

ESTUDIO DE DETALLE
COLICHET
C/ PRESTE JUAN DE LAS INDIAS. CHURRIANA. MÁLAGA
ENERO 2024

PROPIEDAD
CÁRITAS DIOCESANA DE MÁLAGA
ARQUITECTO
RAFAEL REINOSO BELLIDO

ÍNDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL Y ORDENACIÓN PROPUESTA	
1.1. AGENTES	3
1.2. INFORMACIÓN PREVIA	3
1.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN	4
2. MARCO NORMATIVO	
2.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÁLAGA	5
2.2. LISTA	7
3. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN PROPUESTA	
3.1. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE	9
3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD	10
3.3. CONDICIONES PARA FUTURAS EDIFICACIONES INSTALACIONES Y ELEMENTOS	10
3.4. DETERMINACIONES DE LA LISTA	10
3.3. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO	10
3.4. ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS	11
4. MEMORIA ECONÓMICA	21
5. PLANOS	

1. INFORMACIÓN GENERAL Y ORDENACIÓN PROPUESTA

1.1. AGENTES

Promotor: Cáritas Diocesana de Málaga, con CIF R2900017A,
C/ Rampa de la Aurora 3 29009 Málaga

Arquitecto: Rafael Reinoso Bellido, 25047099F, colegiado 348 del C.O. de Arquitectos de Málaga
C/ Manuel Curros Enríquez 2, 3ºD, 29004 Málaga. 639794179

1.2. INFORMACIÓN PREVIA

Esta memoria se presenta tras la aprobación inicial del documento presentado en junio de 2022 (reg. 491350), y conocida la inexistencia de alegaciones.

La parcela objeto de trabajo (ref. catastral 5293101UF6559S0001WX) referencia en información catastral 28.181 m², pero en la actualidad, tras el cambio de lindes con el proyecto de urbanización El Cuartón, dispone de 27.847,86 m² de los que 22.591,97 m² corresponden a la parte de la finca calificada de equipamientos, que es objeto de este Estudio de Detalle.

Delimitada por las calles Carretera de Coín, Calle Preste Juan de las Indias y Calle Decano Juan Rafael Lara, consta de dos edificios con entidades funcionales diferentes, una es el Centro Gerontológico Buen Samaritano y la otra es la Casa de Acogida Colichet. Entre ambos se sitúa un jardín compartido.

La Casa de Acogida Colichet, donde se encuentra el edificio más antiguo de la finca, se encuentra en fase de ampliación y reforma, para adaptar su uso a los nuevos requerimientos normativos de uso hospitalario asistencial.

El Centro Gerontológico Buen Samaritano es una construcción consolidada resultado de dos fases constructivas con ampliaciones y reformas menores. En la actualidad esas dos fases se reconocen como dos edificios estructural y estilísticamente diferentes conectados con pasarelas.

El conjunto está en continua transformación y ampliación. Algunas ahora en ejecución como se ha dicho, y otras en proyecto. Se pretende ahora la construcción en la fase I del Geriátrico de 21 nuevas habitaciones en planta segunda, junto a la existente unidad de convivencia sita en esa planta (reformada recientemente). El actual edificio dispone de una planta edificada en P2, mientras el entorno dispone de viviendas UAD (PB+1) y CTP2 (PB+2) en nueva urbanización del Cuartón.

Consiste la propuesta de ampliación en la anexión a la unidad de convivencia, citada existente en P2, de 3 nuevos cuerpos de habitaciones más un despacho y dos pequeños recintos de almacén. El presente Estudio de Detalle **se redacta por razones de interés público**, y por estas necesidades y en virtud de lo preceptuado por el art. 12.14.2.2 del PGOU (Condiciones de Ordenación y Edificación), en la necesidad de justificar la altura total del edificio propuesto (ahora hay, como se ha dicho, dos alturas diferentes en el entorno de la finca) y la delimitación precisa de la finca calificada de equipamientos. Debe cumplir las exigencias de ley urbanística (art.15 de la LOUA, sus reglamentos vigentes, art 62 y 64 de la LISTA, y el PGOU vigente de la ciudad de Málaga).

A petición municipal (informe de aprobación inicial provisional con petición de precisiones respecto a linderos) este estudio de detalle propone con precisión la delimitación de la finca resultante tras el cambio de lindes entre la zona calificada de equipamientos y la CTP2, resultando 22.558 m² (antes 22.367,05) correspondientes a la parte de la finca calificada de equipamientos y 5.825 m² a la parte de la finca dentro de la cual se encuentra delimitada la parcela calificada como residencial CTP2.

El cambio de delimitación racionaliza las formas de las dos parcelas resultantes, que estaban condicionadas por un perímetro de linde muy irregular y un exceso de suelo reservado a viario en la calificada CTP2.

Se ajusta igualmente la linde a la medianera del edificio Colichet, para que en el futuro el proyecto que

desarrolle las CTP, lo haga de manera coherente y coincidente con las direcciones de los edificios existentes, la carretera, y el BIC “Fuente del Rey”.

La zona de la finca calificada como residencial CTP2 dispone en la actualidad de un BIC en su recinto. Se trata de un fragmento de la canalización de la “Fuente del Rey”, con una afección que casi llega al actual edificio de Colichet. Es de señalar que la finca se ve afectada por las prescripciones del protección del citado BIC “Fuente del Rey” en la parte de la finca calificada como CTP.

La delimitación que se propone en el estudio de detalle busca hacer factible el desarrollo de la CTP, con la integración y protección del BIC.

1.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La finalidad de este Estudio de Detalle es justificar junto con las condiciones de volumen y forma para una ampliación en P2, la dimensión exacta del sector de la finca calificada como equipamiento, a fin de determinar con exactitud los derechos de edificabilidad máxima permitidos para superficie de equipamiento. Por tanto, se aportará en todo la definición, descripción y justificación de modo preciso de las características de las soluciones concretas adoptadas, que satisfagan los distintos fines administrativos.

Según expresa el art. 12.14.2 del PGOU, la altura de las parcelas calificadas como equipamiento se regulan conforme a las ordenanzas del entorno (UAD y CTP), que son respectivamente PB+1 y PB+2. Se propone en este caso, por razones de organización y funcionalidad interna, y se justifica (como se expondrá más adelante) por razones de interés público, una ampliación en PB+2.

En la actualidad se sitúa en P2 una unidad de convivencia, que ahora se necesita complementar con 21 nuevas habitaciones, resultado de reconvertir habitaciones dobles en planta primera a individuales, sin cambiar la ocupación máxima de residentes, para satisfacer directrices y recomendaciones de la Junta de Andalucía, con razones de interés público reseñadas en un siguiente apartado. De ahí la redacción del presente documento.

Descripción de la propuesta edificatoria:

El volumen se describe como el necesario para albergar un uso determinado, en este caso el de 21 nuevas habitaciones de dicho geriátrico, más un despacho, en tres cuerpos independientes, siguiendo las directrices y normativas para residencias de mayores en situación de dependencia (Orden 5/11/2007 BOJA 224 14/11/2007). Su acceso se producirá en los tres casos a través de la actual unidad de convivencia, que repartirá en tres salidas diferenciadas con cada nuevo cuerpo edificado.

