altitud indicados en dicho plano.

La altura máxima de la propuesta permitida por el PGOU del 2011 sobre el nivel del mar es de **115 m** en el ámbito de la parcela objeto.

"La totalidad del ámbito del estudio se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. En el plano que se adjunta como Anexo II a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias".

Teniendo en cuenta que la altura máxima que se alcanzaría en la nueva edificación es la de la propia construcción (con una altura sobre rasante de 10,25 m sobre el acerado de la calle Ceuta), así como teniendo en cuenta también la instalación de una grúa torre que sobrepase en 15 m la altura de la edificación (la grúa torre alcanzará una altura sobre rasante de 25,25 m), así como teniendo también en cuenta el uso puntual de vehículos dotados de grúa, pluma o bomba de hormigón, y considerando que la cota del terreno en el punto medio de la fachada de la calle Ceuta es de 26,27 m, obtenemos una altura máxima de la edificación sobre el nivel del mar de

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Joaquín González Maqueda. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. |

Código Seguro De Verificación	lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	30/71
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





unos **51,52 m**, A la determinación de la altura máxima permitida es de ayuda la imagen 1 mostrada anteriormente.

Como la **ALTURA MÁXIMA EDIFICIO (sin grúa torre) (+ 36,52 m.s.n.m.)** es inferior a la **ALTURA MÁXIMA PERIMTIDA PGOU DEL 2011 (+ 115 m.s.n.m.)**, se determina que **CUMPLE**.

Como la **ALTURA MÁXIMA GRÚA TORRE (+ 51,52 m.s.n.m.)** es inferior a la **ALTURA MÁXIMA PERIMTIDA PGOU DEL 2011 (+ 115 m.s.n.m.)**, se determina que **CUMPLE**.

Así mismo, se puede apreciar también cómo la **parcela se encuentra dentro** tanto del **Límite de Aproximación Intermedia VOR RWY 31 ALTITUD 636 m**, como del **Límite de Aproximación Intermedia NDB RWY 31 ALTITUD 175 m** como también del **Límite de Aproximación Intermedia NDB RWY 13 ALTITUD 811 m**, tal como puede verse y comprobarse en la imagen 2 mostrada anteriormente.

De los tres límites mencionados, el más restrictivo (por tener la menor altitud) es el **Límite de Aproximación Intermedia NDB RWY 31 ALTITUD 175 m**.

Como la **ALTURA MÁXIMA EDIFICIO (+ 36,52 m.s.n.m.)** es inferior a la **ALTITUD DEL LÍMITE DE APROXIMACIÓN INTERMEDIA NDB RWY ALTITUD 175 m**, se determina que **CUMPLE**.

Como la **ALTURA MÁXIMA GRÚA TORRE (+ 51,52 m.s.n.m.)** es inferior a la **ALTITUD DEL LÍMITE DE APROXIMACIÓN INTERMEDIA NDB RWY ALTITUD 175 m**, se determina que **CUMPLE**.

En definitiva, se ratifica el correcto cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas en el presente Estudio de Detalle.

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Joaquín González Maqueda. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. |

Código Seguro De Verificación	lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31	
Observaciones		Página	31/71	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



2.12.- JUSTIFICACIÓN DE ACCESIBILIDAD

Se muestran a continuación las fichas justificativas de accesibilidad del 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.

Así mismo, la ficha 1 se muestra adaptada a la orden TMA/851/2021.

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Joaquín González Maqueda. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. |

29

Código Seguro De Verificación	lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31	
Observaciones		Página	32/71	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



III. CARTOGRAFÍA

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Joaquín González Maqueda. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. |

30

Código Seguro De Verificación	lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	33/71
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

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

**DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS***



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

Código Seguro De Verificación	lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	34/71
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
ESTUDIO DE DETALLE PARA EJECUCIÓN DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SIPS RELIGIOSO EN C/ CEUTA, N° 18. MÁLAGA	
ACTUACIÓN	
ESTUDIO DE DETALLE	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SIPS RESIDENCIAL	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	2
Ascensores	SÍ, 1 (UNO)
Rampas	SÍ
Alojamientos	SÍ, 3 ALOJAMIENTOS
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	NO APLICA
Duchas aisladas	NO APLICA
Núcleos de vestuarios	NO APLICA
Vestuarios aislados	NO APLICA
Probadores	NO APLICA
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	NO APLICA
LOCALIZACIÓN	
CALLE CEUTA, N° 18. MÁLAGA	
TITULARIDAD	
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CANTILLANA	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
IGLESIA EVANGÉLICA JESÚS CON NOSOTROS (R-2900581F), REPRESENTADO POR JULIEN IGNACE IRIE BOLOU (N.I.F. 77.185.001-Z)	
PROYECTISTA/S	
JOAQUÍN GONZÁLEZ MAQUEDA, ARQUITECTO. N° COLEGIADO COAS N°7.076	

Código Seguro De Verificación	lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	35/71
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN	
<input checked="" type="checkbox"/>	FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
<input checked="" type="checkbox"/>	FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
<input type="checkbox"/>	FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
<input type="checkbox"/>	FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
<input checked="" type="checkbox"/>	TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
<input type="checkbox"/>	TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
<input type="checkbox"/>	TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
<input type="checkbox"/>	TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
<input checked="" type="checkbox"/>	TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
<input type="checkbox"/>	TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
<input type="checkbox"/>	TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
<input type="checkbox"/>	TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
<input type="checkbox"/>	TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
<input type="checkbox"/>	TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
<input checked="" type="checkbox"/>	TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
<input type="checkbox"/>	TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
<input type="checkbox"/>	TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES
<p>SE TRATA DE UN ESTUDIO DE DETALLE PARA EJECUCIÓN DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SIPS RELIGIOSO, POR LO QUE SÍ SE REQUIERE CUMPLIR ACCESIBILIDAD. SI BIEN EN ESTE DOCUMENTO, DE ÍNDOLE URBANÍSTICA Y CUYO OBJETO ES JUSTIFICAR LAS NUEVAS ALINEACIONES DEL EDIFICIO A IMPLANTAR EN UN ENTORNO YA URBANIZADO, TAL VEZ NO TENGA MUCHO SENTIDO SU JUSTIFICACIÓN, LA INCLUSIÓN DE ESTE DOCUMENTO PROCEDE POR SER UN DOCUMENTO REQUERIDO PARA LA TRAMITACIÓN DE DOCUMENTOS URBANÍSTICOS.</p> <p>A SU VEZ, LA JUSTIFICACIÓN QUE SE REALIZA ES DEL EDIFICIO PROYECTADO Y NO DEL ENTORNO URBANIZADO, QUE SERÍA LO CORRECTO Y COHERENTE DADO EL TIPO DE DOCUMENTO, PERO AL NO REQUERIR EL PROYECTO INTERVENCIÓN ALGUNA EN EL ENTORNO URBANIZADO (CALLES, VIALES, ACERADOS...), PROCEDE MUCHO MÁS JUSTIFICAR EL CUMPLIMIENTO DEL FUTURO EDIFICIO.</p> <p>POR TANTO, LA APLICACIÓN DEL DECRETO 293/2009 ES APLICABLE A LA TOTALIDAD DEL EDIFICIO.</p>

En CANTILLANA, SEVILLA a 8 de MARZO de 2024

Fdo.: JOAQUÍN GONZÁLEZ MAQUEDA

Código Seguro De Verificación	lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	36/71
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

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

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

Código Seguro De Verificación	1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31	
Observaciones		Página	37/71	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES (Rgto. Art. 15. Orden TMA/851/2021 arts. 5, 12 y 46) (1)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		NO PROCEDE
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	---		NO PROCEDE
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		NO PROCEDE
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		NO PROCEDE
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)		---	≤ 0,12 m		NO PROCEDE
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,016 m	∅ ≤ 0,2 m		NO PROCEDE
	<input type="checkbox"/> En calzadas	∅ ≤ 0,016 m	---		NO PROCEDE
Iluminación homogénea		Cumplirá RD 1890/2008	---		NO PROCEDE
(1) Se podrá exceptuar el cumplimiento de determinados requisitos establecidos en este documento técnico de manera excepcional y adecuadamente justificada, proponiéndose en todo caso otras soluciones de adecuación efectiva que garanticen la máxima accesibilidad y seguridad posibles y siempre de conformidad con lo dispuesto para tales casos en la normativa autonómica o local, cuando exista.					
VADOS PARA PASO PEATONES (Rgto. Art. 16. Orden TMA/851/2021 arts. 20, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		NO PROCEDE
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 3,00 m	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		NO PROCEDE
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		NO PROCEDE
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		NO PROCEDE
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60-1,20 m	= 1,20 m		NO PROCEDE
Rebaje con la calzada		0,00 – 0,40 cm	0,00 cm		NO PROCEDE
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto. Art. 16. Orden TMA/851/2021 arts. 13, 19, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		NO PROCEDE
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		---	≤ 6,00 %		NO PROCEDE
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		NO PROCEDE
PASOS DE PEATONES (Rgto. Art. 17. Orden TMA/851/2021 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		NO PROCEDE
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80-1,20 m	1,20 m	NO PROCEDE
		Longitud	= Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado.	= Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado, ó 4 m.	NO PROCEDE
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,80-1,20 m	---	NO PROCEDE
		Longitud	= Espacio de intersección	---	NO PROCEDE
ISLETAS (Rgto. Art. 17. Orden TMA/851/2021 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		NO PROCEDE
Fondo		≥ 1,80 m	≥ 1,20 m		NO PROCEDE
Espacio libre		---	---		NO PROCEDE
Señalización en la acera	Nivel calzada (0-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60-1,20 m	---	NO PROCEDE
		Anchura pavimento direccional	= 0,80-1,20 m	---	NO PROCEDE
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60-1,20 m	---	NO PROCEDE
		Anchura pavimento direccional	= 0,80-1,20 m	---	NO PROCEDE

Código Seguro De Verificación	lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	38/71
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PUENTES Y PASARELAS (Rgto. Art. 19. Orden TMA/851/2021 arts. 5 y 30)					
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		NO PROCEDE
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		NO PROCEDE
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		NO PROCEDE
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		NO PROCEDE
Iluminación permanente y uniforme		Cumplirá RD 1890/2008	---		NO PROCEDE
Franja señalizadora pavimento. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal		NO PROCEDE
	Longitud	---	= 0,60 m		NO PROCEDE
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		NO PROCEDE
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m		NO PROCEDE
Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m		NO PROCEDE
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m	≥ 0,04 m		NO PROCEDE
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	---		NO PROCEDE
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. Art. 20. Orden TMA/851/2021 art. 5)					
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		NO PROCEDE
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		NO PROCEDE
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		NO PROCEDE
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		NO PROCEDE
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		Cumplirá RD 1890/2008	≥ 200 lux		NO PROCEDE
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal		NO PROCEDE
	Longitud	---	= 0,60 m		NO PROCEDE
ESCALERAS (Rgto. Art. 23. Orden TMA/851/2021 arts. 15, 30 y 46)					
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto				
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio		---	R ≥ 50 m	
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10		NO PROCEDE
Peldaños	Huella	≥ 0,28 m	≥ 0,30 m		NO PROCEDE
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	0,13 m ≥ x ≤ 0,175 m	≤ 0,16 m		NO PROCEDE
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	---		NO PROCEDE
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	---		NO PROCEDE
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---		NO PROCEDE
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		NO PROCEDE
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera		NO PROCEDE
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		NO PROCEDE
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		≥ 1,20 m	≥ 1,50 m		NO PROCEDE
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	≥ 1,20 m		NO PROCEDE
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera		NO PROCEDE
	Longitud	= 0,80-1,20 m	= 0,60 m		NO PROCEDE
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		NO PROCEDE
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	De 0,90 a 1,10 m		NO PROCEDE
Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m		NO PROCEDE

