



## ESTUDIO DE DETALLE

Camino de Suarez nº23

MÁLAGA

Octubre 2025

## MEMORIA

**PROMOTOR:**  
ANZUR SIGLO XXI S.L.

**ARQUITECTO:**  
ANGEL JAIME RIVAS RODRIGUEZ

# INDICE

## 1. MEMORIA EXPOSITIVA

- 1.1 AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.2 REFERENCIA CATASTRAL DE LAS PARCELAS
- 1.3 REDACTORES
- 1.4 PROMOTOR
- 1.5 ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA Y LAS EDIFICACIONES
- 1.6 PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN

## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN
- 2.2 JUSTIFICACIÓN DE CÁLCULO TEÓRICO EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA.
- 2.3 COMPARACIÓN EDIFICABILIDAD DEL CÁLCULO TEÓRICO CON EL APROVECHAMIENTO DE LA PROPUESTA.
- 2.4 JUSTIFICACIÓN DE ORDENANZAS.
- 2.5 JUSTIFICACIÓN DE EVACUACIÓN DE INCENDIOS.
- 2.6 JUSTIFICACION ACCESIBILIDAD.
- 2.7 JUSTIFICACION SERVIDUMBRES AEREAS
- 2.8 JUSTIFICACION ACCESIBILIDAD JUSTIFICACION DE LA INNECESARIEDAD DE LA REDACCIÓN DE ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.
- 2.9 ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

## 3. RELACIÓN DE PLANOS

## 4. ANEJOS

## 1. MEMORIA EXPOSITIVA

### 1.1 AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle objeto de este documento se circumscribe a la parcela situada en Camino de Suárez nº23, C.P 29010, Málaga.

Se encuentra dentro de la ordenanza Manzana Cerrada (MC) del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

La parcela se encuentra delimitada por:

- **Oeste:** Edificio colindante, Camino de Suárez 25.
- **Sur:** Solar colindante, calle Nicaragua 17.
- **Norte:** Camino de Suárez.
- **Este:** calle Nicaragua.

La superficie gráfica total del ámbito del estudio de detalle es de 225,38 m<sup>2</sup>

### 1.2 REFERENCIA CATASTRAL DE LAS PARCELAS

La referencia catastral de la parcela es:

- Camino de Suarez 23\_ Referencia catastral 1857103UF76115N0001UH.

### 1.3 REDACTORES

D. Ángel Jaime Rivas Rodríguez, Arquitecto colegiado nº1581 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

### 1.4 PROMOTOR

ANZUR SIGLO XXI S.L., con CIF B18939926, domicilio social en calle Pedro Antonio de Alarcón, 15, Bajo A., C.P 18005, Granada.

Representante legal D. Ángel Bolívar Núñez 24209800T.

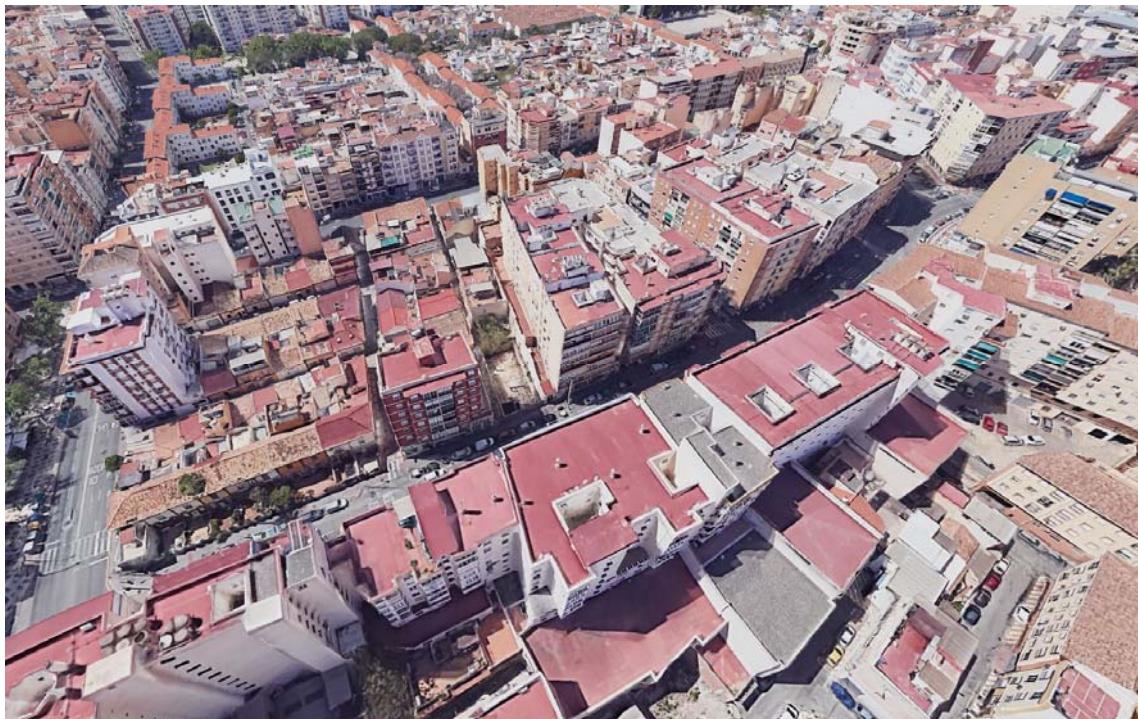
## 1.5 ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN.

En la parcela objeto de este Estudio de Detalle, fue concedida en el año 2007, una licencia de obra mayor a nombre de la empresa “Proyectos y Construcciones Marhaus S.L”, con el número de expediente nº489, LOMAYOR-OM-2033/161, para la construcción de un edificio de 21 viviendas, local comercial y 23 aparcamientos.

De los trabajos de edificación contemplados en la licencia de obras, solo se llegaron a ejecutar los 4 sótanos de aparcamientos. Seguidamente la obra se detuvo.

En la actualidad se encuentran ejecutados los muros pantalla perimetrales y los tres forjados de las plantas sótano, con el hueco del ascensor y el hueco del monta coches, ubicados conforme al proyecto con licencia del año 2007.

La posición de estos dos elementos (núcleos de conexión vertical del edificio), y la imposibilidad de desplazarlos sin derribar los forjados ya ejecutados, han tenido una incidencia determinante sobre la nueva propuesta edificatoria, cuya distribución a tenido que adaptarse completamente a ellos.