2. MARCO NORMATIVO

2.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÁLAGA

El planeamiento vigente, aprobado definitivamente en enero de 2011, establece en la Sección 6ª los criterios de redacción de los Estudios de Detalle y la normativa de las parcelas con ordenanza de equipamiento que a continuación, y a tenor literal, se describe. Dentro de estos textos legales, se resalta en negrita las que compete a este Estudio de Detalle.

SECCIÓN 6ª PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 2.3.10. El Estudio de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle se redactarán **en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan** o en los instrumentos de planeamiento y desarrollo del Plan General, o **cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.**

2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.

3. En aquellos ámbitos caracterizados por una ordenación unitaria, el Estudio de Detalle se referirá al conjunto del mismo.

4. Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas de suelos urbanos de ámbitos reducidos:

4.1. Establecer alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya estuviesen señaladas en el suelo urbano por el Plan General o por los Planes Parciales o Especiales que lo desarrollen, en las condiciones fijadas por esos instrumentos.

4.2. Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en este Plan, o en los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.

4.3. **Establecer la ordenación concreta dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél de:**

a) **Los volúmenes arquitectónicos.**

b) El trazado del viario local de segundo o tercer orden en los términos establecidos en el Título VII.

c) La localización de los espacios públicos y dotaciones comunitarias.

4.4. Reajustar y adaptar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo o tercer orden en los términos establecidos en el Título VII, y la localización del suelo dotacional público, previstas en el presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél, adaptándolas a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en los planos. En otro caso, esta labor únicamente podrá realizarse si el presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél lo habilita de forma expresa y con respeto a los límites establecidos en el propio Plan.

5. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

6. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.

7. En el suelo urbano no consolidado ordenado, no podrán ser modificados mediante estudio de Detalle:

- a) Los usos pormenorizados y la superficie de techo de cada uno.
- b) Las ordenanzas de edificación.
- c) Los plazos de ejecución.
- d) Los plazos de Inicio y terminación de las viviendas protegidas.

8. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

9. En todos los casos, los Estudios de Detalle deberán mantener las determinaciones estructurales y preceptivas vinculantes del Plan y ajustarse a las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 4 y 5 de este artículo.

9.1. Distribuir la entera edificabilidad asignada.

9.2. No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.

9.3. No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso salvo legitimación expresa en las condiciones particulares de la ficha de los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, ni modificar la tipología de la edificación exigida.

9.4. En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.

10. Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:

10.1. No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.

10.2. Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas con una propuesta decorativa a presentar en la Gerencia Municipal de Urbanismo quien, previa audiencia a los vecinos de la zona, podrá aceptarlas o proponer otras, a costear por cuenta de la promoción del Estudio de Detalle.

10.3. No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.

10.4. Respetar los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar.

10.5. Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengan señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.

10.6. Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.

10.7. Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.

11. Los Estudios de Detalle y los proyectos de parcelación de las unidades de ejecución respectivas, de iniciativa particular, se tramitarán conjunta y simultáneamente dentro de los plazos señalados en el planeamiento para cada uno de ellos.

12. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento. La escala de representación de la documentación gráfica será de 1/500, como mínimo.

13. Transcurrido un año de la terminación del plazo de presentación del Estudio de Detalle, sin que se hayan sometido a su pertinente tramitación, podrá la Administración Urbanística redactarlos de oficio o a instancia de parte.

CAPÍTULO DECIMOCUARTO

ZONA DE EQUIPAMIENTO

Artículo 12.14.1. Definición y objetivos.

Comprende esta calificación las parcelas con uso pormenorizado, equipamiento comunitario, ya sea público o privado, existentes en suelo urbano, provenientes o no de cesiones de unidades de ejecución o planes parciales, o propuestos en suelo urbanizable. El objetivo básico de las normas de esta zona es lograr el desarrollo edificatorio de las parcelas imprescindible a sus funciones de equipamiento, obteniendo un resultado morfológico acorde a las tipologías de su entorno.

Artículo 12.14.2. Condiciones de ordenación y edificación.

1. A los efectos de delimitación de las parcelas que se califiquen para uso de equipamientos públicos en los planes parciales del suelo urbanizable sectorizado, tendrán con carácter general y obligatorio las siguientes edificabilidades:

Educativo y deportivo: 0,50 m²/m²s.

Resto de usos: 1 m²/m²s.

El resto de parámetros deberán adaptarse a las calificaciones de su entorno en el Plan Parcial.

2. Las parcelas calificadas para este uso pormenorizado (equipamiento comunitario, ya sea público o privado) en suelo urbano, tendrán las condiciones edificatorias de la zona en que se encuentren, en lo que a edificabilidad, alturas y separación a linderos se refiere. No obstante prevalecerán como mínimos sobre aquellos los siguientes parámetros de edificabilidad:

Educativo y deportivo: 0,50 m²/m²s.

Resto de usos: 1 m²/m²s.

Para edificios con uso exclusivo de aparcamientos bajo rasante del terreno natural y modificado se permitirá una ocupación del 100% de la parcela.

Las vallas de parcela de equipamientos educativos y deportivos podrán adaptarse a las necesidades de funcionamiento de dichos equipamientos.

Por razones de interés público se podrán variar alguno de estos parámetros, justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

Las actuaciones que se pretendan realizar sobre parcelas calificadas como equipamiento comunitario público o privado se ajustarán a la Normativa vigente y cumplirán todas aquellas determinaciones que les sean exigibles por la Administración Local, Autonómica o Estatal con competencia sectorial en la materia, y en todo caso serán de uso exclusivo y constituirán una unidad de explotación no susceptible de división horizontal.

2.2. LISTA

La nueva legislación del suelo andaluz define en dos artículos los nuevos preceptos que deben regir los Estudios de Detalle. Véase artículos 62 y 71.

Artículo 62. Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:

1.º Memoria de información y de diagnóstico, que contendrá el análisis de la situación actual y problemas

detectados. Además, contendrá el análisis de las afecciones derivadas de la legislación sectorial y de las determinaciones que le afecten de la planificación territorial.

2.º Memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

3.º Memoria de ordenación, que contendrá la descripción de las distintas alternativas de ordenación cuando deban realizarse, y la justificación de la propuesta adoptada, así como su adecuación a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4. Cuando proceda, incluirá la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.

4.º Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

b) Normativa Urbanística, que deberá contener las previsiones de ordenación y, en su caso, de programación y gestión. El carácter de sus determinaciones será preferentemente el de Norma, pudiendo contener Directrices y Recomendaciones conforme a lo dispuesto en el artículo 5.

c) Cartografía, distinguiéndose:

1.º Información, que contendrá la documentación gráfica necesaria para la comprensión de la Memoria de información y de diagnóstico.