Código Seguro De Verificación	lbAdtvo3JwJiTFbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	39/71
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTFbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	---		NO PROCEDE	
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 24. Orden TMA/851/2021 arts. 16, 17 y 46)						
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		∅ ≥ 1,50 m	---		NO PROCEDE
	Franja pavimento táctil indicador direccional		= Anchura puerta	---		NO PROCEDE
			= 0,80-1,20 m	---		NO PROCEDE
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	≤ 1,20 m		NO PROCEDE
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		---	---		NO PROCEDE
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	≥ 0,02 m		NO PROCEDE
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 0,90 m	≥ 0,80 m		NO PROCEDE
Ascensores	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	1x1,25 m		NO PROCEDE
		<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	1x 1,25 m		NO PROCEDE
		<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,60 x 1,40 m	1x1,25 m		NO PROCEDE
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	---	---		NO PROCEDE
		Longitud	---	---		NO PROCEDE
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	---	---		NO PROCEDE
		Longitud	Los bordes de los escalones señalizados con una banda de contraste	---		NO PROCEDE
RAMPAS (Rgto. Art. 22. Orden TMA/851/2021 arts. 14, 30 y 46)						
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % excepto aquellos que forman parte de un punto de cruce con el itinerario vehicular.						
Radio en el caso de rampas de generatriz curva		---	R ≥ 50 m		NO PROCEDE	
Anchura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		1,50 m	
Longitud de tramos sin descansillos (1)		≤ 9,00 m	≤ 9,00 m		< 9,00 m	
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %		10%
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		8%
	Tramos de longitud > 6,00 m hasta 9,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		6%
(1) En la columna O. TMA/851/2021 y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal						
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		NO PROCEDE	
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa		NO PROCEDE	
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input checked="" type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		NO PROCEDE	
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		NO PROCEDE	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta		NO PROCEDE	
	Longitud	= 0,80-1,20 m	= 0,60 m		NO PROCEDE	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.	Altura (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m		NO PROCEDE	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno	Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m		NO PROCEDE	
Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m		NO PROCEDE	
Prolongación de pasamanos en cada tramo		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		NO PROCEDE	
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						

Código Seguro De Verificación	1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	40/71
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

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

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
OBRAS E INSTALACIONES

NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. Art. 27. Orden TMA/851/2021 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	---	≥ 0,50 m		NO PROCEDE
	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m		NO PROCEDE
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	---		NO PROCEDE
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		NO PROCEDE
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		NO PROCEDE
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pavimento táctil indicador direccional provisional. Ancho.	= 0,40 m	---		NO PROCEDE
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.	≤ 50m	---		NO PROCEDE
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	≥ 0,10 m	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. Art. 30. Orden TMA/851/2021 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		NO PROCEDE
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		NO PROCEDE
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		NO PROCEDE
	(1) ZT: Zona de transferencia - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente. Sobre la acera posterior también existirá una zona sin obstáculos, de igual ancho que la plaza y una profundidad de 3,00 m. Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 3,00 m. Sobre la acera lateral también existirá una zona sin obstáculos de igual longitud que la plaza con su zona de aproximación y transferencia y un ancho de 1,50 m. Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.				

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

NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden TMA/851/2021 arts. 7 y 26)					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		---	90 % Proctor modif.		NO PROCEDE
Altura libre de obstáculos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		NO PROCEDE
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.		De 0,90 a 1,20 m. Espacio inferior de 70x80x50 cm	De 0,90 a 1,20 m		NO PROCEDE
Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	NO PROCEDE
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	NO PROCEDE
		Espacio libre	1,50 m x 1,00 m	0,90 m x 1,20 m	

Código Seguro De Verificación	lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	41/71
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Rejillas	Resalte máximo	Enrasadas	Enrasadas		NO PROCEDE
	Orificios en áreas de uso peatonal	$\varnothing \geq 0,016$ m	$\varnothing \leq 0,2$ m		NO PROCEDE
	Orificios en calzadas	Ídem que anterior si están situadas a $\leq 0,50$ m de límite lateral externo de paso de peatones	---		NO PROCEDE
	Distancia a paso de peatones	---	---		NO PROCEDE

SECTORES DE JUEGOS (Orden TMA/851/2021 arts. 8 y 26)

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

Mesas de estancias	Anchura del plano de trabajo		$\geq 0,80$ m	---		NO PROCEDE
	Altura		$\leq 0,85$ m	---		NO PROCEDE
	Espacio libre inferior	Alto	$\geq 0,70$ m	---		NO PROCEDE
		Ancho	$\geq 0,80$ m	---		NO PROCEDE
	Fondo	$\geq 0,50$ m	---		NO PROCEDE	
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		$\varnothing \geq 1,50$ m	---		NO PROCEDE	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL

NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL (Orden T,A/851/2021 arts. 5 y 9)						
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa						
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		$\geq 1,80 \times 3,40$ m	$\geq 1,50 \times 2,30$ m		NO PROCEDE
	Anchura libre de itinerario		$\geq 1,80$ m	$\geq 1,50$ m		NO PROCEDE
	Pendiente	Longitudinal	$\leq 6,00$ %	$\leq 6,00$ %		NO PROCEDE
		Transversal	$\leq 2,00$ %	$\leq 1,00$ %		NO PROCEDE

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO MOBILIARIO URBANO

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

Código Seguro De Verificación	1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	42/71
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

Código Seguro De Verificación	lbAdtvo3JwJiTFbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	43/71
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTFbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



OBSERVACIONES

SE TRATA DE UN ESTUDIO DE DETALLE PARA EJECUCIÓN DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SIPS RELIGIOSO, POR LO QUE SÍ SE REQUIERE CUMPLIR ACCESIBILIDAD. SI BIEN EN ESTE DOCUMENTO, DE ÍNDOLE URBANÍSTICA Y CUYO OBJETO ES JUSTIFICAR LAS NUEVAS ALINEACIONES DEL EDIFICIO A IMPLANTAR EN UN ENTORNO YA URBANIZADO, TAL VEZ NO TENGA MUCHO SENTIDO SU JUSTIFICACIÓN, LA INCLUSIÓN DE ESTE DOCUMENTO PROCEDE POR SER UN DOCUMENTO REQUERIDO PARA LA TRAMITACIÓN DE DOCUMENTOS URBANÍSTICOS.

A SU VEZ, LA JUSTIFICACIÓN QUE SE REALIZA ES DEL EDIFICIO PROYECTADO Y NO DEL ENTORNO URBANIZADO, QUE SERÍA LO CORRECTO Y COHERENTE DADO EL TIPO DE DOCUMENTO, PERO AL NO REQUERIR EL PROYECTO INTERVENCIÓN ALGUNA EN EL ENTORNO URBANIZADO (CALLES, VIALES, ACERADOS...), PROCEDE MUCHO MÁS JUSTIFICAR EL CUMPLIMIENTO DEL FUTURO EDIFICIO.

POR TANTO, LA APLICACIÓN DEL DECRETO 293/2009 ES APLICABLE A LA TOTALIDAD DEL EDIFICIO.

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.

En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

En cualquier caso, aun cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.

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.

Código Seguro De Verificación	1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	44/71
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
<p>Descripción de los materiales utilizados</p> <p><u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: NO DEFINIDO AÚN Color: NO DEFINIDO AÚN Resbaladidad: 3</p> <p><u>Pavimentos de rampas</u> Material: NO DEFINIDO AÚN Color: NO DEFINIDO AÚN Resbaladidad: 3</p> <p><u>Pavimentos de escaleras</u> Material: NO DEFINIDO AÚN Color: NO DEFINIDO AÚN Resbaladidad: 3</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios accesibles en el edificio. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones del edificio (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.</p> <p><input type="checkbox"/> No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.</p>

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

Ficha II -1-

Código Seguro De Verificación	lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	45/71
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES					
ESPACIOS INTERIORES AL MISMO NIVEL					
ESPACIOS EXTERIORES. Se deberá cumplimentar en su caso, la Ficha justificativa I. Infraestructuras y urbanismo.					
NORMATIVA	DB -SUA	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
ACCESO DESDE EL EXTERIOR (Rgto. Art. 64, DB-SUA Anejo A)					
Un acceso principal desde el exterior cumple alguna de las siguientes condiciones (marcar la que proceda):					
<input type="checkbox"/> No hay desnivel					
<input checked="" type="checkbox"/> Desnivel	<input checked="" type="checkbox"/> Salvado con una rampa (Ver apartado "Rampas")				
	<input type="checkbox"/> Salvado por un ascensor (Ver apartado "Ascensores")				
Pasos controlados	<input type="checkbox"/> El edificio cuenta con torniquetes, barreras o elementos de control, por lo que al menos un paso cuenta con las siguientes características:				
	<input type="checkbox"/> Anchura de paso sistema tipo cuchilla, guillotina o batiente automático	--	≥ 0,90 m	NO PROCEDE	
	<input type="checkbox"/> Anchura de portilla alternativa para apertura por el personal de control del edificio	--	≥ 0,90 m	NO PROCEDE	
ESPACIOS PARA EL GIRO, VESTÍBULOS Y PASILLOS (Rgto. Art. 66, DB-SUA Anejo A)					
Vestíbulos	Circunferencia libre no barrida por las puertas	∅ ≥ 1,50 m	∅ ≥ 1,50 m	∅ > 1,50 m	
	Circunferencia libre no barrida por las puertas frente a ascensor accesible	∅ ≥ 1,50 m	--	∅ > 1,50 m	
Pasillos	Anchura libre	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	> 1,20 m	
	Estrechamientos puntuales	Longitud del estrechamiento	≤ 0,50 m	≤ 0,50 m	NO EXISTEN
		Ancho libre resultante	≥ 1,00 m	≥ 0,90 m	NO EXISTEN
		Separación a puertas o cambios de dirección	≥ 0,65 m	--	NO EXISTEN
	<input type="checkbox"/> Espacio de giro libre al fondo de pasillos longitud > 10 m	∅ ≥ 1,50 m	--	NO EXISTEN	
HUECOS DE PASO (Rgto. Art. 67, DB-SUA Anejo A)					
Anchura libre de paso de las puertas de entrada y huecos		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	NO PROCEDE	
<input checked="" type="checkbox"/> En el ángulo de máxima apertura de la puerta, la anchura libre de paso reducida por el grosor de la hoja de la puerta es ≥ 0,78 m					
Ángulo de apertura de las puertas		--	≥ 90°	≥ 90°	
Espacio libre horizontal a ambas caras de las puertas		∅ ≥ 1,20 m	∅ ≥ 1,20 m	∅ > 1,20 m	
Sistema de apertura o cierre	Altura de la manivela	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,80 m a 1,00 m	1,00 m	
	Separación del picaporte al plano de la puerta	--	0,04 m	0,04 m	
	Distancia desde el mecanismo hasta el encuentro en rincón	≥ 0,30 m	--	NO PROCEDE	
<input type="checkbox"/> Puertas transparentes o acristaladas	Son de policarbonatos o metacrilatos, luna pulida templada de espesor mínimo 6 milímetros o acristalamientos laminares de seguridad.				
	Señalización horizontal en toda su longitud	De 0,85 m a 1,10 m De 1,50 m a 1,70 m	De 0,85 m a 1,10 m De 1,50 m a 1,70 m	NO PROCEDE	
	<input type="checkbox"/> Ancho franja señalizadora perimetral (1)	--	0,05 m	NO PROCEDE	
(1) Puertas totalmente transparentes con apertura automática o que no disponen de mecanismo de accionamiento.					
<input checked="" type="checkbox"/> Puertas de dos hojas	Sin mecanismo de automatismo y coordinación, anchura de paso mínimo en una de ellas.	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	> 0,80 m	
<input type="checkbox"/> Puertas automáticas	Anchura libre de paso	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	NO PROCEDE	
	Mecanismo de minoración de velocidad	--	≤ 0,5 m/s	NO PROCEDE	
VENTANAS					
<input type="checkbox"/> No invaden el pasillo a una altura inferior a 2,20 m					

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES				
ESPACIOS INTERIORES ENTRE DISTINTOS NIVELES				
ACCESOS A LAS DISTINTAS PLANTAS O DESNIVELES (Rgto. Art.69 y 2,1d), DB-SUA 9)				
<input checked="" type="checkbox"/> Acceso a las distintas plantas	<input type="checkbox"/> El edificio, establecimiento o instalación, de titularidad de las Administraciones Públicas o sus entes instrumentales dispone, al menos, de un ascensor accesible que comunica todas las plantas de uso público o privado			
	<input checked="" type="checkbox"/> El edificio, establecimiento o instalación de concurrencia pública y más de una planta dispone de un ascensor accesible que comunica las zonas de uso público.			
	<input type="checkbox"/> El edificio, establecimiento o instalación, sea o no de concurrencia pública, necesita salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna planta que no sea de ocupación nula, y para ello dispone de ascensor accesible o rampa accesible que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las de entrada accesible al edificio.			
	<input type="checkbox"/> El edificio, establecimiento o instalación, sea o no de concurrencia pública, tiene más de 200 m2 de superficie útil en plantas sin entrada accesible al edificio, excluida la superficie de zonas de ocupación nula, y para ello dispone de ascensor accesible o rampa accesible que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las de entrada accesible al edificio			