## 1.6 PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN

La redacción del presente Estudio de Detalle, de iniciativa privada, se formula en base al **artículo 71 de la LISTA**. (Ley 7/2021 de 1 de diciembre , impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), que se transcribe a continuación:

### **Artículo 71:**

- a) *Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.*
- b) *Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior*
- c) *En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística*

### **El presente documento se redacta con el siguiente fin:**

Siguiendo las normas de composición establecidas en el PGOU de Málaga y en la zona de ordenación MC, no es viable la configuración de un volumen edificatorio en el interior de la parcela sita en camino de Suarez 23.

Esto es debido a la particularidad del solar, situado en esquina, con frente a dos calles, regulado por dos alturas máximas distintas (7 niveles en Camino de Suarez y 3 niveles en calle Nicaragua).

La superficie de la parcela regulada con una altura de **3 plantas** mide un total de **187,46m<sup>2</sup>** y la superficie de la parcela regulada con una altura de **7 plantas** mide un total **37,91 m<sup>2</sup>**.

En la zona de ordenación en manzana cerrada (MC), con viales regulados por 7 plantas de altura, existe la obligación de ejecutar un mínimo de 6 plantas.

Debido a las dimensiones tan reducidas de la superficie de la parcela sobre las que se pueden levantar 7 plantas, **37,91 m<sup>2</sup>**, es imposible alojar las superficies mínimas necesarias para proyectar una vivienda, un ascensor, vestíbulos, patinillos de instalaciones, y una escalera protegida de evacuación descendente sectorizada en cada planta.

Se redacta este ED, para proponer una solución arquitectónica, que resuelva la fachada principal de la calle camino de Suarez, permita la ejecución de un edificio con al menos una vivienda en cada una de sus plantas, con una afección mínima a los edificios de su entorno, sin modificar ni el uso, ni la edificabilidad original de la parcela.

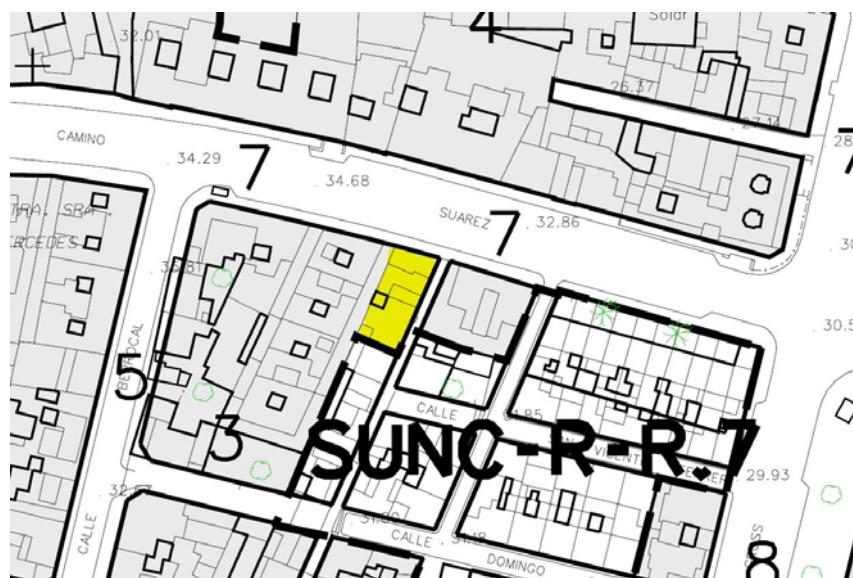
## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

EL PGOU de Málaga, establece la zona de ordenación en manzana cerrada (MC) en la parcela objeto del ED.



Según el plano de alturas y alineaciones del PGOU de Málaga, en **camino de Suarez** la altura máxima reguladora es de 7 plantas, y en **calle Nicaragua** la altura máxima reguladora es de 3 plantas.



Condicionantes de partida para la propuesta de ordenación del ED:

- La imposibilidad de proyectar una vivienda, y sus correspondientes zonas comunes (ascensor, escalera, vestíbulos, etc..) en una superficie de 37,91 m<sup>2</sup>
- La obligación de proyectar un mínimo de 6 plantas en la ordenación MC en camino de Suarez.
- El estado actual del solar, donde se encuentran ejecutados todas las plantas de sótano del edificio, con el hueco del ascensor y el hueco del monta coches colocados en una posición concreta.

Dando respuesta a todos estos condicionantes de partida, se propone un edificio que concentre toda la edificabilidad de la parcela en una sola torre de 7 plantas de altura, con fachada a camino de Suarez, dejando en la zona posterior de la parcela, un gran patio trasero con la capacidad de iluminar y desahogar al edificio medianero colindante (camino de Suárez nº25) y al tramo correspondiente de calle Nicaragua, de dimensiones muy estrechas (2,55mts).

La profundidad máxima edificable de la torre propuesta avanza hasta la posición actual del hueco del ascensor proveniente de las plantas sótanos ya ejecutadas.

No sobrepasando el fondo de la edificación existente en camino de Suarez nº21, y sin sobrepasar el núcleo de conexiones verticales (escalera + ascensor) de la edificación en camino de Suarez nº25.

A continuación una serie de esquemas comparando la propuesta volumétrica del ED con el volumen según las normas de composición del PGOU:



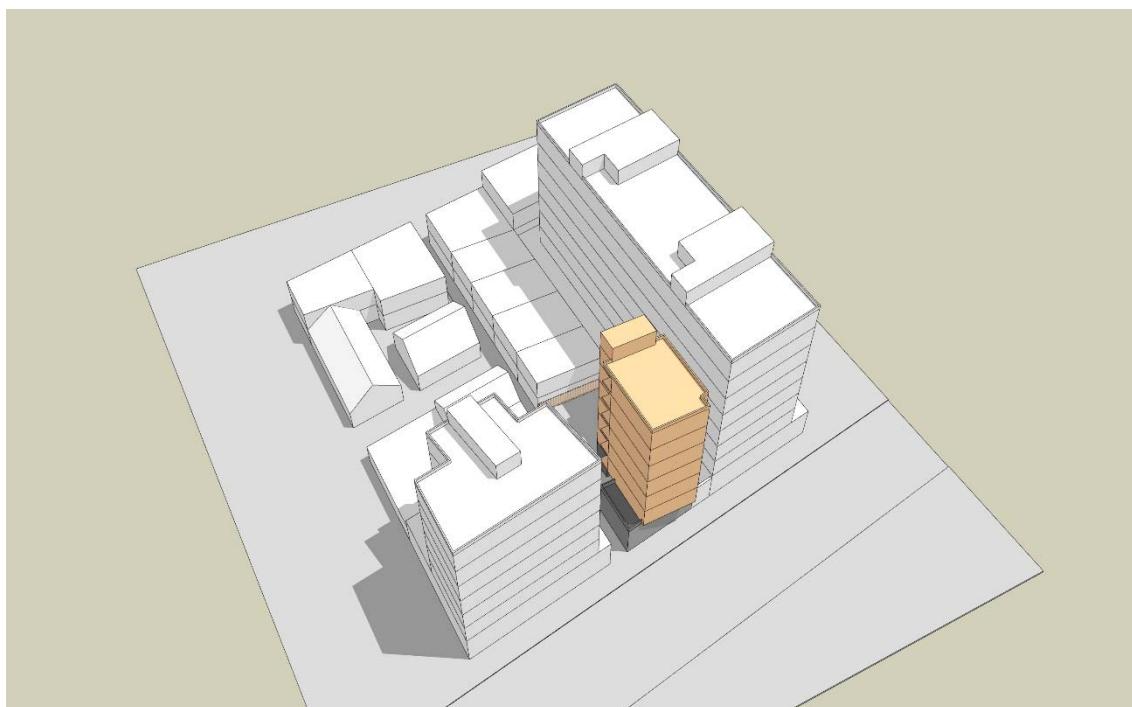
Volumen según las normas de composición del PGOU.



Volumen propuesto en el ED.



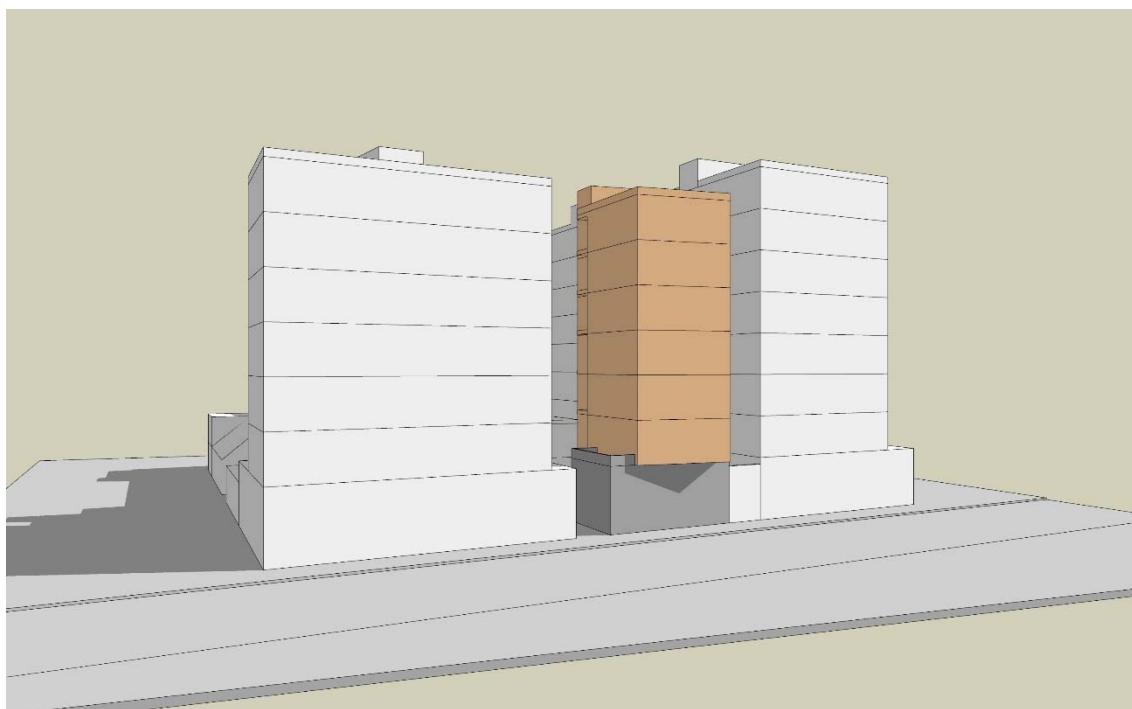
Volumen según las normas de composición del PGOU.



Volumen propuesto en el ED.



Volumen según las normas de composición del PGOU.



Volumen propuesto en el ED.



Volumen según las normas de composición del PGOU.



Volumen propuesto en el ED.

## 2.2 JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO TEÓRICO EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA.

### ZONA DE ORDENACION EN MANZANA CERRADA (MC)

#### 2. Edificabilidad neta.

*La superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente capítulo, y en las ordenanzas generales de edificación. No obstante la edificabilidad máxima, en metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo, no será superior a la que se refleja en el siguiente cuadro, excepto en los supuestos en los que se permite ocupación del 100% en todas las plantas, descritos en el apartado 5.*

Nº de Plantas	Edificabilidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>PB+2</b>	2,50
<b>PB+3</b>	3,25
<b>PB+4</b>	4,00
<b>PB+5</b>	4,75
<b>PB+6</b>	5,50

*En parcelas donde se permite la ocupación del 100% de cada planta, el techo máximo no superará la cifra resultante de aplicar dicho porcentaje a la superficie del solar neto.*

#### Artículo 12.2.25. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

##### 1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán

*b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se tomará la altura correspondiente a la calle más ancha y desde la esquina, una vez salvado el chaflán, se prolongará dicha altura hasta una distancia no superior a vez y media el ancho de la calle más estrecha, sin poder sobrepasar en ningún caso la distancia de 20 metros. A partir de este punto, ortogonalmente en toda la profundidad se tomará la altura correspondiente a la calle mas estrecha. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada y deberá llevar huecos. Además habrá de separarse al menos 3 metros de la linde medianera, para dicho mismo fin.*

La parcela objeto del Estudio de detalle se encuentra en la situación descrita en el artículo anterior.

En **camino de Suarez** la altura máxima reguladora es de 7 plantas, y en **calle Nicaragua** la altura máxima reguladora es de 3 plantas.