2.º Ordenación, que contendrá las determinaciones gráficas de la ordenación urbanística.

d) Anexos, que incluirán cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable.

e) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

2. En caso de discrepancias entre los distintos documentos, la Memoria de Ordenación será el documento a partir del cual deberán interpretarse las discrepancias.

Si estas persisten, la prevalencia entre ellos será la siguiente: Normativa Urbanística, Cartografía de Ordenación y Memoria Económica.

3. Los instrumentos de ordenación urbanística se someterán a evaluación ambiental estratégica y a evaluación de impacto en la salud, en los casos y con las condiciones que establezca la legislación específica

Artículo 71. Los Estudios de Detalle.

1. 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.

2. 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.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

3. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN PROPUESTA

3.1. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se mantienen, de acuerdo con las determinaciones del Plan General, las condiciones del solar como uso equipamiento comunitario (art. 6.5.1 del PGOU) , y en particular , por los usos existentes en la parcela el uso pormenorizado correspondería el de servicios de interés público y social (SIPS).

Este Estudio de Detalle pretende:

1. Determinar con precisión -tras la alteración de linderos provocada por el plan parcial y proyecto de urbanización del Cuartón-, la SUPERFICIE Y ALINEACIONES de parcela que queda en la finca calificada como equipamiento, a fin de poder determinar la edificabilidad máxima.
2. Clarificar cuales son las condiciones edificatorias de la zona en la que se encuentra este equipamiento (art. 12.14.2 del PGOU) y por tanto la ALTURA MAXIMA PERMITIDA.
3. Que el nuevo volumen que se propone construir en la cubierta del edificio Buen Samaritano quede integrado con el edificio existente, manteniendo así su unidad sin alterar su concepción.

El capítulo decimocuarto del PGOU de Málaga (ZONA DE EQUIPAMIENTO, Artículo 12.14.2. Condiciones de ordenación y edificación, en el punto 2), dispone que: *“Las parcelas calificadas para este uso pormenorizado (equipamiento comunitario, ya sea público o privado) en suelo urbano, tendrán las condiciones edificatorias de la zona en que se encuentren, en lo que a edificabilidad, alturas y separación a linderos se refiere”*.

La parcela de equipamiento objeto y ámbito de este Estudio de Detalle se encuentra, según el planeamiento vigente, rodeada de parcelas de suelo urbano CTP-1 (PB+1) y CTP-2 (PB+2). Éstas últimas aun por construir, pues se refieren a parcelas incluidas en el ámbito del Plan Parcial “El Cuartón” que se encuentra en ejecución. Pero también, en el mismo ámbito de la parcela catastral (y propiedad de Caritas Diocesana de Málaga) se encuentra una parcela cuya calificación es CTP-2. Es más, como se especifica gráficamente en los planos del estado actual, el edificio destinado a Geriátrico ya dispone de edificación en la planta 2ª con unos 495 m² de techo construido.

En estas condiciones se puede considerar como condiciones edificatorias la ordenanza CTP-2 al objeto de justificar las condiciones edificatorias, específicamente en cuanto a alturas se refiere.

Por tanto, las condiciones actuales que rigen en la parcela, según lo previsto en el Artículo 12.14.2. “Condiciones de ordenación y edificación” son las siguientes:

1. Edificabilidad: . 1 m²t/m²s (art. 12.14.2)
2. Altura : PB+2
3. Separaciones a linderos: Mayor o igual a los existentes.

3.2 JUSTIFICACION DE LA EDIFICABILIDAD

La superficie de parcela, según medición que se realiza a partir de la parcela de equipamiento real es de 22.591,97 m². Según el catastro la edificación existente en la parcela es de 9.752 m², a lo que habría que añadir la ampliación en ejecución del Centro de Acogida Colichet y las ampliaciones previstas

La edificabilidad es mucho menor que los 1 m² de techo por m² de suelo que establece el actual PGOU en su art. 12.14.2 (1 m²t/m²s para usos dotacionales distinto al educativo o deportivo), incluso contando con la previsiones de crecimientos en los centros que constan en la parcela.

Edificación existente 2022 (Centro Colichet + Centro Buen Samaritano)	10.600,41 m ² t
Edificación prevista según proyectos de ampliación en proyecto (*)	12.769,33 m ² t
Edificabilidad permitida en la parcela	22.591,97 m ² t

* Las ampliaciones futuras se contemplan en el plano 02 de este Estudio de Detalle.

3.3 CONDICIONES PARA FUTURAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y ELEMENTOS

Las determinaciones de este Estudio de Detalle sobre alineaciones o ámbito de ocupación de la edificación actual y ampliaciones proyectadas que se representan en los planos no tienen la consideración de área máxima de movimiento de la edificación, siendo que se permitirán futuras ampliaciones siempre que cumplan con los parámetros de edificabilidad, altura y separación a linderos definido en el ámbito de este Estudio de Detalle y la normativa sectorial que le sea de aplicación.

Al mismo tiempo deben cumplirse las siguientes disposiciones:

* Las construcciones e instalaciones, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates corporativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, no podrán sobrepasar las siguientes condiciones de altura y altitud máxima:

ZONA	ALTURA Cota máxima sobre el terreno en metros	ALTITUD Cota máxima sobre el nivel del mar en metros
Edificaciones propuestas con cubierta plana	11,60	59,30
Edificaciones propuestas con cubierta inclinada a dos aguas	13,40	61,10

* La ejecución de construcciones, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantaciones, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023, en su actual redacción:

3.4. DETERMINACIONES DE LA LISTA

Cumplimiento artículo 71.1 de la LISTA

Este Estudio de Detalle no modifica el uso o la edificabilidad, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico o afecta negativamente a las dotaciones

3.5. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

Es por lo que se redacta este Estudio de Detalle, **ya que se considera justificado por razones de interés público:**

1. Encaja con el Plan Estratégico para las personas mayores de la Junta de Andalucía (https://www.juntadeandalucia.es/boja/2020/221/BOJA20-221-00155-13801-01_00181065.pdf), que en su Línea estratégica 2, tiene como objetivo la implantación de modelo de atención integral centrada en la persona, en el que la intimidad y privacidad son elementos fundamentales. El que las personas cuenten con habitaciones individuales es ya hoy algo básico, pero además en las próximas normativas será de obligado cumplimiento. (Esta propuesta sustituye habitaciones dobles manteniendo el número de personas, para lo que necesita incrementar el número de habitaciones en 21)

2. La propia Junta de Andalucía ha apoyado esta ampliación, concediendo inicialmente y para el 2022, 276.000 € de subvención, y ofreciendo la oportunidad de que el proyecto sea de continuidad para poder seguir apoyándolo en ejercicios siguientes.

3. Se realiza una ampliación en segunda planta, porque es más efectiva a la hora de compartir medios e instalaciones (calefacción, agua caliente sanitaria, climatización, saneamiento, aparatos elevadores, ... etc.), flujos de trabajo (lavandería, cocina, etc...), y centralización de recursos humanos.