Ficha II -2-

Código Seguro De Verificación	1bAdtvo3JwJiTFbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	46/71
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1bAdtvo3JwJiTFbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



<input checked="" type="checkbox"/> Los cambios de nivel a zonas de uso y concurrencia pública o a elementos accesibles tales como plazas de aparcamientos accesibles, alojamientos accesibles, plazas reservadas, etc, cuentan con un medio accesible, rampa o ascensor, alternativo a las escaleras.					
NORMATIVA		DB -SUA	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
ESCALERAS (Rgto. art.70, DB-SUA1)					
Directriz		<input checked="" type="checkbox"/> Recta(2) <input type="checkbox"/> Curva o mixta(3)	<input checked="" type="checkbox"/> Recta(2) <input type="checkbox"/> Curva o mixta(3)		RECTA
Altura salvada por el tramo	<input type="checkbox"/> Uso general	≤ 3,20 m	--		NO PROCEDE
	<input checked="" type="checkbox"/> Uso público (1) o sin alternativa de ascensor	≤ 2,25 m	--		< 2,25 m
Número mínimo de peldaños por tramo		≥ 3	Según DB-SUA		3
Huella		≥ 0,28 m	Según DB-SUA		0,28 m mínimo
Contrahuella (con tabica y sin bocel)	<input checked="" type="checkbox"/> Uso general	De 0,13 m a 0,185 m	Según DB-SUA		0,175 m
	<input type="checkbox"/> Uso público (1) o sin alternativa de ascensor	De 0,13 m a 0,175 m	Según DB-SUA		NO PROCEDE
Relación huella / contrahuella		0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70 m	Según DB-SUA		0,54 < 0,63 < 0,70
En las escaleras situadas en zonas de uso público se dispondrá en el borde de las huellas un material o tira antideslizante de color contrastado, enrasada en el ángulo del peldaño y firmemente unida a éste					
Ancho libre	<input type="checkbox"/> Docente con escolarización infantil o enseñanza primaria, pública concurrencia y comercial.	Ocupación ≤ 100	≥ 1,00 m	≥ 1,20 m	NO PROCEDE
		Ocupación > 100	≥ 1,10 m		NO PROCEDE
	<input type="checkbox"/> Sanitario	Con pacientes internos o externos con recorridos que obligan a giros de 90º o mayores	≥ 1,40 m		NO PROCEDE
		Otras zonas	≥ 1,20 m		NO PROCEDE
<input checked="" type="checkbox"/> Resto de casos			≥ 1,00 m		1,20 m
Ángulo máximo de la tabica con el plano vertical		≤ 15º	≤ 15º		NO PROCEDE
Mesetas	Ancho		≥ Ancho de escalera	≥ Ancho de escalera	> ancho escalera
	Fondo	Mesetas de embarque y desembarque	≥ 1,00 m	≥ 1,20 m	1,20 m
		Mesetas intermedias (no invadidas por puertas o ventanas)	≥ 1,00 m	Ø ≥ 1,20 m	1,20 m
	Mesetas en áreas de hospitalización o de tratamientos intensivos, en las que el recorrido obligue a giros de 180º	≥ 1,60 m	--	NO PROCEDE	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura		= Anchura escalera	= Anchura escalera	= ancho escalera
	Longitud		= 0,80 m	≥ 0,20 m	= 0,80 m
Distancia de la arista de peldaños a puertas o a pasillos de anchura inferior a 1,20 m		≥ 0,40 m	≥ 0,40 m		> 0,40 m
Iluminación a nivel del suelo		--	≥ 150 luxes		> 150 luxes
Pasamanos	Diámetro		--	--	0,04 m
	Altura		De 0,90 m a 1,10 m De 0,65 m a 0,75 m	--	1,00 m, 0,70 m
	Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m	≥ 0,04 m	0,05 m
	Prolongación de pasamanos en extremos (4)		≥ 0,30 m	--	0,30 m
<p>En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con pasamanos. La separación entre pasamanos intermedios es de 4,00 m como máximo, en escaleras sometidas a flujos intensos de paso de ocupantes, como es el caso de accesos a auditorios, infraestructuras de transporte, recintos deportivos y otras instalaciones de gran ocupación. En los restantes casos, al menos uno.</p> <p>Las escaleras que salven una altura ≥ 0,55 m, disponen de barandillas o antepechos coronados por pasamanos.</p> <p>Entre dos plantas consecutivas de una misma escalera, todos los peldaños tienen la misma contrahuella y todos los peldaños de los tramos rectos tienen la misma huella. Entre dos tramos consecutivos de plantas diferentes, la contrahuella no varía más de ±1 cm.</p> <p>El pasamanos es firme y fácil de asir, separado del paramento al menos 0,04 m y su sistema de sujeción no interfiere el paso continuo de la mano. Se disponen de pasamanos continuos a ambos lados y diferenciados cromáticamente de las superficies del entorno.</p>					
<p>(1) Ver definición DB-SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad"</p> <p>(2) Obligatorio en áreas de hospitalización y tratamientos intensivos, en escuelas infantiles y en centros de enseñanza primaria o secundaria.</p> <p>(3) En tramos curvos, la huella medirá 28 cm, como mínimo, a una distancia de 50 cm del borde interior y 44 cm, como máximo, en el borde exterior. Además, se cumplirá la relación 0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70 m a 50 cm de ambos extremos. La dimensión de toda huella se medirá, en cada peldaño, según la dirección de la marcha.</p> <p>(4) En zonas de uso público, o que no dispongan de ascensor como alternativa, se prolongará al menos en un lado. En uso sanitario en ambos lados</p>					
RAMPAS DE ITINERARIOS ACCESIBLES (Rgto. Art. 72, DB-SUA1)					
Directriz		Recta o curvatura de R ≥ 30,00 m	Recta o curvatura de R ≥ 30,00 m		RECTA
Anchura		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		> 1,60 m

Ficha II -3-

Código Seguro De Verificación	1bAdtvo3JwJiTFbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	47/71
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1bAdtvo3JwJiTFbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Pendiente longitudinal (proyección horizontal)	Tramos de longitud < 3,00 m	10,00 %	10,00 %	10 %	
	Tramos de longitud ≥ 3,00 m y < 6,00 m	8,00 %	8,00 %	8 %	
	Tramos de longitud ≥ 6,00 m	6,00 %	6,00 %	6 %	
Pendiente transversal		≤ 2 %	≤ 2 %	0 %	
Longitud máxima de tramo (proyección horizontal)		≤ 9,00 m	≤ 9,00 m	5,80 m máximo	
Mesetas	Ancho	≥ Ancho de rampa	≥ Ancho de rampa	= ancho rampa	
	Fondo	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	> 1,50 m	
	Espacio libre de obstáculos	--	Ø ≥ 1,20 m	Ø > 1,20 m	
	<input type="checkbox"/> Fondo rampa acceso edificio	--	≥ 1,20 m	NO PROCEDE	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta	= Anchura meseta	
	Longitud	--	= 0,60 m	= 0,60 m	
Distancia desde la arista de la rampa a una puerta o a pasillos de anchura inferior a 1,20 m		≥ 1,50 m	--	NO PROCEDE	
Pasamanos	Dimensión sólido capaz	--	De 0,045 m a 0,05 m	0,045 m	
	Altura	De 0,90 m a 1,10 m De 0,65 m a 0,75 m	De 0,90 m a 1,10 m	1,00 m, 0,70 m	
	Prolongación en los extremos a ambos lados (tramos ≥ 3 m)	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	0,30 m	
Altura de zócalo o elemento protector lateral en bordes libres (*)		≥ 0,10 m	≥ 0,10 m	0,10 m	
<p>En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos. (*) En desniveles ≥ 0,185 m con pendiente ≥ 6%, pasamanos a ambos lados y continuo incluyendo mesetas y un zócalo o elemento de protección lateral El pasamanos es firme y fácil de asir, está separado del paramento al menos 0,04 m y su sistema de sujeción no interfiere el paso continuo de la mano. Se disponen de pasamanos continuos a ambos lados y diferenciados cromáticamente de las superficies del entorno. Las rampas que salvan una altura ≥ 0,55 m. disponen de barandillas o antepechos coronados por pasamanos</p>					
TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 71, Art.73)					
Tapiz rodante	Luz libre	--	≥ 1,00 m	NO PROCEDE	
	Pendiente	--	≤ 12 %	NO PROCEDE	
	Prolongación de pasamanos en desembarques	--	0,45 m	NO PROCEDE	
	Altura de los pasamanos.	--	≤ 0,90 m	NO PROCEDE	
Escaleras mecánicas	Luz libre	--	≥ 1,00 m	NO PROCEDE	
	Anchura en el embarque y en el desembarque	--	≥ 1,20 m	NO PROCEDE	
	Número de peldaños enrasados (entrada y salida)	--	≥ 2,50	NO PROCEDE	
	Velocidad	--	≤ 0,50 m/s	NO PROCEDE	
	Prolongación de pasamanos en desembarques	--	≥ 0,45 m	NO PROCEDE	
ASCENSORES ACCESIBLES (art 74 y DB-SUA Anejo A)					
Espacio libre previo al ascensor		Ø ≥ 1,50 m	--	Ø > 1,50 m	
Anchura de paso puertas		UNE EN 8170:2004	≥ 0,80 m	> 0,80 m	
Medidas interiores (Dimensiones mínimas)	Superficie útil en plantas distintas a las de acceso ≤ 1.000 m2	<input checked="" type="checkbox"/> Una o dos puertas enfrentadas	1,00 X 1,25 m	1,00 X 1,25 m	
		<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 X 1,40 m		
	Superficie útil en plantas distintas a las de acceso > 1.000 m2	<input type="checkbox"/> Una o dos puertas enfrentadas	1,00 X 1,40 m	1,00 X 1,25 m	NO PROCEDE
		<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 X 1,40 m	1,00 X 1,25 m	NO PROCEDE
<p>El modelo de ascensor accesible elegido y su instalación por el instalador autorizado cumplirán las condiciones de diseño establecidas en el Reglamento, entre las que destacan:</p> <p>Rellano y suelo de la cabina enrasados.</p> <p>Puertas de apertura telescópica.</p> <p>Situación botoneras H interior ≤ 1,20 m. H exterior ≤ 1,10 m.</p> <p>Números en altorrelieve y sistema Braille. Precisión de nivelación ≤ 0,02 m. Pasamanos a una altura entre 0,80-0,90 m.</p> <p>En cada acceso se colocarán: indicadores luminosos y acústicos de la llegada, indicadores luminosos que señalen el sentido de desplazamiento, en las jambas el número de la planta en braille y arábigo en relieve a una altura ≤ 1,20 m. Esto último se podrá sustituir por un sintetizador de voz.</p>					

Código Seguro De Verificación	1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	48/71
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES				
PLAZAS Y ESPACIOS RESERVADOS EN SALAS, RECINTOS Y ESPACIOS EXTERIORES O INTERIORES				
NORMATIVA	DB -SUA	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
ESPACIOS RESERVADOS (Rgto. Art. 76, DB-SUA 9 y Anejo A)				
Dotaciones. En función del uso, actividad y aforo de la edificación deberá cumplimentarse la Tabla justificativa correspondiente, con un mínimo del 1% o de 2 espacios reservados				
Espacio entre filas de butacas	--	≥ 0,50 m		> 0,50 m
Espacio para personas usuarias de silla de ruedas	<input checked="" type="checkbox"/> Aproximación frontal	≥ (0,80 x 1,20) m	≥ (0,90 x 1,20) m	0,90 x 1,20 m
	<input type="checkbox"/> Aproximación lateral	≥ (0,80 x 1,50) m	≥ (0,90 x 1,50) m	NO PROCEDE
Plaza para personas con discapacidad auditiva (más de 50 asientos y actividad con componente auditivo). 1 cada 50 plazas o fracción. Disponen de sistema de mejora acústica mediante bucle de inducción magnética u otro dispositivo similar. En escenarios, estrados, etc., la diferencia de cotas entre la sala y la tarima (en su caso) se resuelve con escalera y rampa o ayuda técnica.				