Por lo tanto a la parcela le será de aplicación una edificabilidad de 5,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, al ancho de la parcela con un fondo de una vez y media la anchura de calle Nicaragua (2,55m x 1,5= **3,83 mts**). y una edificabilidad de 2,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s al resto de la parcela.

**La edificabilidad teórica máxima sera la siguiente para la parcela objeto del E.D.:**

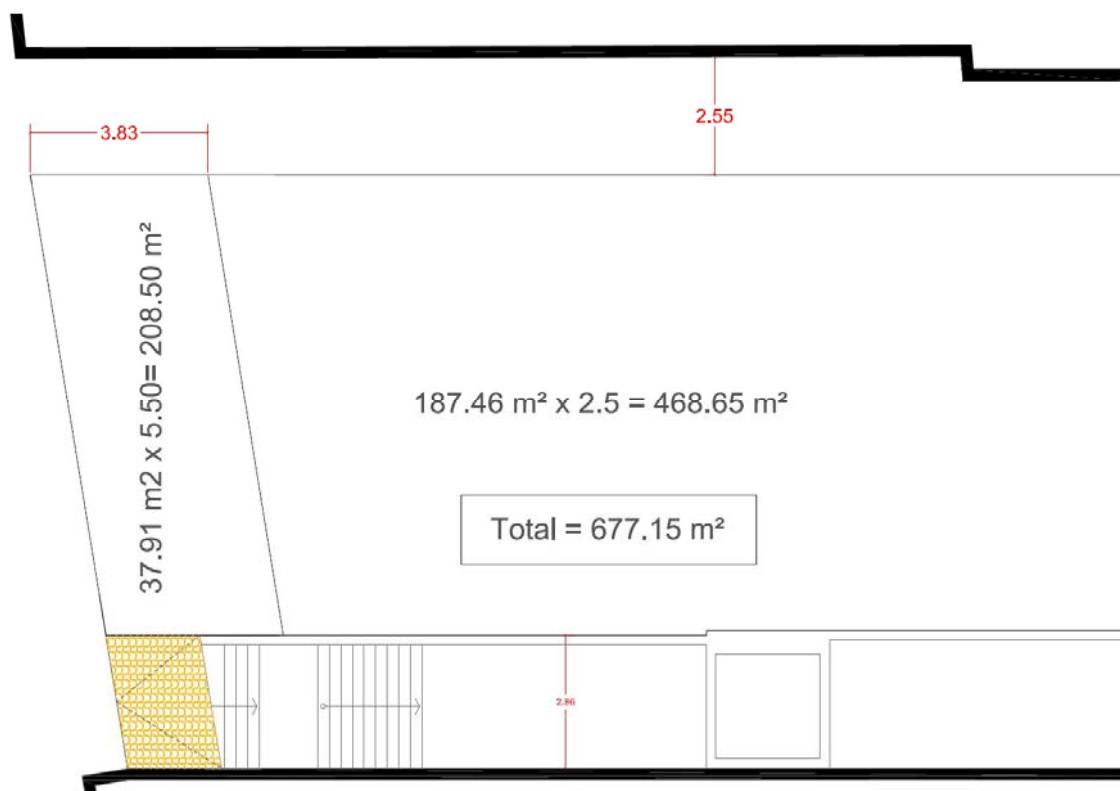
- Superficie de la parcela regulada con una altura de 7 plantas \_  $37,91 \text{ m}^2$

$$37,91 \text{ m}^2 \times 5,5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} = \mathbf{208,50 \text{ m}^2}$$

- Superficie de la parcela regulada con una altura de 3 plantas \_  $187,46 \text{ m}^2$

$$187,46 \text{ m}^2 \times 2,5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} = \mathbf{468,65 \text{ m}^2}$$

La edificabilidad teórica del Estudio de Detalle es de  $677,15 \text{ m}^2$ .



## 2.3 COMPARACIÓN EDIFICABILIDAD DEL CÁLCULO TEÓRICO CON EL APROVECHAMIENTO DE LA PROPUESTA.

### Resumen de superficies

DATOS PRINCIPALES EDIFICIO nº 1		M2
SUPERFICIE PARCELA		225,38 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE CONSTRUIDA <b>SOBRE RASANTE</b>		686,52 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE CONSTRUIDA <b>BAJO RASANTE</b>		901,52 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE CONSTRUIDA <b>TOTAL</b>		1.588,04 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE CONSTRUIDA <b>A EFECTOS EDIFICABILIDAD</b>		671,91 m <sup>2</sup>

### Superficies construidas por usos

USOS		M2
USO VIVIENDAS		629,63 m <sup>2</sup>
USO APARCAMIENTOS		941,56 m <sup>2</sup>
LOCAL COMERCIAL		16,85 m <sup>2</sup>
Total		1.588,04 m <sup>2</sup>

### Superficies construidas por plantas BAJO RASANTE

NIVELES		M2
PLANTA SOTANO - 4		225,38 m <sup>2</sup>
PLANTA SOTANO - 3		225,38 m <sup>2</sup>
PLANTA SOTANO - 2		225,38 m <sup>2</sup>
PLANTA SOTANO - 1		225,38 m <sup>2</sup>
Total		901,52 m <sup>2</sup>

**Superficies construidas por plantas SOBRE RASANTE**

NIVELES	M2
PLANTA BAJA	98,41 m <sup>2</sup>
PLANTA PRIMERA	95,98 m <sup>2</sup>
PLANTA SEGUNDA	95,98 m <sup>2</sup>
PLANTA TERCERA	95,98 m <sup>2</sup>
PLANTA CUARTA	95,98 m <sup>2</sup>
PLANTA QUINTA	95,98 m <sup>2</sup>
PLANTA SEXTA	95,98 m <sup>2</sup>
PLANTA CUBIERTA	14,61 m <sup>2</sup>
Total	<b>686,52 m<sup>2</sup></b>

**Superficies construidas a efectos de EDIFICABILIDAD**

NIVELES	M2
PLANTA BAJA	98,41 m <sup>2</sup>
PLANTA PRIMERA	95,98 m <sup>2</sup>
PLANTA SEGUNDA	95,98 m <sup>2</sup>
PLANTA TERCERA	95,98 m <sup>2</sup>
PLANTA CUARTA	95,98 m <sup>2</sup>
PLANTA QUINTA	95,98 m <sup>2</sup>
PLANTA SEXTA	95,98 m <sup>2</sup>
PLANTA CUBIERTA	0 m <sup>2</sup>
Total	<b>671,91 m<sup>2</sup></b>

La edificabilidad de la propuesta de edificación en la Parcela es de 671,91 m<sup>2</sup>, menor que la de el cálculo teórico de 677,15 m<sup>2</sup>. POR LO TANTO NO HAY EXCESO DE EDIFICABILIDAD.