4. Ya se cuenta con una sala de convivencia en segunda planta de reciente creación y es muy importante para las personas mayores con grandes dificultades y dependencia, el disponer de las habitaciones cerca en el mismo nivel, lo más accesible posible, algo de extrema importancia a personas con tantas limitaciones. El concepto de unidad de convivencia para personas con gran dependencia es precisamente ese: un conjunto de habitaciones en torno a una sala de convivencia en la que se desarrolle la vida, se realicen actividades y todo ello con un entorno hogareño.

5. La presente propuesta, además de todo lo indicado, mejoraría en gran medida la división de la residencia en un mayor número de sectores o/y “burbujas” que propiciarían la sectorización e independencia unas de otras, al disponer de tres alas independientes, favoreciendo con ello además las medidas de separación necesarias en caso de especial necesidad, favoreciendo las medidas de evitación de contagio entre éstos, aspecto que ha sido tan evidente en estos últimos años a causa del Covid-19.

6. El disponer de más habitaciones individuales implica grandes ventajas, además de consideraciones de intimidad y calidad de vida, permite reducir en una medida muy considerable los posibles contagios (especialmente a la persona con la que se comparte habitación) y permitiría realizar en casos necesarios, aislamientos o confinamientos en la propia habitación.

3.6. JUSTIFICACIÓN DE LAS NORMATIVAS REGULADORAS DE LA ACCESIBILIDAD

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES 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)

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: Hormigón

Color: Gris

Resbaladidad: Rd<15 (clase 0) según CTE

Pavimentos de rampas

Material: Hormigón

Color: Gris

Resbaladidad: Rd<15 (clase 0) según CTE

Pavimentos de escaleras

Material: Hormigón

Color: Gris

Resbaladidad: Rd<15 (clase 0) según CTE

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 II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES						
ESPACIOS INTERIORES AL MISMO NIVEL						
ESPACIOS EXTERIORES. Se deberá cumplimentar en su caso, la Ficha justificativa I. Infraestructuras y urbanismo						
NORMATIVA	DB-SUA	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA		
ACCESO DESDE EL EXTERIOR (Rgto. Art. 64. DB-SUA Anejo A)						
Un acceso principal desde el exterior cumple alguna de las siguientes condiciones (marcar lo que proceda):						
<input checked="" type="checkbox"/> No hay desnivel						
<input type="checkbox"/> Desnivel	<input 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	---		
	<input type="checkbox"/> Anchura de portilla alternativa para apertura por el personal de control del edificio.	---	≥ 0,90 m	---		
ESPACIOS PARA EL GIRO, VESTÍBULOS Y PASILLOS (Rgto. Art. 64. DB-SUA Anejo A)						
Vestíbulos	Circunferencia libre no barrida por las puertas		∅ ≥ 1,50 m	∅ ≥ 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	≥ 1,50 m (O1)	≥ 1,50 m (O1)
	Estrechamientos puntuales	Longitud del estrechamiento	≤ 0,50 m	≤ 0,50 m	---	≤ 0,50 m
		Ancho libre resultante	≥ 1,00 m	≥ 0,90 m	---	≥ 1,00 m
		Separación a puertas o cambios de dirección	≥ 0,65 m	---	---	≥ 0,65 m
<input checked="" type="checkbox"/> Espacio de giro libre al fondo de pasillos longitud > 10 m		∅ ≥ 1,50 m	---	---	∅ ≥ 1,50 m	
(O1) Anchura libre pasillos secundarios ≥ 1,00 m disponiéndose de superficies de encuentro y giro de 1,20 m x 1,20 m con separación máxima 18 m y siempre al principio y final pasillo.						
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	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	
<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°	≥ 90°	
Espacio libre horizontal a ambas caras de las puertas		∅ ≥ 1,20 m	∅ ≥ 1,20 m	∅ ≥ 1,50 m	∅ ≥ 1,50 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	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,80 m a 1,00 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		≥ 0,30 m	---	---	≥ 0,30 m
<input checked="" type="checkbox"/> Puertas transparentes o acristaladas (O3)	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 de 0,20 m	
	<input checked="" type="checkbox"/> Ancho franja señalizadora perimetral (1)		---	0,05 m	--	0,05 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.		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m
<input checked="" type="checkbox"/> Puertas automáticas	Anchura libre de paso		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m
	Mecanismos de minoración de velocidad		---	≤ 0,5 m/s	≤ 0,5 m/s	≤ 0,5 m/s
VENTANAS						
<input checked="" type="checkbox"/> No invaden el pasillo a una altura inferior a 2,20 m						
(O2) Altura de los mecanismos de 0,80 m a 1,10 m						
(O3) Las puertas de cristal se ejecutarán de vidrio de seguridad, o contarán de un zócalo protector de 0,40 m de altura.						

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
ESPACIOS INTERIORES ENTRE DISTINTOS NIVELES

ACCESO A LAS DISTINTAS PLANTAS O DESNIVELES (Rgto. Art.69 y 2.1.d), DB-SUA 9)

<input checked="" type="checkbox"/> Acceso a las distintas plantas	<input checked="" 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 checked="" 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 m ² 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.

Los cambios de nivel a zonas de uso y concurrencia pública o a elementos accesibles tales como plazas de aparcamientos accesibles, alojamientos accesibles, plazas reservadas, etc, cuentan con un medio accesible, rampa o ascensor, alternativo a las escaleras.

NORMATIVA	DB-SUA	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
-----------	--------	---------------	-----------	--------------

ESCALERAS (Rgto. Art. 70, DB-SUA 1)

Directriz	<input checked="" type="checkbox"/> Recta(2) <input type="checkbox"/> Curva o mixta (3)	<input type="checkbox"/> Recta(2) <input type="checkbox"/> Curva o mixta (3)	---	---
Altura salvada por el tramo	<input checked="" type="checkbox"/> Uso general	≤ 3,20 m	---	≤ 3,20 m
	<input type="checkbox"/> Uso público (1) o sin alternativa de ascensor	≤ 2,25 m	---	---
Número mínimo de peldaños por tramo	≥ 3	Según DB-SUA	---	(03)
(03) Número máximo de peldaños por tramo ≤ 16				
Huella	≥ 0,28 m	Según DB-SUA	≥ 0,29 m	≥ 0,29 m
Contrahuella (con tabica y sin bocel)	<input checked="" type="checkbox"/> Uso general	De 0,13 m a 0,185 m	Según DB-SUA	≤ 0,17 m
	<input type="checkbox"/> Uso público (1) o sin alternativa de ascensor	De 0,13 m a 0,175 m	Según DB-SUA	≤ 0,17 m
Relación huella / contrahuella	$0,54 \leq 2C+H \leq 0,70$ m	Según DB-SUA	---	---

En las escaleras situadas en zonas de uso público se dispondrá en el borde las huellas un material o tira antideslizante de color contrastado, enrasada en el ángulo del peldaño y firmemente unida a éste.