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES					
DEPENDENCIAS QUE REQUIERAN CONDICIONES DE INTIMIDAD					
NORMATIVA	DB -SUA	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA (Rgto. Art. 77, DB-SUA9 y Anejo A)					
Dotación mínima	<input type="checkbox"/> Aseos aislados	1 aseo accesible por cada 10 inodoros o fracción	1 aseo accesible (inodoro y lavabo)	NO PROCEDE	
	<input checked="" type="checkbox"/> Núcleos de aseos	1 aseo accesible por cada 10 inodoros o fracción	1 aseo accesible (inodoro y lavabo)	1 DE CADA 3	
	<input type="checkbox"/> Núcleos de aseos independientes por cada sexo	--	1 inodoro y 1 lavabo por cada núcleo o 1 aseo aislado compartido	NO PROCEDE	
	<input type="checkbox"/> Aseos aislados y núcleos de aseos	--	1 inodoro y 1 lavabo por cada núcleo o 1 aseo aislado compartido	NO PROCEDE	
En función del uso, actividad y aforo de la edificación, deberá cumplimentarse la Tabla justificativa correspondiente.					
Puertas (1)	<input checked="" type="checkbox"/> Correderas <input type="checkbox"/> Abatibles hacia el exterior				
(1) Cuenta con sistema que permite desbloquear cerraduras desde el exterior para casos de emergencia					
Espacio libre no barrido por las puertas	Ø ≥ 1,50 m	Ø ≥ 1,50 m		Ø > 1,50 m	
Lavabo (sin pedestal)	Altura cara superior	≤ 0,85 m	De 0,70 m a 0,80 m	0,80 m	
	Espacio libre inferior	Altura	≥ 0,70 m	De 0,70 m a 0,80 m	0,75 m
		Profundidad	≥ 0,50 m	--	> 0,50 m
Inodoro	Espacio de transferencia lateral (2)	≥ 0,80 m	--	> 0,80 m	
	Fondo desde el paramento hasta el borde frontal	≥ 0,75 m	≥ 0,70 m	> 0,75 m	
	Altura del asiento del aparato	De 0,45 m a 0,50 m	De 0,45 m a 0,50 m	0,45 m	
	Altura del pulsador (gran superficie o palanca)	De 0,70 m a 1,20 m	De 0,70 m a 1,20 m	1,00 m	
(2) En aseos de uso público, espacio de transferencia lateral a ambos lados.					
Barras	Separación entre barras inodoro	De 0,65 m a 0,70 m	--	0,65 m	
	Diámetro sección circular	De 0,03 m a 0,04 m	De 0,03 m a 0,04 m	0,03 m	
	Separación al paramento u otros elementos	De 0,045 m a 0,055 m	≥ 0,045 m	0,05 m	
	Altura de las barras	De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,75 m	0,70 m	
	Longitud de las barras	≥ 0,70 m	--	0,75 m	
	<input type="checkbox"/> Verticales para apoyo. Distancia medida desde el borde del inodoro hacia delante.	--	= 0,30 m		NO PROCEDE
Dispone de dos barras laterales junto al inodoro, siendo abatible la que posibilita la transferencia lateral. En aseos de uso público las dos.					
<input type="checkbox"/> Si existen más de cinco urinarios se dispone uno cuya altura del borde inferior está situada entre 0.30 y 0.40 m.					
Grifería (3)	Alcance horizontal desde el asiento	--	≤ 60 cm	0,60 m	
(3) Automática o monomando con palanca alargada tipo gerontológico					
Accesorios	Altura de accesorios y mecanismos	--	De 0,70 m a 1,20 m	1,00 m	
	Espejo	<input checked="" type="checkbox"/> Altura borde inferior	--	≤ 0,90 m	0,90 m
<input checked="" type="checkbox"/> Orientable ≥ 10° sobre la vertical					
Nivel de iluminación. No se admite iluminación con temporización					

Ficha II -5-

Código Seguro De Verificación	1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	49/71
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



<p>En el interior debe disponer de avisador luminoso y acústico para casos de emergencia cuando sea obligatoria la instalación de sistema de alarma. El avisador estará conectado con sistema de alarma.</p> <p>En zonas de uso público, debe contar con un dispositivo en el interior fácilmente accesible, mediante el cual se pueda transmitir una llamada de asistencia perceptible desde un punto de control que permita a la persona usuaria verificar que su llamada ha sido recibida, o perceptible desde un paso frecuente de personas.</p>					
VESTUARIOS, DUCHAS Y PROBADORES (Rgto. Art. 78, DB-SUA 9 y Anejo A)					
Dotación mínima	Vestuarios		1 de cada 10 o fracción	Al menos uno	NO PROCEDE
	Duchas (uso público)		1 de cada 10 o fracción	Al menos uno	NO PROCEDE
	Probadores (uso público)		1 de cada 10 o fracción	Al menos uno	NO PROCEDE
	En función del uso, actividad y aforo de la edificación deberá cumplimentarse la Tabla justificativa correspondiente				
<input type="checkbox"/> Vestuario y probador	Espacio libre de obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	$\varnothing \geq 1,50$ m	NO PROCEDE
	Altura de repisas y perchas		--	De 0,40 m a 1,20 m	NO PROCEDE
	Bancos abatibles y con respaldo o adosados a pared	Anchura	= 0,40 m	$\geq 0,50$ m	NO PROCEDE
		Altura	De 0,45 m a 0,50 m	$\leq 0,45$ m	NO PROCEDE
		Fondo	= 0,40 m	$\geq 0,40$ m	NO PROCEDE
Acceso lateral	$\geq 0,80$ m	$\geq 0,70$ m	NO PROCEDE		
<input type="checkbox"/> Duchas	Espacio libre de obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	$\varnothing \geq 1,50$ m	NO PROCEDE
	Altura de repisas y perchas		--	De 0,40 m a 1,20 m	NO PROCEDE
	Largo		$\geq 1,20$ m	$\geq 1,80$ m	NO PROCEDE
	Ancho		$\geq 0,80$ m	$\geq 1,20$ m	NO PROCEDE
	Pendiente de evacuación de aguas		--	$\leq 2\%$	NO PROCEDE
	Espacio de transferencia lateral al asiento		$\geq 0,80$ m	De 0,80 m a 1,20 m	NO PROCEDE
	Altura del maneral del rociador si es manipulable		--	De 0,80 m a 1,20 m	NO PROCEDE
	Altura de barras metálicas horizontales		--	0,75 m	NO PROCEDE
	Banco abatible	Anchura	--	$\geq 0,50$ m	NO PROCEDE
		Altura	--	$\leq 0,45$ m	NO PROCEDE
		Fondo	--	$\geq 0,40$ m	NO PROCEDE
Acceso lateral		$\geq 0,80$ m	$\geq 0,70$ m	NO PROCEDE	
En el lado del asiento existirán barras de apoyo horizontales de forma perimetral en, al menos, dos paredes que forman esquina y una barra vertical en la pared a 0,60 metros de la esquina o del respaldo del asiento					
Barras	Diámetro de la sección circular		De 0,03 m a 0,04 m	De 0,03 m a 0,04 m	NO PROCEDE
	Separación al paramento		De 0,045 m a 0,055 m	$\geq 0,045$ m	NO PROCEDE
	Fuerza soportable		1,00 kN	--	NO PROCEDE
	Altura de las barras horizontales		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,75 m	NO PROCEDE
	Longitud de las barras horizontales		$\geq 0,70$ m	--	NO PROCEDE
<p>En el interior debe disponer de avisador luminoso y acústico para casos de emergencia cuando sea obligatoria la instalación de sistema de alarma. El avisador estará conectado con sistema de alarma.</p> <p>En zonas de uso público debe contar con un dispositivo en el interior fácilmente accesible, mediante el cual se pueda transmitir una llamada de asistencia perceptible desde un punto de control que permita a la persona usuaria verificar que su llamada ha sido recibida, o perceptible desde un paso frecuente de personas.</p>					
DORMITORIOS Y ALOJAMIENTOS ACCESIBLES (Rgto. Art. 79, DB-SUA Anejo A)					
Dotación	Se deberá cumplimentar la Tabla justificativa 1. Edificios, establecimientos o instalaciones de alojamiento.				
Anchura del hueco de paso en puertas (En ángulo máxima apertura reducida por grosor hoja $\geq 0,78$ m)					
			--	$\geq 0,80$ m	NO PROCEDE
Espacios de aproximación y circulación	Espacio aproximación y transferencia a un lado de la cama		--	$\geq 0,90$ m	NO PROCEDE
	Espacio de paso a los pies de la cama		--	$\geq 0,90$ m	NO PROCEDE
	Frontal a armarios y mobiliario		--	$\geq 0,70$ m	NO PROCEDE
	Distancia entre dos obstáculos entre los que se deba circular (elementos constructivos o mobiliario)		--	$\geq 0,80$ m	NO PROCEDE
Armarios empotrados	Altura de las baldas, cajones y percheros		--	De 0,40 a 1,20 m	NO PROCEDE
	Carecen de rodapié en el umbral y su pavimento está al mismo nivel que el de la habitación				
Carpintería y protecciones exteriores	Sistemas de apertura	Altura	--	$\leq 1,20$ m	NO PROCEDE
		Separación con el plano de la puerta	--	$\geq 0,04$ m	NO PROCEDE
		Distancia desde el mecanismo de apertura hasta el encuentro en rincón	--	$\geq 0,30$ m	NO PROCEDE
	Ventanas	Altura de los antepechos	--	$\leq 0,60$ m	NO PROCEDE
Mecanismos	Altura Interruptores		--	De 0,80 a 1,20 m	NO PROCEDE
	Altura tomas de corriente o señal		--	De 0,40 a 1,20 m	NO PROCEDE

Ficha II -6-

Código Seguro De Verificación	lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	50/71
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Si los alojamientos disponen de aseo, será accesible. Si no disponen de él, existirá un itinerario accesible hasta el aseo accesible exterior al alojamiento.
Instalaciones complementarias: Sistema de alarma que transmite señales visuales visibles desde todo punto interior, incluido el aseo Avisador luminoso de llamada complementario al timbre Dispositivo luminoso y acústico para casos de emergencia (desde fuera) Bucle de inducción magnética

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES EQUIPAMIENTOS Y MOBILIARIO						
NORMATIVA		DB -SUA	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
MOBILIARIO, COMPLEMENTOS Y ELEMENTOS EN VOLADIZO (Rgto. Art. 80, DB-SUA 9 y Anejo A)						
El mobiliario deberá respetar una distancia mínima entre dos obstáculos entre los que se deba circular de 0,80 m La altura de los elementos en voladizo será $\geq 2,20$ m						
PUNTOS DE ATENCIÓN ACCESIBLES Y PUNTOS DE LLAMADA ACCESIBLES (Rgto. Art. 81, DB-SUA Anejo A)						
Puntos de atención accesible	Mostradores de atención al público	Ancho		$\geq 0,80$ m	$\geq 0,80$ m	NO PROCEDE
		Altura		$\leq 0,85$ m	De 0,70 m a 0,80 m	NO PROCEDE
		Hueco bajo el mostrador	Alto	$\geq 0,70$ m	$\geq 0,70$ m	NO PROCEDE
			Ancho	$\geq 0,80$ m	--	NO PROCEDE
			Fondo	$\geq 0,50$ m	$\geq 0,50$ m	NO PROCEDE
	Ventanillas de atención al público	Altura de la ventanilla		--	$\leq 1,10$ m	NO PROCEDE
		Altura plano de trabajo		$\leq 0,85$ m	--	NO PROCEDE
Posee un dispositivo de intercomunicación dotado de bucle de inducción u otro sistema adaptado a tal efecto						
Puntos de llamada accesible	Dispone de un sistema de intercomunicación mediante mecanismo accesible, con rótulo indicativo de su función y permite la comunicación bidireccional con personas con discapacidad auditiva					
Banda señalizadora visual y táctil de color contrastado con el pavimento y anchura de 0,40 m, que señalice el itinerario accesible desde la vía pública hasta los puntos de atención y de llamada accesible						
EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO (Rgto. art. 82)						
Se deberá cumplimentar la Ficha justificativa I. Infraestructuras y urbanismo.						
MECANISMOS DE ACCIONAMIENTO Y CONTROL (Rgto. art. 83, DB-SUA Anejo A)						
Altura de mecanismos de mando y control		De 0,80 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m		NO PROCEDE	
Altura de mecanismos de corriente y señal		De 0,40 m a 1,20 m	--		NO PROCEDE	
Distancia a encuentros en rincón		$\geq 0,35$ m	--		NO PROCEDE	