**Cuadro resumen de superficies****CUADRO DE SUPERFICIES**CAMINO DE SUAREZ, 23.  
MÁLAGA

	Nº DORMITORIOS	Nº BAÑOS	SUP. ÚTIL. m <sup>2</sup>	SUPERFICIE CONSTRUIDA PROPIA. m <sup>2</sup>	SUPERFICIE CONSTRUIDA TERRAZAS (50%) m <sup>2</sup>	SUPERFICIE CONST. ZONAS COMUNES. m <sup>2</sup>	SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL POR VIV. m <sup>2</sup>	SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL PLANTAS. m <sup>2</sup>	SUPERFICIE CONSTRUIDA a efectos de EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup>
PLANTA BAJA							98,41	98,41	98,41
LOCAL COMERCIAL			13,8	16,85					
Monta Coches + escalera				40,04					
Esc./Asc. PORTAL				41,52					
PLANTA PRIMERA							95,58	95,58	95,58
PRIMERO A	2	2	62,85	70,20	3,79	32,85	104,94		
Esc./Asc.				23,49					
PLANTA SEGUNDA							95,58	95,58	95,58
SEGUNDO A	2	2	62,85	70,20	3,79	32,85	104,94		
Esc./Asc.				23,49					
PLANTA TERCERA							95,58	95,58	95,58
TERCERO A	2	2	62,85	70,20	3,79	32,85	104,94		
Esc./Asc.				23,49					
PLANTA CUARTA							95,58	95,58	95,58
CUARTO A	2	2	62,85	70,20	3,79	32,85	104,94		
Esc./Asc.				23,49					
PLANTA QUINTA							95,58	95,58	95,58
QUINTO A	2	2	62,85	70,20	3,79	32,85	104,94		
Esc./Asc.				23,49					
PLANTA SEXTA							95,58	95,58	95,58
SEXTO A	2	2	62,85	70,20	3,79	32,85	104,94		
Esc./Asc.				23,49					
PLANTA CUBIERTA							14,61	14,61	0
Casetón				14,61					
			total	686,52					
ZONAS COMUNES				197,07					
VIVIENDAS				432,56					
Monta coches + escalera				40,04					
LOCAL COMERCIAL				16,85					
TOTAL EDIFICIO							686,52		671,91

## 2.4 JUSTIFICACIÓN DE ORDENANZAS.

La ordenanza de aplicación serán las establecidas en el PGOU para la zona Manzana Cerrada MC:

### ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	Estudio de Detalle
Estudios previos requeridos	PGOU 2011		Si
Parcela mínima	300 m <sup>2</sup>		225,38 m <sup>2</sup> (*)
Parcela máxima	No se fija		-
Longitud mínima de fachada	7 m		29 m
Diámetro mínimo inscrito	7m		-
Nº máx. viviendas	Art.12.2.34 PGOU		6
Nº mínimo viviendas protegidas	No se fija		-
Tipología edificatoria	Plurifamiliar		Plurifamiliar
Altura máxima, nº de plantas	PB+6 PB+2		PB+6
Altura máxima, metros	25,40 m		22,60 m
Altura mínima	PB+5		
Edificabilidad neta	5,5 m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s 2,5 m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s (677,15 m <sup>2</sup> )		671, 91m <sup>2</sup>
Ocupación planta baja	100 %		-
Ocupación planta primera	75 %		-
Ocupación otras plantas	No se fija		-
Separación a lindero público	Alineado		Alineado
Separación a lindero privado	Adosado		Adosado
Separación entre edificios	-		-
Profundidad máxima edificable	-		-
Retranqueos de alineaciones	-		-
Condiciones de patio mínimo	Art.12.2.37 PGOU		-
Cuerpos salientes	1,5 m		1,5 m
Elementos salientes	-		
Usos predominantes	Residencial		Residencial
Usos compatibles	Art.12.5.4.2 PGOU		-
Usos prohibidos	-		-
Plazas mínimas aparcamiento	Inferior a 300 m <sup>2</sup> , No hay obligatoriedad		13 plazas
Nivel protección edificio xistente	-		-

## 2.5 JUSTIFICACIÓN EVACUACIÓN DE INCENDIOS

No afecta desde el punto de vista del Estudio de Detalle, se aplicará la normativa de Seguridad en caso de Incendio al interior del edificio en el futuro proyecto de edificación.

## 2.6 JUSTIFICACIÓN ACCESIBILIDAD.

DB-SUA .Seguridad de utilización y accesibilidad.

Decreto 293/2009. Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Ordenanza reguladora de accesibilidad del municipio de Málaga.

**Orden TMA/851/2021, de 23 de julio**



## FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS \*

(Aplicable a zonas de uso comunitario)

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

#### Descripción de los materiales utilizados

#### Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: Piedra Natural  
Color: a elegir por D.F.  
Resbaladicia:2