Ancho libre	<input type="checkbox"/> Docente con escolarización infantil o enseñanza primaria, pública concurrencia y comercial	Ocupación ≤ 100	≥ 1,00 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
		Ocupación > 100	≥ 1,10 m			
	<input type="checkbox"/> Sanitario	Con pacientes internos o externos con recorridos que obligan a giros de 90° o mayores	≥ 1,40 m			
		Otras zonas	≥ 1,20 m			
<input checked="" type="checkbox"/> Resto de casos		≥ 1,00 m	---	---	≥ 1,20 m	
Ángulo máximo de la tabica con el plano vertical		≤ 15°	≤ 15°	---	---	
Mesetas	Ancho		≥ Ancho de escalera	≥ Ancho de escalera	---	≥ Ancho de escalera
	Fondo	Mesetas de embarque y desembarque	≥ 1,00 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m
		Mesetas intermedias (no invadidas por puertas o ventanas)	≥ 1,00 m	∅ ≥ 1,20 m	≥ 1,20 m x 1,20 m	≥ 1,20 m x 1,20 m
Mesetas en áreas de hospitalización o de tratamientos intensivos, en las que el recorrido obligue a giros de 180°		≥ 1,60 m	---	---	≥ 1,60 m	

(04) Altura de cerramiento en el intradós ≥ 2,50 m

Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	= Anchura escalera	= 1,00 m
	Longitud	= 0,80 m	≥ 0,20 m	= 1,00 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	---	
Pasamanos	Diámetro	---	---	0,04 m a 0,05 m	0,04 m a 0,05 m
	Altura	De 0,90 m a 1,10 m De 0,65 m a 0,75 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
	Separación entre pasamanos y paramentos	≥ 0,04 m	≥ 0,04 m	≥ 0,04 m	≥ 0,04 m
	Prolongación de pasamanos en extremos (4)	≥ 0,30 m	---	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m

En escaleras de ancho $\geq 4,00$ m se disponen barandillas centrales con pasamanos. La separación entre pasamanos intermedios es de 4,00 m como máximo, en escaleras sometidas a flujos intensos de paso de ocupantes, como es el caso de acceso a auditorios, infraestructuras de transporte, recintos deportivos y otras instalaciones de gran ocupación. En los restantes casos, al menos uno.

Las escaleras que salven una altura $\geq 0,55$ m, disponen de barandillas o antepechos coronados por pasamanos.

Entre dos plantas consecutivas de una misma escalera, todos los peldaños tienen la misma contrahuella todos los peldaños de los tramos rectos tienen la misma huella. Entre dos tramos consecutivos de plantas diferentes, la contrahuella no variará más de ± 1 cm.

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.

(1) Ver definición DB-SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad"

(2) Obligatorio en áreas de hospitalización y tratamientos intensivos, en escuelas infantiles y en centros de enseñanza primaria o secundaria.

(3) En tramos curvos, la huella medirá 28 cm, como mínimo, a una distancia de 50 cm del borde interior y 44 cm, como máximo, en el borde exterior (véase figura 4.3.). Además, se cumplirá la relación indicada en el punto 1 anterior a 50 cm de ambos extremos. La dimensión de toda huella se medirá, en cada peldaño, según la dirección de la marcha.

(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.

RAMPAS DE ITINERARIOS ACCESIBLES (Rgto. Art. 72, DB-SUA 1)

Dirección		Recta o curvatura de R $\geq 30,00$ m	Recta o curvatura de R $\geq 30,00$ m	---	-
Anchura		$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m	-
Pendiente longitudinal (proyección horizontal)	Tramos de longitud $< 3,00$ m	10,00 %	10,00 %	10,00 % (12%) (O5)	-
	Tramos de longitud $\geq 3,00$ m y $< 6,00$ m	8,00 %	8,00 %	8,00 % (10%) (O5)	-
	Tramos de longitud $\geq 6,00$ m	6,00 %	6,00 %	8,00 % (10%) (O5) (O6)	6,00 %
Pendiente transversal		≤ 2 %	≤ 2 %	≤ 2 %	≤ 2 %
Longitud máxima de tramo (proyección horizontal)		$\leq 9,00$ m	$\leq 9,00$ m	---	$\leq 9,00$ m
Mesetas	Ancho	\geq Ancho de rampa	\geq Ancho de rampa	$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m
	Fondo	$\geq 1,50$ m	$\geq 1,50$ m	---	$\geq 1,50$ m
	Espacio libre de obstáculos	---	$\varnothing \geq 1,20$ m	---	$\varnothing \geq 1,20$ m
	<input type="checkbox"/> Fondo rampa acceso edificio	---	$\geq 1,20$ m	---	-
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		$\geq 1,50$ m	---	---	$\geq 1,50$ m
Pasamanos	Dimensión sólido capaz	---	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,04 m a 0,05 m	De 0,04 m a 0,05 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	Pasamanos dobles De 0,70 m a 0,75 m De 0,90 m a 0,95 m	De 0,90 m a 1,10 m De 0,65 m a 0,75 m
	Prolongación en los extremos a ambos lados (tramos ≥ 3 m)	$\geq 0,30$ m	$\geq 0,30$ m	$\geq 0,30$ m	$\geq 0,30$ m
Altura de zócalo o elemento protector lateral en bordes libres (*)		$\geq 0,10$ m	$\geq 0,10$ m	$\geq 0,10$ m	$\geq 0,10$ m

En rampas de ancho $\geq 4,00$ m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.

(*) En desniveles $\geq 0,185$ 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, separado del menos 0,04 m y su sistema de sujeción no interfiere el paso continuo de la mano. Se disponen de pasamanos continuos a ambos lados y diferenciados cromáticamente de las superficies del entorno.

Las rampas que salven una altura $\geq 0,55$ m., disponen de barandillas o antepechos coronados por pasamanos.

(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%)

TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 71, Art. 73)

Tapiz rodante	Luz libre	---	$\geq 1,00$ m	$\geq 1,00$ m	-
---------------	-----------	-----	---------------	---------------	---

	Pendiente	---	≤ 12 %	---	-
	Prolongación de pasamanos en desembarques	---	0,45 m	---	-
	Altura de los pasamanos	---	≤ 0,90 m	---	-
(07) Desarrollo horizontal de tapices rodantes ≥ 1,50 m					
Escaleras mecánicas	Luz libre	---	≥ 1,00 m	≥ 1,00 m	-
	Anchura en el embarque y en el desembarque	---	≥ 1,20 m	---	-
	Número de peldaños enrasados (entrada y salida)	---	≥ 2,50	≥ 2,50	-
	Velocidad	---	≤ 0,50 m/s	≤ 0,50 m/s	-
	Prolongación de pasamanos en desembarques	---	≥ 0,45 m	---	-
ASCENSORES ACCESIBLES (art. 74 y DB-SUA Anejo A)					
Espacio libre en el ascensor		∅ ≥ 1,50 m	---	∅ ≥ 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 m ²	<input 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 En ascensores con doble puerta perpendicular: 1,20 x 1,20 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 m ²	<input type="checkbox"/> Una o dos puertas enfrentadas	1,00 x 1,40 m		
		<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m		
El modelo de ascensor accesible elegido y su instalación por el instalador autorizado cumplirán las condiciones de diseño establecidas en el Reglamento , entre las que destacan:					
Rellano y suelo de la cabina enrasados.					
Puerta de altura telescópica.					
Situación botoneras H interior ≤ 1,20 m H exterior ≤ 1,10 m					
Números en alforrelieve y sistema Braille. Precisión de nivelación ≤ 0,02 m Pasamanos a una altura entre 0,80 - 0,90 m					
En cada acceso se colocarán: indicadores luminosos y acústicos de la llegada, indicadores luminosos que señalen el sentido de desplazamiento, en las jambas el número de la planta en braille y arábigo en relieve a una altura ≤ 1,20 m. Esto último se podrá sustituir por un sintetizador de voz.					