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES APARCAMIENTOS DE UTILIZACIÓN COLECTIVA EN ESPACIOS EXTERIORES O INTERIORES ADSCRITOS A LOS EDIFICIOS					
NORMATIVA		DB -SUA	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
APARCAMIENTOS (Rgto. art. 90, DB-SUA 9, Anejo A)					
Dotación mínima	En función del uso, actividad y aforo de la edificación se deberá cumplimentar la Tabla justificativa correspondiente				
Zona de transferencia	Batería	Independiente	Esp. libre lateral $\geq 1,20$ m	--	NO PROCEDE
		Compartida	--	Esp. libre lateral $\geq 1,40$ m	NO PROCEDE
	Línea	Esp. libre trasero $\geq 3,00$ m		--	NO PROCEDE

Ficha II -7-

Código Seguro De Verificación	1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	51/71
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES					
PISCINAS COLECTIVAS					
NORMATIVA		DB -SUA	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES					
La piscina debe disponer de los siguientes elementos para facilitar el acceso a los vasos a las personas con movilidad reducida:					
<ul style="list-style-type: none"> - Grúa homologada o elevador hidráulico homologado - Escalera accesible 					
Escaleras accesibles en piscinas	Huella (antideslizante)		--	≥ 0,30 m	NO PROCEDE
	Tabica		--	≤ 0,16 m	NO PROCEDE
	Ancho		--	≥ 1,20 m	NO PROCEDE
	Pasamanos (a ambos lados)	Altura	--	De 0,95 m a 1,05 m	NO PROCEDE
		Dimensión mayor sólido capaz	--	De 0,045 m a 0,05 m	NO PROCEDE
		Separación hasta paramento	--	≥ 0,04 m	NO PROCEDE
Separación entre pasamanos intermedios		--	≤ 4,00 m	NO PROCEDE	
<input type="checkbox"/> Rampas accesibles en piscinas de titularidad pública destinadas exclusivamente a uso recreativo.					
Rampas accesibles en piscinas	Pendiente (antideslizante)		--	≤ 8 %	NO PROCEDE
	Anchura		--	≥ 0,90 m	NO PROCEDE
	Pasamanos (a ambos lados)	Altura (doble altura)	--	De 0,65 m a 0,75 m De 0,95 m a 1,05 m	NO PROCEDE
		Dimensión mayor sólido capaz	--	De 0,045 m a 0,05 m	NO PROCEDE
		Separación hasta paramento	--	≥ 0,04 m	NO PROCEDE
		Separación entre pasamanos intermedios	--	≤ 4,00 m	NO PROCEDE
Ancho de borde perimetral de la piscina con cantos redondeados		≥ 1,20 m	--	NO PROCEDE	

CARACTERÍSTICAS SINGULARES CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO	
<input type="checkbox"/>	Se disponen zonas de descanso para distancias en el mismo nivel ≥ 50,00 m, o cuando pueda darse una situación de espera.
<input type="checkbox"/>	Existen puertas de apertura automática con dispositivos sensibles de barrido vertical, provistas de un mecanismo de minoración de velocidad que no supere 0,50 m/s, dispositivos sensibles que abran en caso de atrapamiento y mecanismo manual de parada del sistema de apertura y cierre. Dispone de mecanismo manual de parada de sistema de apertura.
<input type="checkbox"/>	El espacio reservado para personas usuarias de silla de ruedas es horizontal y a nivel con los asientos, está integrado con el resto de asientos y señalizado. Las condiciones de los espacios reservados: Con asientos en graderío: <ul style="list-style-type: none"> - Se situarán próximas a los accesos plazas para personas usuarias de silla de ruedas - Estarán próximas a una comunicación de ancho ≥ 1,20 m. - Las gradas se señalarán mediante diferenciación cromática y de textura en los bordes - Las butacas dispondrán de señalización numerológica en altorrelieve.
<input type="checkbox"/>	En cines, los espacios reservados se sitúan o en la parte central o en la superior.

Ficha II -8-

Código Seguro De Verificación	1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	52/71
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



OBSERVACIONES
<p>SE TRATA DE UN ESTUDIO DE DETALLE PARA EJECUCIÓN DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SIPS RELIGIOSO, POR LO QUE SÍ SE REQUIERE CUMPLIR ACCESIBILIDAD. SI BIEN EN ESTE DOCUMENTO, DE ÍNDOLE URBANÍSTICA Y CUYO OBJETO ES JUSTIFICAR LAS NUEVAS ALINEACIONES DEL EDIFICIO A IMPLANTAR EN UN ENTORNO YA URBANIZADO, TAL VEZ NO TENGA MUCHO SENTIDO SU JUSTIFICACIÓN, LA INCLUSIÓN DE ESTE DOCUMENTO PROCEDE POR SER UN DOCUMENTO REQUERIDO PARA LA TRAMITACIÓN DE DOCUMENTOS URBANÍSTICOS.</p> <p>A SU VEZ, LA JUSTIFICACIÓN QUE SE REALIZA ES DEL EDIFICIO PROYECTADO Y NO DEL ENTORNO URBANIZADO, QUE SERÍA LO CORRECTO Y COHERENTE DADO EL TIPO DE DOCUMENTO, PERO AL NO REQUERIR EL PROYECTO INTERVENCIÓN ALGUNA EN EL ENTORNO URBANIZADO (CALLES, VIALES, ACERADOS...), PROCEDE MUCHO MÁS JUSTIFICAR EL CUMPLIMIENTO DEL FUTURO EDIFICIO.</p> <p>POR TANTO, LA APLICACIÓN DEL DECRETO 293/2009 ES APLICABLE A LA TOTALIDAD DEL EDIFICIO.</p>

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

Ficha II -9-

Código Seguro De Verificación	lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	53/71
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



TABLA 1. USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES

ALOJAMIENTO	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES															
	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO		ACCESOS (art. 64)		ASCENSORES RAMPAS (art. 69)		DORMITORIOS Y ALOJAMIENTOS (art. 79)		DUCHAS (art. 78)		GRUAS DE TRANSFERENCIAS (art. 79.2)		ASEOS* (Rgto art. 77-DB SUA)		PLAZAS DE APARCAMIENTOS** (Rgto art. 90 DB-SUA)	
	DEC.293/2009 (RGTO)-CTE DB SUA	D. TÉCN.	Hasta 3	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN.	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN.	DEC.293/2009 (RGTO) CTE DB SUA	D. TÉCN.	DEC.293/2009 (RGTO)-CTE DB SUA	D. TÉCN.	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN.	DEC.293/2009 (RGTO) CTE DB SUA	D. TÉCN.	DEC.293/2009 (RGTO) CTE DB SUA
	>3															
Hotels, hoteles-apartamentos, hostales, pensiones, hoteles, restantes establecimientos hoteleros,	De 1 a 5 alojamientos	N.P.	1	N.P.	2	N.P.	1 cada 5 o fracción	N.P.	1	N.P.	1	N.P.	1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	N.P.	1 cada alojamiento accesible	N.P.
apartamentos turísticos (villas, chalés, bungalows, casas rurales), residencias de tiempo libre por turnos, albergues, balnearios	De 5 a 50 alojamientos	N.P.	1	N.P.	2	N.P.	1 cada 5 o fracción	N.P.	1	N.P.	1	N.P.	1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	N.P.	1 cada alojamiento accesible	N.P.
	De 51 a 100 alojamientos	N.P.	1	N.P.	2	N.P.	1 cada 5 o fracción	N.P.	2	N.P.	1	N.P.	1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	N.P.	1 cada alojamiento accesible	N.P.
	De 101 a 150 alojamientos	N.P.	1	N.P.	2	N.P.	1 cada 5 o fracción	N.P.	4	N.P.	1	N.P.	1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	N.P.	1 cada alojamiento accesible	N.P.
	De 151 a 200 alojamientos	N.P.	1	N.P.	2	N.P.	1 cada 5 o fracción	N.P.	6	N.P.	2	N.P.	1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	N.P.	1 cada alojamiento accesible	N.P.
	> 200 alojamientos	N.P.	1	N.P.	2	N.P.	1 cada 5 o fracción	8 y 1 o más cada 50 alojamientos o fracción adicional a 250		N.P.	2	N.P.	1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	N.P.	1 cada alojamiento accesible	N.P.
Residencias de estudiantes	Todas	N.P.	1	N.P.	1	N.P.	1 cada 5 o fracción	Misma dotación que los establecimientos hoteleros dependiendo del número de alojamientos		N.P.			1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	N.P.	1 cada alojamiento accesible	N.P.
Campamentos de turismo y campings	Hasta 1000 m²	N.P.	1	N.P.	1	N.P.		Igual que en Residencias de estudiantes		N.P.			1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	N.P.	1 cada alojamiento accesible	N.P.
	>1.000 m²	N.P.	1	N.P.	2	N.P.		Igual que en Residencias de estudiantes		N.P.			1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	N.P.	1 cada alojamiento accesible	N.P.

* Aseos: En núcleos que dispongan de 10 o más unidades de inodoros: 1 unidad accesible (formada por lavabo e inodoro) por cada 10 inodoros o fracción (CTE- DB SUA)

** Plazas de aparcamiento. Se aplicará esta reserva siempre que sea mayor a la reserva general del Rgto de 1 cada 40 plazas o fracción.

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

Código Seguro De Verificación	lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	54/71
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



TABLA 5. USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES

DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO		ACCESOS (Artículo 64)		ASCENSORES (Artículo 69)		PLAZAS O ESPACIOS RESERVADOS PERSONAS USUARIAS DE SILLA DE RUEDAS (art. 76, DB SUA)		ASEOS* (Rgto art. 77 DB SUA)		PLAZAS DE APARCAMIENTOS** (Rgto art. 90 DB SUA)			
	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN	Hasta 2	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN	
			DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN
Museos	Hasta 1.000 m ²	N. P.	1	N. P.	1	N. P.	1 cada 3 o fracción	N. P.	1 cada 2 núcleos 1 cada 10 aislados	N. P.	1 cada 33 plazas o fracción	N. P.	1 cada 33 plazas o fracción	N. P.
	> 1.000 m ²	N. P.	1	N. P.	3	N. P.	2 cada 3 o fracción	N. P.	1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	N. P.	1 cada 33 plazas o fracción	N. P.	1 cada 33 plazas o fracción	N. P.
Salas de conferencias	Hasta 100 personas	42	1	2	1	N. P.		2		2				
	Hasta 500 personas	N. P.	1	N. P.	2	N. P.		1,50%, mínimo 2	1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	N. P.	1 DE 2	1 cada 33 plazas o fracción	N. P.	
	> 500 personas	N. P.	1	N. P.	3	N. P.		1,00%, mínimo 2	1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	N. P.				
Salas de Exposiciones	Hasta 1.000 m ²	N. P.	1	N. P.	1	N. P.	1 cada 3 o fracción	N. P.	1 cada 2 núcleos 1 cada 10 aislados	N. P.	1 cada 33 plazas o fracción	N. P.	1 cada 33 plazas o fracción	N. P.
	> 1.000 m ²	N. P.	1	N. P.	2	N. P.		N. P.	1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	N. P.	1 cada 33 plazas o fracción	N. P.	1 cada 33 plazas o fracción	N. P.
	Hasta 1.000 m ²	N. P.	1	N. P.	2	N. P.	1 cada 3 o fracción	N. P.	1 cada 2 núcleos 1 cada 10 aislados	N. P.	1 cada 33 plazas o fracción	N. P.	1 cada 33 plazas o fracción	N. P.
Centros cívicos	> 1.000 m ²	N. P.	1	N. P.	3	N. P.		N. P.	1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	N. P.	1 cada 33 plazas o fracción	N. P.	1 cada 33 plazas o fracción	N. P.
	Hasta 1.000 m ²	N. P.	1	N. P.	2	N. P.	1 cada 3 o fracción	N. P.	1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	N. P.	1 cada 33 plazas o fracción	N. P.	1 cada 33 plazas o fracción	N. P.
	> 1.000 m ²	N. P.	1	N. P.	3	N. P.		N. P.	1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	N. P.	1 cada 33 plazas o fracción	N. P.	1 cada 33 plazas o fracción	N. P.
Bibliotecas, ludotecas, videotecas y hemerotecas	Hasta 1.000 m ²	N. P.	1	N. P.	2	N. P.	1 cada 3 o fracción	N. P.	1 cada núcleo 1 cada 10 aislados	N. P.	1 cada 33 plazas o fracción	N. P.	1 cada 33 plazas o fracción	N. P.
	> 1.000 m ²	N. P.	1	N. P.	3	N. P.		N. P.	1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	N. P.	1 cada 33 plazas o fracción	N. P.	1 cada 33 plazas o fracción	N. P.
Recintos de ferias y verbenas populares	Todos	N. P.	Todos	N. P.	Todos	N. P.		N. P.	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	N. P.	1 cada 33 plazas o fracción	N. P.	1 cada 33 plazas o fracción	N. P.
	Todas	N. P.	Todos	N. P.	Todos	N. P.		N. P.	1	N. P.	1 cada 33 plazas o fracción	N. P.	1 cada 33 plazas o fracción	N. P.
Casetas de feria	Todos	N. P.	Todos	N. P.	Todos	N. P.	Todos	N. P.	1	N. P.	1 cada 33 plazas o fracción	N. P.	1 cada 33 plazas o fracción	N. P.
	Todas	N. P.	Todos	N. P.	Todos	N. P.	Todos	N. P.	1	N. P.	1 cada 33 plazas o fracción	N. P.	1 cada 33 plazas o fracción	N. P.
Palacios de exposiciones y congresos	Todos	N. P.	Todos	N. P.	Todos	N. P.	Todos	N. P.	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	N. P.	1 cada 33 plazas o fracción	N. P.	1 cada 33 plazas o fracción	N. P.
	Todos	N. P.	Todos	N. P.	Todos	N. P.	Todos	N. P.	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	N. P.	1 cada 33 plazas o fracción	N. P.	1 cada 33 plazas o fracción	N. P.