#### Pavimentos de rampas

No existen

#### Pavimentos de escaleras

Material: Piedra Natural  
Color: a elegir por D.F.  
Resbaladicia:2

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

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

FICHA III. EDIFICIOS DE VIVIENDAS ESPACIOS, INSTALACIONES Y EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS DE USO COMUNITARIO									
ESPACIOS EXTERIORES. Se deberá cumplimentar en su caso, la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones y, en su caso, la Ficha justificativa I. Infraestructuras y urbanismo.									
ESPACIOS, INSTALACIONES Y EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS DE USO COMUNITARIO (piscinas, gimnasios, juegos infantiles, etc.). Se deberá cumplimentar la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones.									
NORMATIVA	DB-SUA	TMA/851/2021	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA					
ACCESO DESDE EL EXTERIOR (Rgto. Art. 105. DB-SUA Anejo A)									
<input checked="" type="checkbox"/> No hay desnivel <table border="1" style="margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 100px; padding: 5px;"><input type="checkbox"/> Desnivel</td> <td style="padding: 5px;"><input type="checkbox"/> Salvado con una rampa (Ver apartado "Rampas")</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 5px;"><input type="checkbox"/> Salvado por un ascensor (Ver apartado "Ascensores")</td> </tr> </table>						<input type="checkbox"/> Desnivel	<input type="checkbox"/> Salvado con una rampa (Ver apartado "Rampas")		<input type="checkbox"/> Salvado por un ascensor (Ver apartado "Ascensores")
<input type="checkbox"/> Desnivel	<input type="checkbox"/> Salvado con una rampa (Ver apartado "Rampas")								
	<input type="checkbox"/> Salvado por un ascensor (Ver apartado "Ascensores")								
VESTÍBULOS (Rgto. Art. 108, DB-SUA Anejo A)									
Circunferencia libre no barrida por las puertas	$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	$\varnothing \geq 1,20 \text{ m}$	$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$					
Circunferencia libre frente ascensor accesible (o espacio previsto para futura instalación de ascensor accesible)	$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	---	$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$					
PASILLOS (Rgto. Art. 108, DB-SUA Anejo A)									
Anchura libre	$\geq 1,10 \text{ m}$	$\geq 1,20 \text{ m}$	$\geq 1,20 \text{ m (O1)}$	$\geq 1,20 \text{ m}$					
Estrechamientos puntuales	Longitud del estrechamiento	$\leq 0,50 \text{ m}$	$\leq 0,50 \text{ m}$	---					
	Ancho libre resultante	$\geq 1,00 \text{ m}$	$\geq 0,90 \text{ m}$	---					
	Separación a puertas o cambios de dirección	$\geq 0,65 \text{ m}$	---	---					
<input type="checkbox"/> Espacio de giro libre al fondo de pasillos mayores de 10 m	$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	---	---	---					
(O1) $\geq 1,00$ Anchura libre en pasillos secundarios									
HUECOS DE PASO (Rgto. Art. 108, DB-SUA Anejo A)									
Anchura libre de paso de las puertas de entrada y huecos	$\geq 0,80 \text{ m}$	$\geq 0,80 \text{ m}$	$\geq 0,80 \text{ m}$	$\geq 0,80 \text{ m}$					
<input 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 $\geq 0,78 \text{ m}$									
Espacio libre horizontal a ambas caras de las puertas	$\varnothing \geq 1,20 \text{ m}$	$\varnothing \geq 1,20 \text{ m}$	$\varnothing \geq 1,20 \text{ m}$	$\geq 1,20 \text{ m}$					
Ángulo de apertura de las puertas (incluso exteriores)	---	$\geq 90^\circ$	$\geq 90^\circ$	$\geq 90^\circ$					
Sistema de apertura o cierre	Altura de la manivela	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,80 m a 1,10 m	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m				
	Separación del picaporte al plano de la puerta	---	0,04 m	0,04 m	0,04 m				
	Distancia desde el mecanismo hasta el encuentro en rincón	$\geq 0,30 \text{ m}$	---	---	---				
<input type="checkbox"/> Puertas transparentes o acristaladas	Son de policarbonatos o metacrilatos, luna pulida templada de espesor mínimo 6 mm o acristalamientos laminares de seguridad.								
	Señalización horizontal en toda su longitud	De 0,85 m a 1,10 m De 1,50 m a 1,70 m	De 0,85 m a 1,10 m De 1,50 m a 1,70 m	2 bandas horizontales					
	<input type="checkbox"/> Ancho franja señalizadora perimetral (1)	---	0,05 m	0,20 m					
(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	$\geq 0,80 \text{ m}$	$\geq 0,80 \text{ m}$	$\geq 0,90 \text{ m}$	$\geq 0,90 \text{ m}$				
<input type="checkbox"/> Puertas automáticas	Anchura libre de paso	$\geq 0,80 \text{ m}$	$\geq 0,80 \text{ m}$	$\geq 1,20 \text{ m}$					
	Mecanismo de minoración de velocidad	---	$\leq 0,5 \text{ m/s}$	$\leq 0,5 \text{ m/s}$					
VENTANAS									
<input checked="" type="checkbox"/> No invaden el pasillo a una altura inferior a 2,20 m									
(O2) Los mecanismos de ventanas se situarán a una altura de entre 0,80 y 1,10 m.									
ESCALERAS (Rgto. art. 107, DB-SUA Anejo A)									
Directriz	<input checked="" type="checkbox"/> Recta <input type="checkbox"/> Curva o mixta	<input type="checkbox"/> Recta <input checked="" type="checkbox"/> Curva o mixta	---						

Altura salvada por el tramo	<input checked="" type="checkbox"/> Con ascensor como alternativa	≤ 3,20 m	---	---	---
	<input type="checkbox"/> Sin ascensor como alternativa	≤ 2,25 m	---	---	
Número mínimo de peldaños por tramo		3	Según DB-SUA	-- (O3)	
Huella		≥ 0,28 m	Según DB-SUA	≥ 0,27 m	≥ 0,28 m
Contrahuella (con tabica y sin bocel)	<input type="checkbox"/> Con ascensor como alternativa	De 0,13 m a 0,185 m	Según DB-SUA	≤ 0,185 m	≤ 0,185 m
	<input type="checkbox"/> Sin ascensor como alternativa	De 0,13 m a 0,175 m	Según DB-SUA	≤ 0,185 m	
Relación huella / contrahuella		0,54 m ≤ 2C+H ≤ 0,70 m	Según DB-SUA	---	---
Ancho libre (En tramos curvos, se debe excluir la zona donde la huella < 0,17 m)		≥ 1,00 m	≥ 1,00 m	≥ 1,00 m	
Ángulo máximo de la tabica con el plano vertical		≤ 15°	≤ 15°	---	
Mesetas	Intermedias	Con puertas de acceso a viviendas. Ancho	≥ Ancho de escalera	Ø ≥ 1,20 m libre	---
		Sin puertas de acceso a viviendas. Ancho	≥ Ancho de escalera	Ø ≥ 1,00 m libre	Ø ≥ 1,00 m libre
	Fondo	Ø ≥ 1,00 m	---	≥ 1,00 m	
	De arranque y desembarco	Ancho	≥ Ancho de escalera	≥ Ancho de escalera	---
		Fondo	Ø ≥ 1,00 m	Ø ≥ 1,20 m	Ø ≥ 1,20 m
Distancia de la arista de peldaños a puertas		≥ 0,40 m	≥ 0,40 m	---	
Pasamanos	Dimensión mayor del sólido capaz	---	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,04m a 0,05 m	
	Altura	De 0,90 m a 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m	De 0,90 m a 0,95 m	

En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con pasamanos. En el caso de escaleras de gran anchura, la separación máxima de pasamanos será de 4,00 m. En escaleras que salvan una altura ≥ 0,55, con ancho mayor que 1,20 m pasamanos a ambos lados de la escalera y continuo, incluyendo mesetas. 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 ±1,00 cm. 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.