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES

PLAZAS Y ESPACIOS RESERVADOS EN SALAS, RECINTOS Y ESPACIOS EXTERIORES O INTERIORES

NORMATIVA	DB-SUA	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
ESPACIOS RESERVADOS (Rgto. Art. 76, DB-SUA 9 y Anejo A)				
Dotaciones. En función 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	---	-
Espacio para personas usuarias de silla de ruedas	<input checked="" type="checkbox"/> Aproximación frontal	≥ (0,80 x1,20) m	≥ (0,90 x1,20) m	≥ (0,90 x1,20) m
	<input checked="" type="checkbox"/> Aproximación lateral	≥ (0,80 x1,50) m	≥ (0,90 x1,50) m	≥ (0,90 x1,20) m
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	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
ASEOS DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA (Rgto. Art. 77, DB-SUA 9 y Anejo A)						
Dotación mínima	<input type="checkbox"/> Aseos aislados	1 aseo accesible por cada 10 inodoros o fracción	1 aseo accesible (inodoro y lavabo)	≥ 2% del total		
	<input type="checkbox"/> Núcleos de aseos	1 aseo accesible por cada 10 inodoros o fracción	1 aseo accesible (inodoro y lavabo)	≥ 2% del total		
	<input type="checkbox"/> Núcleos de aseos independientes por cada sexo	---	1 inodoro y 1 lavabo por cada núcleo o 1 aseo aislado compartido	---		
	<input checked="" type="checkbox"/> Aseos aislados y núcleos de aseos	---	1 inodoro y 1 lavabo por cada núcleo o 1 aseo aislado compartido	---	1 inodoro y 1 lavabo por cada núcleo o 1 aseo aislado compartido	
En función del uso, actividad y aforo de la edificación, deberá cumplimentarse la Tabla justificativa correspondiente.						
Puertas (1)	<input checked="" type="checkbox"/> Correderas <input checked="" 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		∅ ≥ 1,50 m	∅ ≥ 1,50 m	∅ ≥ 1,50 m	∅ ≥ 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	0,65 m libre	
		Profundidad	≥ 0,50 m	---	---	0,65 m libre
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	---	
	Altura del asiento del aparato		De 0,45 m a 0,50 m	De 0,45 m a 0,50 m	De 0,45 m a 0,50 m	De 0,45 m a 0,50 m
	Altura del pulsador (gran superficie o palanca)		De 0,70 m a 1,20 m	De 0,70 m a 1,20 m	1 m	1 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	---	---	De 0,65 m a 0,70 m
	Diámetro sección circular		De 0,03 m a 0,04 m	De 0,03 m a 0,04 m	---	De 0,03 m a 0,04 m
	Separación al paramento u otros elementos		De 0,045 m a 0,055 m	≥ 0,045 m	---	≥ 0,045 m
	Altura de las barras		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,75 m	---	De 0,70 m a 0,75 m
	Longitud de las barras		≥ 0,70 m	---	---	≥ 0,70 m
	<input checked="" type="checkbox"/> Verticales para apoyo. Distancia medida desde el borde del inodoro hacia delante		---	= 0,30 m	---	= 0,30 m
Dispone de dos barras laterales junto al inodoro, siendo abatible la que posibilita la transferencia lateral. En aseos de uso público las dos.						
<input checked="" type="checkbox"/> Si existen más de cinco urinarios se dispone uno cuya altura del borde inferior estará situada entre 0,30 y 0,40 m						
Grifería (3)	Alcance horizontal desde el asiento		---	≤ 0,60 m	---	≤ 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	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,80 m a 1,20 m
	Espejo	<input checked="" type="checkbox"/> Altura borde inferior <input type="checkbox"/> Orientable ≥ 10° sobre la vertical	---	≤ 0,90 m	≤ 0,90 m	≤ 0,90 m
Nivel de iluminación. No se admite iluminación con temporización						
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.						
En zonas de uso público, debe contar con un dispositivo en el interior fácilmente accesible, mediante el cual se transmite una llamada de asistencia perceptible desde un punto de control que permita a la persona usuaria verificar que su llamada ha sido recibida, o perceptible desde un paso frecuente de personas.						
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	Al menos uno	Al menos uno	
	Duchas (uso público)	1 de cada 10 o fracción	Al menos uno	Al menos uno	Al menos uno	
	Probadores (uso público)	1 de cada 10 o fracción	Al menos uno	---	Al menos uno	
	En función del uso, actividad y aforo de la edificación deberá cumplimentarse la Tabla justificativa correspondiente.					
☒ Vestuario y probador	Espacio libre de obstáculos	$\varnothing \geq 1,50$ m	$\varnothing \geq 1,50$ m	---	$\varnothing \geq 1,50$ m	
	Altura de repisas y perchas	---	De 0,40 m a 1,20 m	Rep. de 0,80 m a 1,20 m Per. de 1,20 m a 1,40 m	Rep. de 0,80 m a 1,20 m Per. de 1,20 m a 1,40 m	
	Bancos abatibles y con respaldo o adosados a pared	Anchura	= 0,40 m	$\geq 0,50$ m	---	$\geq 0,50$ m
		Altura	De 0,45 m a 0,50 m	$\leq 0,45$ m	---	$\leq 0,45$ m
		Fondo	= 0,40 m	$\geq 0,40$ m	---	$\geq 0,40$ m
Acceso lateral	$\geq 0,80$ m	$\geq 0,70$ m	---	$\geq 0,70$ m		
☒ Duchas	Espacio libre de obstáculos	$\varnothing \geq 1,50$ m	$\varnothing \geq 1,50$ m	$\varnothing \geq 1,50$ m	$\varnothing \geq 1,50$ m	
	Altura de repisas y perchas	---	De 0,40 m a 1,20 m	Rep. de 0,80 m a 1,20 m Per. de 1,20 m a 1,40 m	Rep. de 0,80 m a 1,20 m Per. de 1,20 m a 1,40 m	
	Largo	$\geq 1,20$ m	$\geq 1,80$ m	$\geq 1,80$ m	$\geq 1,80$ m	
	Ancho	$\geq 0,80$ m	$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m	
	Pendiente de evacuación de aguas	---	$\leq 2\%$	---	$\leq 2\%$	
	Espacio de transferencia lateral al asiento	$\geq 0,80$ m	De 0,80 m a 1,20 m	---	De 0,80 m a 1,20 m	
	Altura del maneral del rociador si es manipulable	---	De 0,80 m a 1,20 m	---	De 0,80 m a 1,20 m	
	Altura de barras metálicas horizontales	---	0,75 m	0,75 m	0,75 m	
	Banco abatible	Anchura	---	$\geq 0,50$ m	$\geq 0,70$ m	$\geq 0,70$ m
		Altura	---	$\leq 0,45$ m	$\leq 0,45$ m	$\leq 0,45$ m
		Fondo	---	$\geq 0,40$ m	$\geq 0,40$ m	$\geq 0,40$ m
Acceso lateral		$\geq 0,80$ m	$\geq 0,70$ m	---	$\geq 0,70$ m	
En el lado del asiento existirán barras de apoyo horizontales de forma perimetral en, al menos, dos paredes que forman esquina y una barra vertical en la pared a 0,60 metros de la esquina o del respaldo del asiento.						
Barras	Diámetro de la sección circular	De 0,03 m a 0,04 m	De 0,03 m a 0,04 m	0,05 m	0,05 m	
	Separación al paramento	De 0,045 m a 0,055 m	$\geq 0,045$ m	0,04 m	0,04 m	
	Fuerza soportable	1,00 kN	---	---	1,00 kN	
	Altura de las barras horizontales	De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,75 m	A 0,75 m	A 0,75 m	
	Longitud de las barras horizontales	$\geq 0,70$ m	---	---	$\geq 0,70$ m	
En el interior debe disponer de avisador luminoso y acústico para casos de emergencia cuando sea obligatoria la instalación de sistema de alarma. El avisado estará conectado con sistema de alarma. En zonas de uso público debe contar con un dispositivo en el interior fácilmente accesible, mediante el cual se transmite una llamada de asistencia perceptible desde un punto de control que permita a la persona usuaria verificar que su llamada ha sido recibida, o perceptible desde un paso frecuente de personas.						
DORMITORIOS Y ALOJAMIENTOS ACCESIBLES (Rgto. Art. 79, DB-SUA 9 Anejo A)						
Dotación	Se deberá cumplimentar la Tabla justificativa 1. Edificios, establecimientos o instalaciones de alojamiento.					
Anchura del hueco de paso en puertas (En ángulo máxima apertura reducida por grosor hoja $\geq 0,78$ m)		---	$\geq 0,80$ m	---	$\geq 0,80$ m	
Espacios de aproximación y circulación	Espacio aproximación y transferencia a un lado de la cama	---	$\geq 0,90$ m	---	$\geq 0,90$ m	
	Espacio de paso a los pies de la cama	---	$\geq 0,90$ m	---	$\geq 0,90$ m	
	Frontal a armarios y mobiliario	---	$\geq 0,70$ m	---	$\geq 0,70$ m	
	Distancia entre dos obstáculos entre los que se deba circular (elementos constructivos o mobiliario).	---	$\geq 0,80$ m	---	$\geq 0,80$ m	
Armarios empotrados	Altura de las baldas, cajones y percheros	---	De 0,40 a 1,20 m	---	De 0,40 a 1,20 m	