* Aseos: En núcleos que dispongan de 10 o más unidades de inodoros: 1 unidad accesible (formada por lavabo e inodoro) por cada 10 inodoros o fracción (CTE-DB SUA)

** Plazas de aparcamiento: Se aplicará este porcentaje siempre que la superficie de aparcamiento exceda de 100 m², en caso de superficies inferiores se aplicará la reserva general de 1 cada 40 plazas o fracción. En todo caso se reservará 1 plaza de aparcamiento accesible por cada plaza reservada para persona en silla de ruedas (CTE DB SUA).

Código Seguro De Verificación	lbAdtvo3JwJiTFbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	55/71
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTFbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



TABLA 11. USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES

RELIGIOSO	SUPERFICIE, CAPACIDAD AFORO		ACCESOS (Artículo 64)				NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES				PLAZAS DE APARCAMIENTOS* (Rgto art. 90 DB SUA)	
	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN	Hasta 3		D. TÉCN	DEC.293/2009 (RGTO)	D. TÉCN	PLAZAS O ESPACIOS RESERVADOS PERSONAS USUARIAS DE SILLA DE RUEDAS (art. 76, DB SUA)		DEC.293/2009 (RGTO) CTE DB SUA	D. TÉCN	D. TÉCN
			DEC.293/2009 (RGTO)	>3				DEC.293/2009 (RGTO) CTE DB SUA	D. TÉCN			
Templos e iglesias	≤1.000 m²	N. P.	1	2	N. P.	2	N. P.	1%	2%	1 cada 33 o fracción	N. P.	N. P.
	>1.000 m²	1.189,44 m2	Todos	N. P.	N. P.	Todos	N. P.	1%	N. P.	1 cada 33 o fracción	N. P.	N. P.
Tribunas temporales y graderíos en festividades religiosas (semana santa y otras festividades análogas en espacios exteriores o interiores de edificios o vías o espacios públicos)	≤ 5.000 asientos	N. P.	Todos	N. P.	N. P.	Todos	N. P.	2%	N. P.	1 cada 33 o fracción	N. P.	N. P.
	> 5.000 asientos	N. P.	Todos	N. P.	N. P.	Todos	N. P.	1%	N. P.	1 cada 33 o fracción	N. P.	N. P.

* Plazas de aparcamiento: Se aplicará este porcentaje siempre que la superficie de aparcamiento exceda de 100 m2, en caso de superficies inferiores se aplicará la reserva general de 1 cada 40 plazas o fracción. En todo caso se reservará 1 plaza de aparcamiento accesible por cada plaza reservada para persona en silla de ruedas (CTE DB SUA).

Código Seguro De Verificación	lbAdtvo3JwJiTfBrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	56/71
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTfBrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





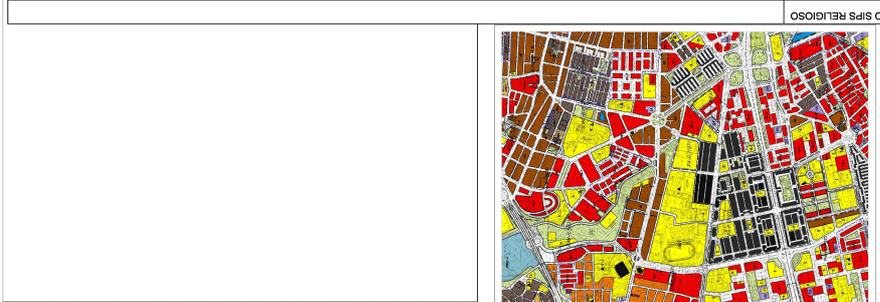
III. CARTOGRAFÍA

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Joaquín González Maqueda. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. |

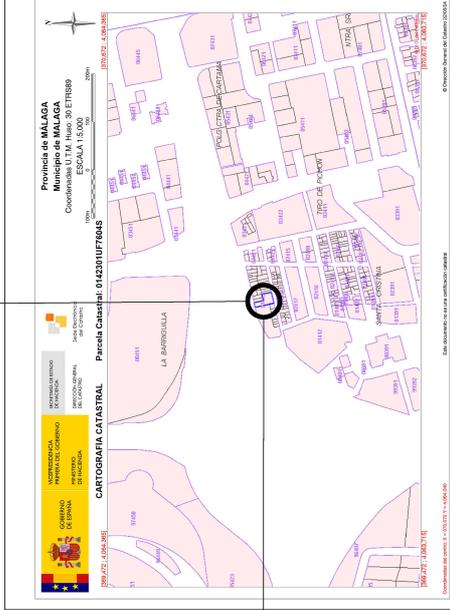
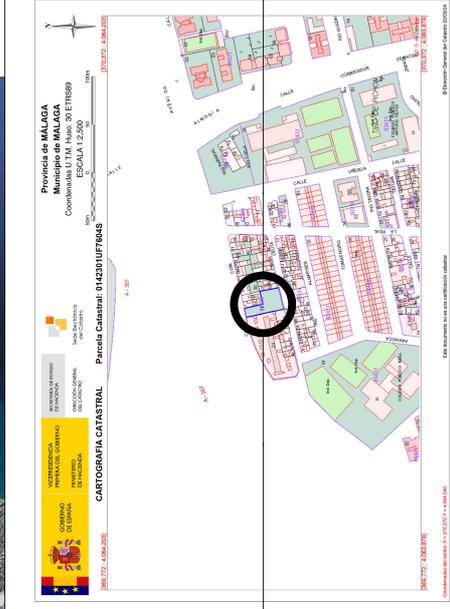
30

Código Seguro De Verificación	lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	57/71
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





ESTUDIO DE DETALLE PARA LA EJECUCIÓN DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SIPS RELIGIOSO



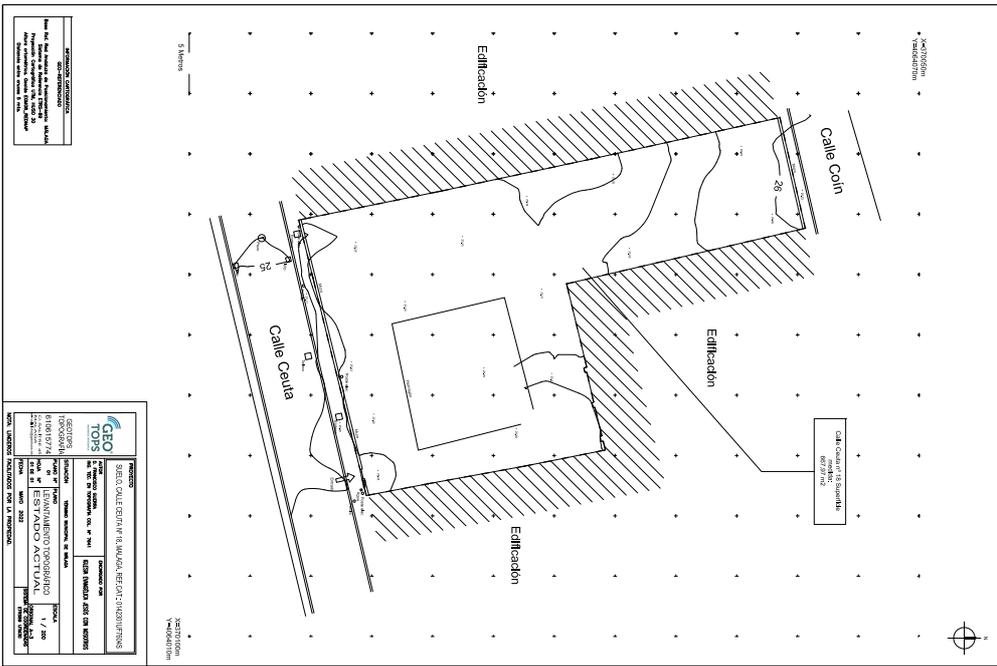
Código Seguro De Verificación	lbAdtvo3JwJiTFbrwe9/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	58/71
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTFbrwe9/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

AP INGENIERO DE CANTONIA Y DISEÑO D. Julián Ignacio Irie Bi Bokou

SITUACION D. Joaquín González Marquedá

ESCALA 1:100

B01



GEO TOPOS
 S.O. S. L.
 C/ San Juan, 10 - 29015 Málaga
 T. 952 00 00 00
 F. 952 00 00 00
 www.geotopos.es

PROYECTO	SECCIONALESTACION EN CALIDAD DEZARCA DE CHAMPAGNE
CLIENTE	SECCIONALESTACION EN CALIDAD DEZARCA DE CHAMPAGNE
FECHA	11/1/2025
ESTADO	PROYECTO
PROYECTISTA	MARTA GONZALEZ COCA
REVISOR	MARTA GONZALEZ COCA
APROBADO	MARTA GONZALEZ COCA
FECHA APROBACION	11/1/2025
ESTADO APROBACION	PROYECTO