(O3) Número máximo de peldaños sin descansillo intermedio. ≤16

(O4) Altura de cerramiento del intradós ≥ 2,10 m

#### RAMPAS FIJAS ACCESIBLES (Rgto. art. 109, DB-SUA)

Directriz		Recta o curva de Radio = 30,00 m	Recta	---	-
Anchura		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	-
Pendiente longitudinal (proyección horizontal)	Tramos de longitud < 3,00 m	10,00 %	10,00 %	10,00 % (≤ 12%) (O5)	-
	Tramos de longitud ≥ 3,00 m y < 6,00 m	8,00 %	8,00 %	8,00 % (≤ 10%) (O5)	-
	Tramos de longitud ≥ 6,00 m	6,00 %	6,00 %	8,00 % (≤ 10%) (O5) (O6)	
Pendiente transversal		≤ 2 %	≤ 2 %	≤ 2 %	
Longitud máxima de tramo (proyección horizontal)		≤ 9,00 m	≤ 9,00 m	≤ 10,00 m	
Mesetas	Ancho	≥ Ancho de rampa	≥ Ancho de rampa	---	-
	Fondo	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	-
	<input type="checkbox"/> Rampa acceso edificio. Fondo	---	≥ 1,20 m	---	
Distancia desde la arista de la rampa a una puerta o a pasillos de anchura inferior a 1,20 m		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	---	
Pasamanos	Dimensión sólido capaz	---	De 0,045 m a 0,05m	---	
	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	De 0,70 m a 0,75 m De 0,90 m a 0,95 m	De 0,70 m a 0,75 m De 0,90 m a 0,95 m
	Prolongación en los extremos a ambos lados (tramos ≥ 3 m)	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	---	
Barandilla	Desnivel > 0,55 m	Entre 0,90 y 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m	---	
	Desnivel > 0,15 m	---	De 0,90 m a 1,10 m	---	

Altura de zócalo o elemento protector lateral en bordes libres, en rampas que salven una diferencia de cota máxima de 0,55 m	$\geq 0,10$ m	$\geq 0,10$ m	$\geq 0,10$ m	
--	---------------	---------------	---------------	--

En rampas que salven una altura mayor que 0,185 m con una pendiente  $\geq 6\%$ , pasamanos a ambos lados y continuo incluyendo mesetas.

(O5) Entre paréntesis se exponen los valores admitidos en casos puntuales consolidados por la edificación

(O6) Tramos de longitud  $\geq 10,00$  m 6,00 % (8%)

#### COMUNICACIÓN VERTICAL (Rgto. art. 106, DB-SUA9, Anejo A)

No es necesaria la instalación de ascensor ni la previsión estructural para hueco.

Previsión estructural para hueco de ascensor.

Edificios de viviendas con PB+1 que cuenta con 6 viviendas o menos. (Rgto.)

Edificios en los que hay que salvar hasta dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio o hasta alguna vivienda o zona comunitaria o que dispongan de 12 o menos viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio. (DB-SUA 9)

Instalación de ascensor accesible.

Edificios con más de 6 viviendas que se desarrollen como máximo en PB+1 o con cualquier número de viviendas a partir de PB+2 (Rgto)

Edificios en los que hay que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna vivienda o zona comunitaria, o que dispongan de más de 12 viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio. (DB-SUA 9)

Ascensor accesible	Espacio libre previo al ascensor		$\varnothing \geq 1,50$ m	---	$\varnothing \geq 1,50$ m	$\varnothing \geq 1,50$ m			
	Anchura de paso puertas		UNE EN 8170:2004	$\geq 0,80$ m	$\geq 0,80$ m	$\geq 0,80$ m			
	Medidas interiores (Dimensiones mínimas)	Sin viviendas accesibles	<input checked="" type="checkbox"/> Una o dos puertas enfrentadas	1,00 x 1,25 m	1,00 x 1,25 m	1,10 x 1,40 m			
			<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m					
	Con viviendas accesibles		<input type="checkbox"/> Una o dos puertas enfrentadas	1,00 x 1,40 m					
			<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m					
	El modelo de ascensor accesible elegido y su instalación por persona autorizada cumplirán las condiciones de diseño establecidas en el Reglamento, entre las que destacan:								
Rellano y suelo de la cabina enrasados. Puertas de apertura telescópica. Botoneras situadas: H interior $\leq 1,20$ m H exterior $\leq 1,10$ m Números en altorrelieve y sistema Braille.			Precisión de nivelación. Pasamanos a una altura entre 0,80 - 0,90 m						
En cada acceso se colocarán: indicadores luminosos y acústicos de la llegada, indicadores luminosos que señalen el sentido de desplazamiento, en las jambas el número de la planta en braille y arábigo en relieve a una altura $\leq 1,20$ m, esto último se podrá sustituir por un sintetizador de voz.									

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO DE VESTÍBULOS, ESCALERAS, PUERTAS Y SALIDAS

Las puertas son fácilmente identificables, con una fuerza necesaria para la apertura de las puertas de salida  $\leq 25$  N ( $\leq 65$  N cuando sean resistentes al fuego).

La apertura de las salidas de emergencia es por presión simple y cuentan con doble barra plana a 0,20 m y 0,90 m. La puerta de acceso al edificio destaca del resto de la fachada y cuenta con una buena iluminación. Las puertas correderas no pueden disponer de resaltos en su pavimento.

La iluminación permanente presenta intensidad mínima de 300 lux. y los interruptores fácilmente localizables, dotados de piloto luminoso.