Carecen de rodapié en el umbral y su pavimento está al mismo nivel que el de la habitación.						
Carpintería y protecciones exteriores	Sistemas de apertura	Altura	---	≤ 1,20 m	---	≤ 1,20 m
		Separación con el plano de la puerta	---	≥ 0,04 m	---	≥ 0,04 m
		Distancia desde el mecanismo de apertura hasta el encuentro en rincón	---	≥ 0,30 m	---	≥ 0,30 m
	Ventanas	Altura de los antepechos	---	≤ 0,60 m	---	≤ 0,60 m
Mecanismos	Altura interruptores		---	De 0,80 a 1,20 m	---	De 0,80 a 1,20 m
	Altura tomas de corriente o señal		---	De 0,40 a 1,20 m	---	De 0,40 a 1,20 m
Si los alojamientos disponen de aseo, será accesible. Si no disponen de él, existirá un itinerario accesible hasta el aseo accesible exterior al alojamiento.						
Instalaciones complementarias:						
Sistema de alarma que transmite señales visuales visibles desde todo punto interior, incluido el aseo						
Avisador luminoso de llamada complementario al timbre						
Dispositivo luminoso y acústico para casos de emergencia (desde fuera)						
Bucle de inducción magnética						

ICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES EQUIPAMIENTOS Y MOBILIARIO

NORMATIVA		DB-SUA	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA		
MOBILIARIO, COMPLEMENTOS Y ELEMENTOS EN VOLADIZO (Rgto. Art. 80, DB-SUA 9 y Anejo A)							
El mobiliario deberá respetar una distancia mínima entre dos obstáculos entre los que se deba circular de 0,80 m La altura de los elementos en voladizo será ≥ 2,20 m							
PUNTOS DE ATENCIÓN ACCESIBLES Y PUNTOS DE LLAMADA ACCESIBLES (Rgto. Art. 8, DB-SUA Anejo A)							
Puntos de atención accesible	Mostradores de atención al público	Ancho		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	-	
		Altura		≤ 0,85 m	De 0,70 m a 0,80 m	De 0,70 m a 0,80 m	-
		Hueco bajo el mostrador	Alto	≥ 0,70 m	≥ 0,70 m	≥ 0,74 m	-
			Ancho	≥ 0,80 m	---	≥ 0,80 m	-
			Fondo	≥ 0,50 m	≥ 0,50 m	≥ 0,60 m	-
	Ventanillas de atención al público	Altura de la ventanilla		---	≤ 1,10 m	≤ 1,10 m	-
		Altura plano de trabajo		≤ 0,85 m	---	---	-
Posee un dispositivo de intercomunicación dotado de bucle de inducción u otro sistema adaptado a tal efecto.							
Puntos de llamada accesible	Dispone de un sistema de intercomunicación mediante mecanismos accesible, con rótulo indicativo de su función y permite la comunicación bidireccional con personas con discapacidad auditiva.						
Banda señalizadora visual y táctil de color contrastado con el pavimento y anchura de 0,40 m, que señalice el itinerario accesible desde la vía pública hasta los puntos de atención y de llamada accesible.							
EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO (Rgto. Art. 82)							
Se deberá cumplimentar la Ficha justificativa I. Infraestructuras y urbanismo							
MECANISMOS DE ACCIONAMIENTO Y CONTROL (Rgto. Art. 83, DB-SUA Anejo A)							
Altura de mecanismos de mando y control		De 0,80 m a 1,20 m	De 0,90 a 1,20 m	De 0,90 a 1,20 m	De 0,90 a 1,20 m		
Altura de mecanismos de corriente y señal		De 0,40 m a 1,20 m	---	---	De 0,40 m a 1,20 m		
Distancia a encuentros en rincón		≥ 0,35 m	---	---	≥ 0,35 m		