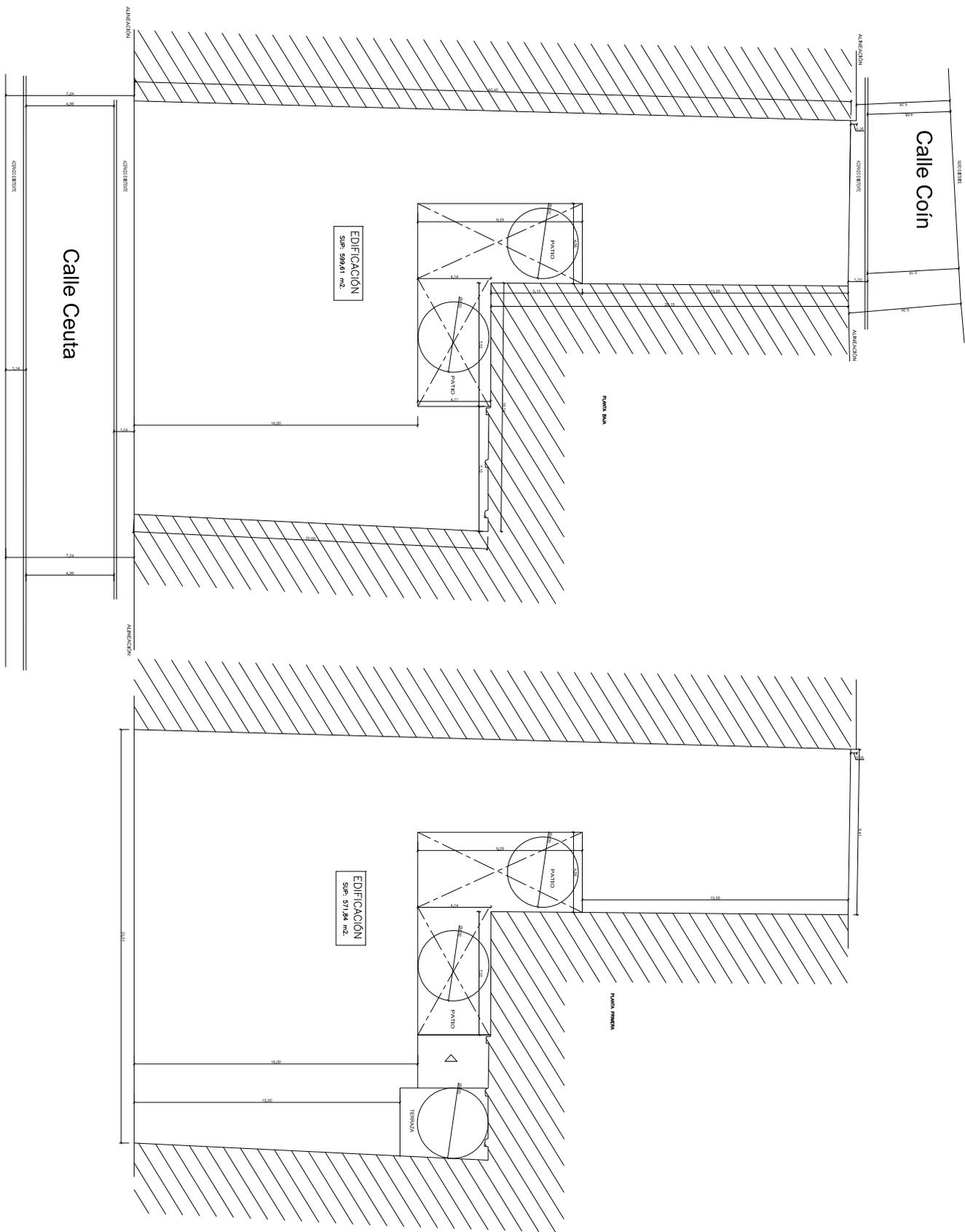
1	370059,84	4064045,03
2	370056,81	4064058,61
3	370065,31	4064050,71
4	370057,27	4064056,40
5	370068,48	4064051,00
6	370070,69	4064041,11
7	370073,80	4064041,88
8	370077,47	4064042,79
9	370084,23	4064044,46
10	370084,58	4064040,48
11	370085,44	4064039,00
12	370085,76	4064036,53
13	370087,52	4064026,94
14	370087,98	4064024,48
15	370065,77	4064019,12
16	370065,55	4064019,07
17	370063,48	4064028,51
18	370061,97	4064035,57
19	370060,99	4064039,93
20	370059,84	4064045,03

Area: 669,4169 m2

D. Julián García Iba Beldou
 D. Joaquín González Marqués
 PLANO TOPOGRAFICO REFERENCIADO CONSERVADA UNIMETRICA

Código Seguro De Verificación	1bAdtvo3JwJiTFbrJweS/w==	Estado	Firmado	Fecha y hora	07/03/2025 09:58:31
Firmado Por	Marta González Coca	Página			59/71
Observaciones	A LA EJECUCION DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SIPS RELIGIOSO				
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1bAdtvo3JwJiTFbrJweS/w==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				

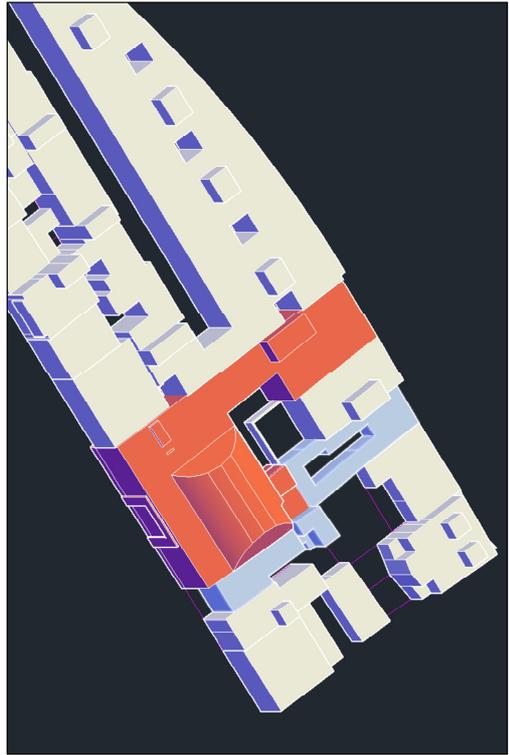




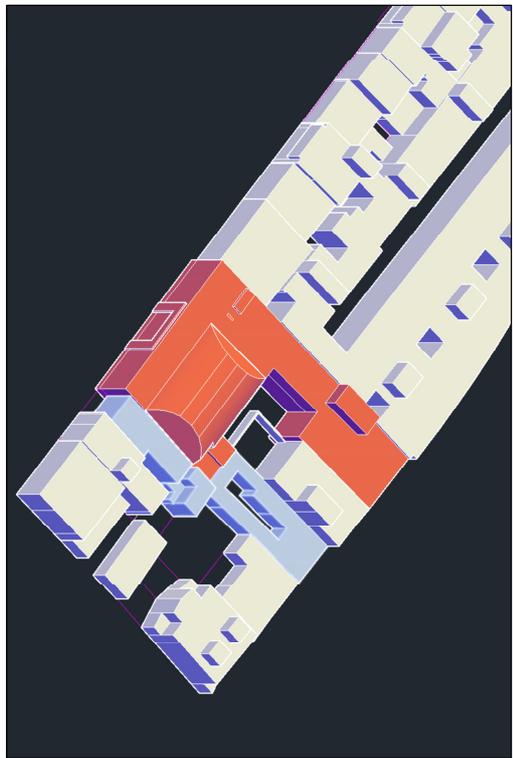
D. Julián García Iba Beldou
 D. Joaquín González Marqués
 PLANO DE ALINEACIONES
 1:500
 07/03/2025

Código Seguro De Verificación	1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones	A LA EJECUCIÓN DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SIFS RELIGIOSO	Página	60/71
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

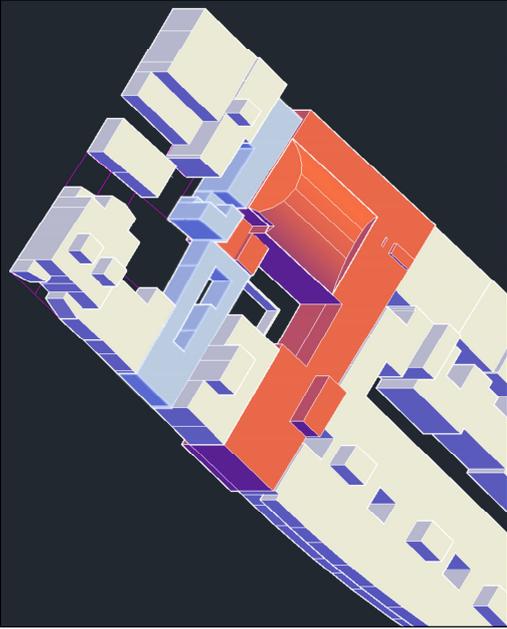




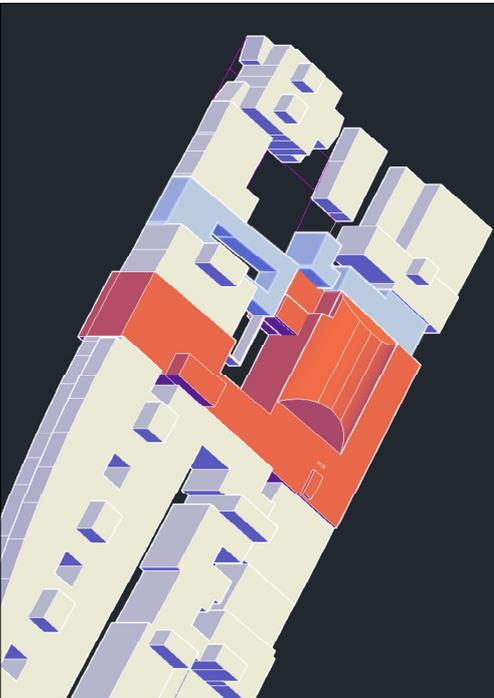
VISTA 1 DESDE CALLE CEUTA



VISTA 2 DESDE CALLE CEUTA



VISTA 1 DESDE CALLE COIN



VISTA 2 DESDE CALLE COIN



D. Julián Ignacio Fierro Bofill



D. Joaquín González Marañón

EDIFICIO DE LA ALFONSO X EL SABIO

SECCION

E04

Código Seguro De Verificación

[lbAdtvo3JwJiTFbrJweS/w==](https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTFbrJweS/w==)

Estado

Fecha y hora

Firmado Por

Marta González Coca

Firmado

07/03/2025 09:58:31

Observaciones

Página

61/71

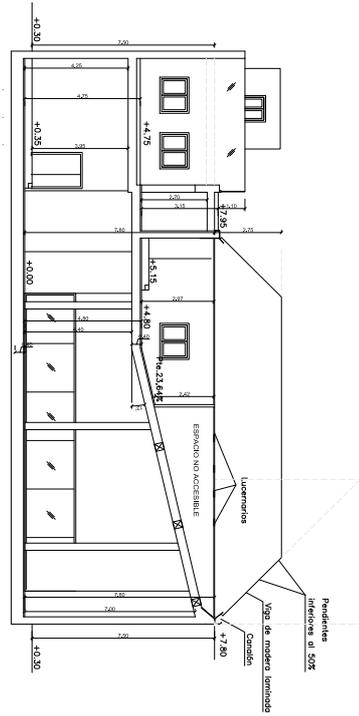
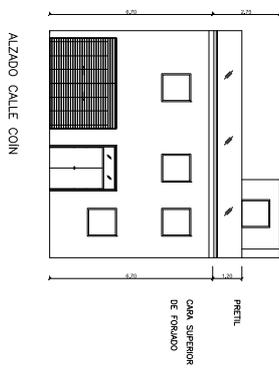
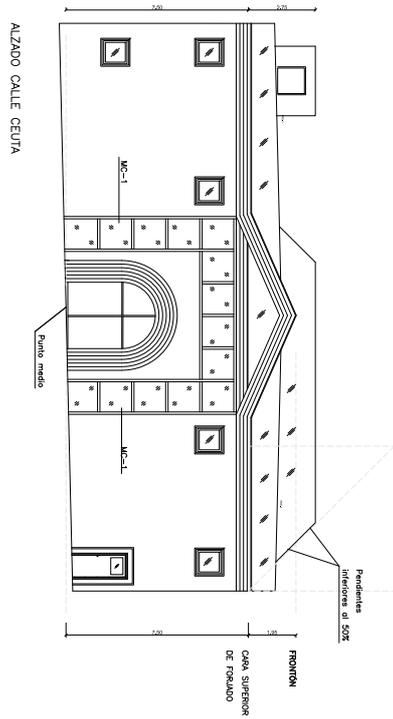
Url De Verificación