Existen puertas de apertura automática con dispositivos sensibles de barrido vertical, disponiendo de una banda indicativa a color a una altura de 0,60 a 1,20 m con las siguientes características:

- Mecanismo de disminución de velocidad 0,50 m/s
- Dispositivos sensibles que abren las puertas en caso de apriamiento.
- Dispositivos que impidan el cierre automático mientras el umbral esté ocupado.
- Mecanismo manual de parada del automatismo.

#### APARCAMIENTOS (Rgto. art. 103, DB-SUA9, Anejo A)

Los aparcamientos tendrán consideración de "espacios de utilización colectiva" por lo que serán accesibles bien con rampa o con ascensor.

Dotación	Uso exclusivo de cada vivienda	1 x vivienda reservada	---	1 x vivienda reservada	--
	Uso y utilización colectiva	1 x cada 40 o fracción	---	---	
Zona de transferencia (1)	Batería	Esp. libre lateral $\geq 1,20$ m	---	---	
	Línea	Esp. libre trasero $\geq 3,00$ m	---	---	

(1) Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas si tiene una anchura mínima de 1,40 m

#### MECANISMOS ELECTRICOS

Altura de los interruptores	---	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,80 m a 1,20 m
Altura de los enchufes	---	0,30 m	---	

## CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO

### ACCESO AL EDIFICIO

Los carteles informativos (número, letra y uso del edificio) se colocan en la entrada principal del edificio a una altura entre 1,50 y 1,60 m. Los sistemas de comunicación (llamada o apertura) se sitúan junto a la puerta en la parte izquierda y a una altura entre 0,90 y 1,20 m.

## OBSERVACIONES

## DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

Se trata de una actuación a realizar en un edificio de viviendas existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento 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, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad. 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.

## 2.7 JUSTIFICACIÓN SERVIDUMBRES AEREAS.

El ámbito de estudio se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. En el plano que se adjunta en el documento, 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 o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc..) plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles ( postes, antenes, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc..) así como el gálibo de las infraestructuras viarias.

## 2.8 JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE LA REDACCIÓN DE ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

### Obligatoriedad de la redacción de los documentos de Estudio Económico-Financiero e Informe de Sostenibilidad:

El artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, requiere que todo documento de planeamiento contenga un estudio sobre la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica del desarrollo urbano.

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

*De conformidad con lo previsto en la legislación urbanística andaluza, apartado 1.a.3º del artículo 19, de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA, los PPO deben contener:*

- a) Un estudio económico-financiero.*
- b) Un informe o memoria de sostenibilidad.*

**El Estudio económico-financiero** se limita a efectuar una mera evaluación de los costes de implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización en el ámbito del Planeamiento.

**La Memoria de sostenibilidad económica tiene por objeto evaluar la incidencia del coste de dichas obras y servicios en la Hacienda Local Municipal. El Informe de sostenibilidad económica**, objeto del presente apartado de Justificación de la Innecesariedad de la redacción del “Informe de Sostenibilidad económica”, debe contener, según el citado artículo 19 LOUA:

*“...La justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.”*

Y el alcance y contenido están desarrollados, de manera detallada, en el apartado 1 del artículo 3 “Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental”, del Real Decreto Legislativo 1492/11, de 24 de octubre, Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, RVLS:

*1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

Especificamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

Dado que el **Estudio de Detalle** se trata de una figura de desarrollo de un planeamiento ya aprobado (PEPRI Centro) y que en este caso **se limita a una parcela en el centro histórico de la ciudad y cuyo objeto es fijar una ordenación de volúmenes y sus rasantes dando cumplimiento a la ordenanza, NO AFECTA A INFRAESTRUCTURAS NI A SERVICIOS, CUYA PUESTA EN MARCHA PUEDA INCIDIR EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL**, ya que se trata de una intervención exclusivamente privada y financiada **por el promotor**. Además no se contempla ni justifica la suficiencia o adecuación del suelo destinado a usos productivos, dado que esa cuestión compete exclusivamente al planeamiento municipal general, donde se deciden las estrategias de localización general de los usos globales en el territorio del término municipal, pero que excede de las competencias y alcance propias del planeamiento de desarrollo.

Por todo lo anteriormente expuesto consideramos que queda suficientemente justificada la innecesidad de que el presente Estudio de Detalle cuente con los documentos relativos al Estudio Económico-Financiero e Informe de Sostenibilidad Económica.

## 2.9 ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

El solar está ubicado dentro de una zona catalogado como “c- RESIDENCIAL”, con índices de ruido de Ld 65 db, Le 65 db, y Ln 55 db, según el plano P.2.12 Zonificación Acústica del PGOU de Málaga. (se aporta plano)

### 3. RELACIÓN DE PLANOS

- Plano Topográfico.
- Situación y ámbito E.D.
- Calculo edificabilidad teórica máxima E.D.

01- Plantas sótano - 4\_Propuesta de Edificación.  
02- Plantas sótano - 3\_Propuesta de Edificación.  
03- Plantas sótano - 2\_Propuesta de Edificación.  
04- Plantas sótano - 1\_Propuesta de Edificación.  
05- Planta Baja\_Propuesta de Edificación.  
06- Planta Primera\_Propuesta de Edificación.  
07- Planta Segunda\_Propuesta de Edificación.  
08- Planta Tercera\_Propuesta de Edificación.  
09- Planta Cuarta\_Propuesta de Edificación.  
10- Planta Quinta\_Propuesta de Edificación.  
11- Planta Sexta\_Propuesta de Edificación.  
12- Plantas Cubierta\_Propuesta de Edificación.  
13- Plantas Casetón\_Propuesta de Edificación.

14- Alzados Principal, camino de Suarez 23.  
15- Alzados Lateral, calle Nicaragua  
16- Sección longitudinal B-B', Propuesta Edificación.  
17- Sección transversal A-A', Propuesta Edificación.

18- Resumen Ejecutivo.

- Afecciones Acústicas \_Plan director, configuración actual, configuración previsible.
- Propuesta de servidumbres aeronáuticas \_ Servidumbres de operaciones de las aeronaves. Plan director desarrollo previsible.
- Plano de Información, Afecciones y Protecciones I.5.6.2 Servidumbres Aeronáuticas, Término Municipal, **Hoja nº 4**.
- Plano P\_2\_12\_04\_Zonificación Acústica del PGOU de Málaga.

## **4. ANEJOS**