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES

APARCAMIENTOS DE UTILIZACIÓN COLECTIVA EN ESPACIOS EXTERIORES O INTERIORES ADSCRITOS A LOS EDIFICIOS

NORMATIVA		DB-SUA	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
APARCAMIENTOS (Rgto. Art. 90, DB-SUA 9, Anejo A)					
Dotación mínima					
En función del uso, actividad y aforo de la edificación se deberá cumplimentar la Tabla justificativa correspondiente					

Zona de transferencia	Batería (1)	Independiente	Esp. libre lateral $\geq 1,20$ m	---	$\geq (5,00 \times 3,60)$ m (O8)	-
		Compartida	---	Esp. libre lateral $\geq 1,40$ m	$\geq (5,00 \times 3,60)$ m (O8)	-
	Línea		Esp. libre trasero $\geq 3,00$ m	---	$\geq (5,00 \times 3,60)$ m (O8)	-

(O8) Siempre que las circunstancias lo permitan, la longitud de las plazas reservadas será de 6,60 m.
El ancho puede ser de 2,40 m cuando exista un espacio libre mínimo de 1,20 m por el lado del conductor.

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES PISCINAS COLECTIVAS

NORMATIVA	DB-SUA	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
------------------	---------------	----------------------	------------------	---------------------

CONDICIONES GENERALES

La piscina debe disponer de los siguientes elementos para facilitar el acceso a los vasos a las personas con movilidad reducida:

- Grúa homologada o elevador hidráulico homologado
- Escalera accesible

Escaleras accesibles en piscinas	Huella (antideslizante)		---	$\geq 0,30$ m	---	-
	Tabica		---	$\leq 0,16$ m	---	-
	Ancho		---	$\geq 1,20$ m	---	-
	Pasamanos (a ambos lados)	Altura	---	De 0,95 m a 1,05 m	---	-
		Dimensión mayor sólido capaz	---	De 0,045 m a 0,05 m	---	-
		Separación hasta paramento	---	$\geq 0,04$ m	---	-
		Separación entre pasamanos intermedios	---	$\leq 4,00$ m	---	-

Rampas accesibles en piscinas de titularidad pública destinadas exclusivamente a uso recreativo

Rampas accesibles en piscinas	Pendiente (antideslizante)		---	≤ 8 %	---	-
	Anchura		---	$\geq 0,90$ m	---	-
	Pasamanos (a ambos lados)	Altura (doble altura)	---	De 0,65 m a 0,75 m De 0,95 m a 1,05 m	---	-
		Dimensión mayor sólido capaz	---	De 0,045 m a 0,05 m	---	-
		Separación hasta paramento	---	$\geq 0,04$ m	---	-
		Separación entre pasamanos intermedios	---	$\leq 4,00$ m	---	-

Ancho de borde perimetral de la piscina con cantos redondeados $\geq 1,20$ m --- $\geq 1,00$ m -

CARACTERÍSTICAS SINGULARES CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO

Se disponen zonas de descanso para distancias en el mismo nivel $\geq 50,00$ m o cuando pueda darse una situación de espera.

Existen puertas de apertura automática con dispositivos sensibles de barrido vertical, provistas de un mecanismo de minoración de velocidad que no supere 0,50 m/s, dispositivos sensibles que abran en caso de atrapamiento y mecanismo manual de parada del sistema de apertura y cierre. Dispone de mecanismo manual de parada de sistema de apertura.

El espacio reservado para personas usuarias de silla de ruedas es horizontal y a nivel con los asientos, está integrado con el resto de asientos y señalizado.

Las condiciones de los espacios reservados:

Con asientos en graderío:

- Se situarán próximas a los accesos plazas para personas usuarias de silla de ruedas
- Estarán próximas a una comunicación de ancho $\geq 1,20$ m
- Las gradas se señalizarán mediante diferenciación cromática y de textura en los bordes
- Las butacas dispondrán de señalización numerológica en altoprelieve.

En cines, los espacios reservados se sitúan o en la parte central o en la superior.

OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

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

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.

4. MEMORIA ECONÓMICA

LISTA, BOJA de 3 de diciembre de 2021, establece el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, y concretamente en su apartado 4º establece:

4.º Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

Estudio económico financiero

Es objeto del presente Estudio de Detalle, la ordenación de volúmenes, sobre y bajo rasante, establecimiento de las alineaciones y rasantes y determinación de la envolvente máxima de la edificación con la finalidad de poder materializar un proyecto de ampliación.

No precisa de proyecto de urbanización, reparcelación ni obras de urbanización complementarias, puesto que se trata básicamente de ampliar en planta segunda uno de los edificios para, como dice la justificación **“realizar una ampliación en segunda planta, porque es más efectiva a la hora de compartir medios e instalaciones (calefacción, agua caliente sanitaria, climatización, saneamiento, aparatos elevadores, ... etc.), flujos de trabajo (lavandería, cocina, etc...), y centralización de recursos humanos.”**

El coste de la operación se sostiene en contratos profesionales de redacción de este Estudio de Detalle y un Proyecto Básico y de Ejecución de Ampliación del Edificio Buen Samaritano, más un Estudio de Viabilidad Aeronáutica. Todos ellos abonados.

Informe de sostenibilidad económica

La Memoria de sostenibilidad económica tiene por objeto evaluar la incidencia del coste de dichas obras y servicios en la Hacienda Local Municipal.

Dado que el Estudio de Detalle se limita a una parcela con uso de equipamiento y cuyo objeto es fijar una ordenación de volúmenes y sus rasantes para dar cumplimiento a la ordenanza, esta intervención **NO TIENE AFECCIÓN SOBRE 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 a Informe de Sostenibilidad Económica.

Memoria de viabilidad económica

La parcela de equipamientos objeto de Estudio de Detalle cuenta con dos edificios destinados a fines sociales. Un Centro de Acogida, Casa Colichet, y un Centro Geriátrico, Residencia Buen Samaritano, propiedad de Cáritas Diocesana de Málaga. Cuenta con recursos propios para la actividad desarrollada, así como para acometer obras de ampliación y conservación, y por tanto, entendemos que el coste de las operaciones reflejadas en el Estudio de Detalle son perfectamente asumibles y en consecuencia el desarrollo es viable económicamente.

ARQUITECTO:

Fecha y firma: Málaga, Enero 2024

Rafael Reinoso Bellido

5. PLANOS

1. SITUACIÓN: ALINEACIONES, PGOU Y CATASTRO
 2. PLANTA GENERAL ALTURAS. ACTUAL Y PROPUESTA
 3. DETALLE PROPUESTA EDIFICIO BUEN SAMARITANO
 4. PERFILES A-A ACTUAL Y PROPUESTA BUEN SAMARITANO
 5. PERFILES B-B ACTUAL Y PROPUESTA BUEN SAMARITANO
 6. PROPUESTA PLANTAS SEGUNDA Y CUBIERTAS ACOTADAS
- ANEXO. RESUMEN EJECUTIVO