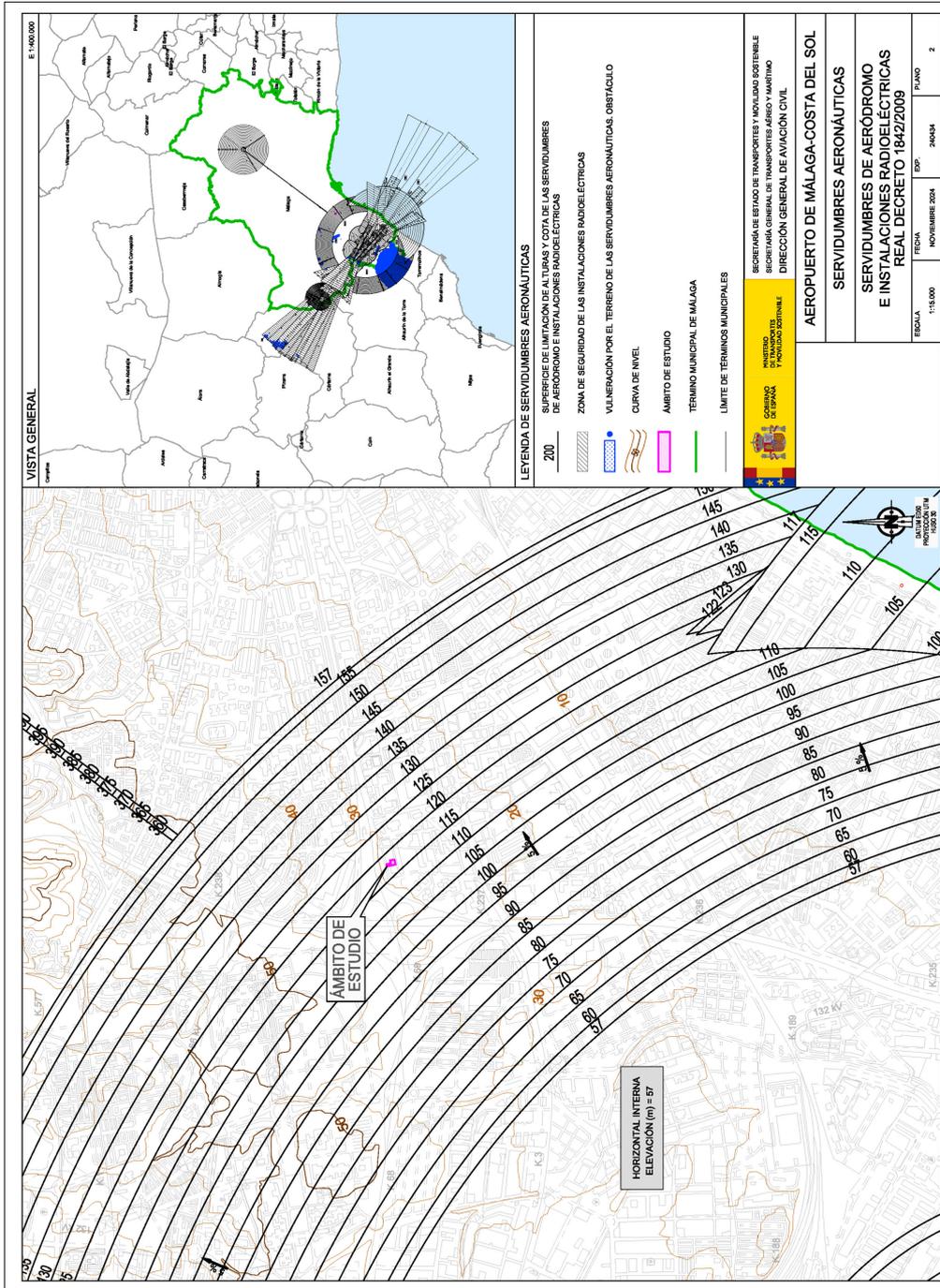
<https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTFbrJweS/w==>

Normativa

Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).







SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES AEREO Y MARITIMO DIRECCION GENERAL DE AVIACION CIVIL	
GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE	
AEROPUERTO DE MÁLAGA-COSTA DEL SOL	
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	
SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS REAL DECRETO 184/2/2009	
ESCALA	1:115,000
FECHA	NOVIEMBRE 2004
ESP.	2404/4
PLANO	2

PLANO PROPORCIONADO POR AVIACION CIVIL

Código Seguro De Verificación	lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	66/71
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



IV. RESUMEN EJECUTIVO.

OBJETIVO:

El objetivo del presente ED es posibilitar la ejecución de un edificio destinado a Equipamiento Comunitario SIPS Religioso que, si bien está permitido por el planeamiento, es una intervención muy singular al tratarse de una edificación exclusiva en un entorno en que dicho uso no es habitual en edificio exclusivo.

Así mismo, se propone una edificabilidad máxima en el ED que no supera la superficie de techo resultante permitida en la parcela, la cual está determinada por las normas de composición del edificio, como ocupación y fondo máximo edificable, sin superar los índices de edificabilidad especificados para la Subzona CTP-1 en que se encuentra.

ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

El ámbito afecta a una única parcela, situada en la calle Ceuta, Nº 18 de Málaga, con referencia catastral 0142301UF7604S0001EE.



FINALIDAD:

Estudiar la implantación de tan singular uso en edificación exclusiva en un entorno en que el uso predominante es el residencial.

Se estudia la interacción del volumen edificatorio del Equipamiento Comunitario SIPS Religioso con las edificaciones colindantes, tratando de respetar dichas edificaciones y de perjudicarlas lo menos posible, necesitando ordenar la volumetría de la parcela en función al uso mencionado.

ALCANCE:

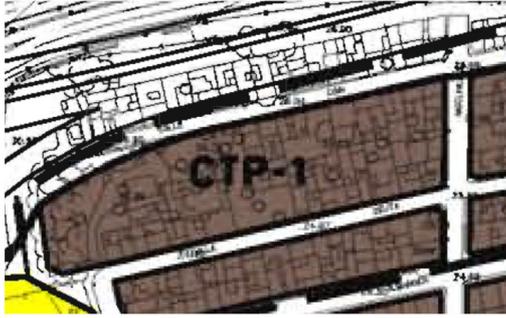
No se modifican ni la zona de ordenación que le es de aplicación a la parcela ni las alineaciones exteriores y rasantes, aunque sí se modifican las alineaciones interiores.

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Joaquín González Maqueda. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. |

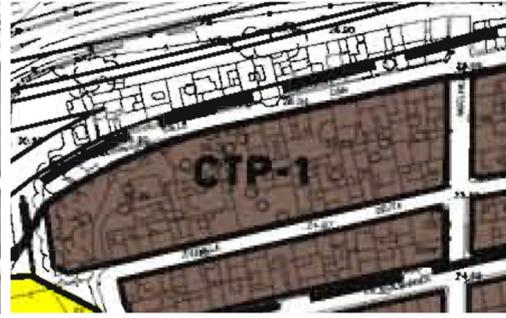
1

Código Seguro De Verificación	lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	67/71
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Vigente: Calificación, usos y sistema



Propuesta: Calificación, usos y sistema

NO SE MODIFICA SITUACIÓN VIGENTE



Vigente: Alineaciones, alturas y rasantes



Propuesta: Alineaciones, alturas y rasantes

NO SE MODIFICA SITUACIÓN VIGENTE

1.- DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

No existe ámbito alguno en que la ordenación proyectada altere la vigente. Al estar limitado el ámbito de actuación de este ED a una única parcela, y estar la parcela ya ordenada por pertenecer a una manzana, no se modifica la ordenación vigente.

El ED mantiene la tipología edificatoria y los parámetros urbanísticos que ya eran de aplicación sobre la parcela, estableciendo nuevas alineaciones interiores.

2.- ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDA LA ORDENACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN O DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA. DURACIÓN DE LA SUSPENSIÓN

Puesto que el ámbito de actuación del presente ED afecta a una única parcela, la parcela objeto de este ED, el único ámbito en que puede suspenderse la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística es la propia parcela.

La duración de dicha suspensión será hasta la aprobación definitiva del presente ED y dicha aprobación sea publicada en los medios en que legislativa y reglamentariamente se establezca (Boletín Oficial de la Provincia, Boletín Oficial de la Junta de Andalucía...).

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Joaquín González Maqueda. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. |

Código Seguro De Verificación	lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	68/71
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Puesto que ya existe un proyecto básico visado ya presentado en el servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga, y como consecuencia de presentarlo se ha requerido la redacción de este ED, la suspensión de los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística serán hasta, una vez aprobado definitivamente este ED, se presentará el correspondiente proyecto básico modificado donde se reflejarán las innovaciones que derivadas de este ED deban realizarse. Así mismo, se presentará también el correspondiente proyecto de ejecución.

3.- PRINCIPALES PARÁMETROS URBANÍSTICOS AFECTADOS

El artículo 12.10.3.4 del vigente PGOU 2011 establece que para la ordenanza CTP se podrá superar la línea de edificación paralela al vial público de 15 metros de profundidad cuando alguno de los linderos privados esté configurado por una medianería preexistente que por su estado de conservación y antigüedad no sea previsible su sustitución, previa propuesta de edificación al Ayuntamiento, con el objeto de estudiar la recomposición urbana:

- "(...)4.La profundidad máxima edificable.
- La profundidad máxima edificable se fija en 15 metros medidos desde la fachada de la edificación hacia el vial. No obstante, cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente colindante, a profundidad superior a 15 metros que no esté fuera de ordenación y que por su estado de conservación y antigüedad no sea previsible su sustitución, podrá admitirse el adosamiento de la nueva edificación sobrepasando la profundidad de 15 metros, sin que puedan crearse nuevas medianerías vistas, y sin que se imposibilite la configuración de espacios libres interiores de manzana. En cualquier caso, las condiciones concretas de la edificación en lo que se refiere a éste parámetro quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición del interesado, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas, teniendo como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana. Asimismo, en caso de existencia de doble alineación la profundidad máxima edificable se medirá desde la alineación de fachada de la edificación.

Para los casos en que previa propuesta de edificación se permita sobrepasar la Profundidad máxima edificable, la edificabilidad de la parcela no será superior a la que corresponda aplicando la profundidad de 15 metros y los porcentajes de ocupación correspondientes simultáneamente."

A su vez, el ED propone una edificabilidad máxima que no supera la superficie de techo resultante permitida en la parcela, determinada por las normas de composición del edificio, como ocupación y fondo máximo edificable de la misma, sin superar los índices de edificabilidad especificados para la Subzona CTP-1 en que se encuentra.

"Artículo.12.10.3.

(...)2. Edificabilidad neta.

En general, la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente capítulo, como son Profundidad Edificable y Ocupación Máxima, así como de las ordenanzas generales de edificación. No obstante no se

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Joaquín González Maqueda. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. |

Código Seguro De Verificación	lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31
Observaciones		Página	69/71
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



superarán los índices de edificabilidad que se especifican a continuación, salvo en los supuestos en los que se permite ocupación del 100% en todas las plantas.

Se establecen los siguientes índices de edificabilidad máxima:"

Subzona	Índice de Edificabilidad
CTP-1	1,80 m ² /m ² s
CTP-2	2,60 m ² /m ² s

Según el criterio de aplicación de interpretación del cálculo de la edificabilidad, la edificabilidad máxima aplicable a la parcela sería de 1.202,40 m²t y la propuesta por el ED es de 1.189,44 m²t.

EDIFICABILIDAD Y OCUPACION EN LA PARCELA BAJO LA ORDENANZA DE COLONIA TRADICIONAL POPULAR

Índice de Edificabilidad máxima 668,00m² x 1,80m²s/m²t = 1202,4m²s/m²t

Ocupación máxima

Planta baja	100% de 668,00m ² =668,00m ²
Planta primera	80% de 750,00m ² =534,40m ²
TOTAL	= 1202,40m²

Fondo máximo de 15m =

desde C/Ceuta / 225,875m x 1,80=406,57m ² t
desde C/Coín / 145,4274m x 1,80=261,76m ² t
TOTAL = 668,33m²t x2 plantas = 1336m²t

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Joaquín González Maqueda. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. |

Código Seguro De Verificación	1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31	
Observaciones		Página	70/71	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1bAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

4.- CUADRO COMPARATIVO RESUMEN

CONCEPTO	PARÁMETROS PGOU APLICADOS A LA PARCELA OBJETO	PARÁMETROS PROPUESTA ED
Clase de suelo	Suelo urbano	Suelo urbano
Uso	Residencial/Equipamiento	Equipamiento Comunitarios SIPS Religioso
Ordenanza	CTP-1	CTP-1
Superficie del ámbito	669,00m ² = Según Catastro	668,00m ² = Según Catastro
Techo máximo permitido	1202,40m ² t	1189,44m ² t
Ocupación máxima permitida	Planta baja = 100% Planta alta = 80%	Planta baja = 59,81% Planta alta = 41,46%
Nº de plantas	PB+1	PB+1
Altura. máxima permitida	Altura máx. 7,50m	Altura máx. 7,50m
Alineaciones	A vial y medianera	A vial y medianera
Aparcamiento	1 plaza/100m ² techo edificado	El uso y la costumbre popular, sumado a ser un equipamiento de proximidad, no requiere plazas de aparcamiento

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Joaquín González Maqueda. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. |

5

Código Seguro De Verificación	lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/03/2025 09:58:31	
Observaciones		Página	71/71	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lbAdtvo3JwJiTfbrJweS/w==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			