

GAN A

-TEXTO REFUNDIDO OCTUBRE 2024-
ESTUDIO DE DETALLE DEL ED-LO.3

CAMINO DE LOS GUINDOS 6 Y 10, CALLE CALAÑAS 2[A] (MÁLAGA)
PROMOTOR: CONSTRUCCIONES PRONACO SA

ARQUITECTO ANTONIO JOSÉ GALISTEO ESPARTERO, COLEGIADO 1360 COAMALAGA
ARQUITECTO ÁLVARO FERNÁNDEZ NAVARRO, COLEGIADO 1484 COAMALAGA
ARQUITECTO FRANCISCO JESÚS CAMACHO GÓMEZ, COLEGIADO 1510 COAMALAGA

ÍNDICE

1. MEMORIA EXPOSITIVA.-	3
1.1. AUTOR DEL ENCARGO.	3
1.2. ANTECEDENTES.	3
1.3. OBJETO Y NECESIDADES.	3
1.4. AMBITO DE ACTUACIÓN.	4
1.5. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.	8
1.6. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.	8
1.7. DETERMINACION DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.	8
1.8. SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS.	8
1.9. CONFIGURACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.	11
1.10. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.	12
1.10.1 Accesos.	12
1.10.2 Infraestructura de servicios.	12
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.-	12
2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.	12
2.2. JUSTIFICACIÓN DE ORDENANZAS.	16
2.3. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO, VIABILIDAD ECONÓMICA Y JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE LA REDACCIÓN DE INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	18
2.3.1 Estudio económico financiero y viabilidad económica.	18
2.3.2 Informe o memoria de sostenibilidad económica (art. 61.4ª LISTA).	21
2.4. ACCESIBILIDAD.	23
2.5. AFECCIONES SECTORIALES.	37
2.6. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.	38
3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.-	39
3.1. Nº 01 Situación respecto a PGOU. Calificaciones	39
3.2. Nº 02 Situación respecto a PGOU. Zonificación Acústica	39
3.3. Nº 03 Plano de situación	39
3.4. Nº 04-A Anexo – Serv. Aeronáutica - Situación	39
3.5. Nº 04-B Anexo – Serv. Aeronáutica – Coordenadas	39
3.6. Nº 04-C Anexo – Serv. Aeronáutica – Coordenadas	39

3.7.	Nº 05-A Plano topográfico (Parcela A)	39
3.8.	Nº 05-B Plano topográfico (Parcela B1)	39
3.9.	Nº 05-C Plano topográfico (Parcela B2)	39
3.10.	Nº 06 Plano topográfico (completo)	39
3.11.	Nº 07 Plano de estado actual.	39
3.12.	Nº 08 Topográfico de propuesta.	39
3.13.	Nº 09 Fases. Urbanización de espacio público	39
3.14.	Nº 10 Anexo – Sótano primero	39
3.15.	Nº 11 Relación Urbanística con el entorno	39
4.	ANEXOS.-	40

1. MEMORIA EXPOSITIVA.-

1.1. AUTOR DEL ENCARGO.

La entidad que promueve la redacción del presente documento es el propietario de la parcela situada en Camino de los Guindos nº6:

- Construcciones Pronaco SA, con CIF A29218880 y domicilio fiscal en Avenida Velázquez nº 327, CP 29004, Málaga (Málaga).

1.2. ANTECEDENTES.

El PGOU de Málaga vigente de 2011 establece la ordenación detallada de las parcelas ubicadas en Camino de los Guindos nº6 y 10, y en Calle Calañas nº2[A] según lo recogido en la ficha del Suelo Urbano Consolidado ED-LO.3 "Camino de los Guindos 6".

Se plantea la ordenación detallada de su área, renovación y mejora conforme a las determinaciones establecidas en el PGOU.

1.3. OBJETO Y NECESIDADES.

Según el artículo 71 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, establece que 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, y para ello podrán:

- A) Establecer, en desarrollo de los objetos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- B) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

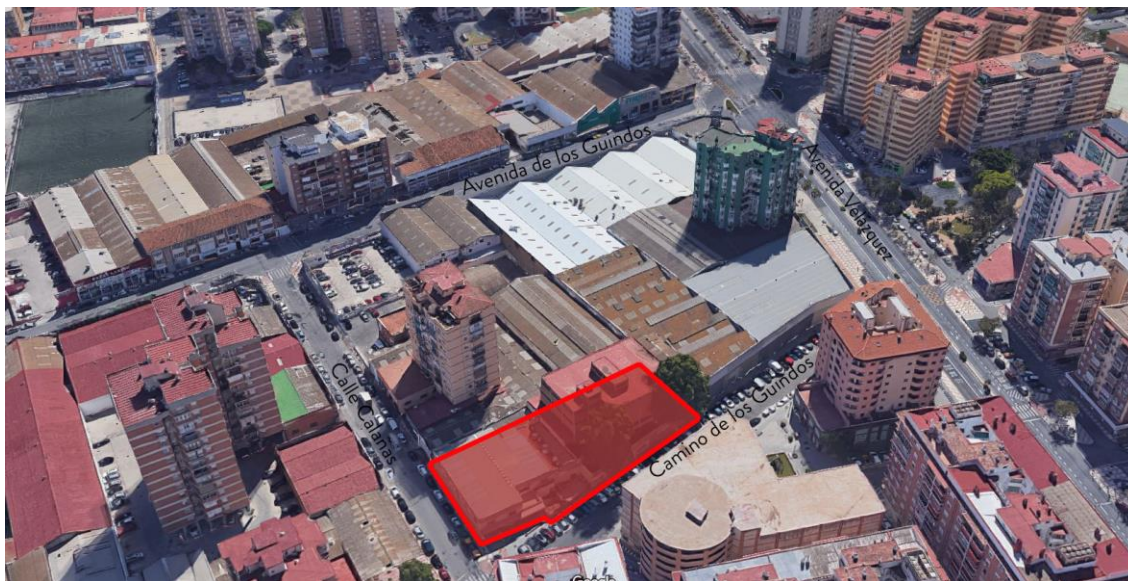
- A) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- B) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- C) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- D) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

El presente Estudio de Detalle se redacta con el fin de:

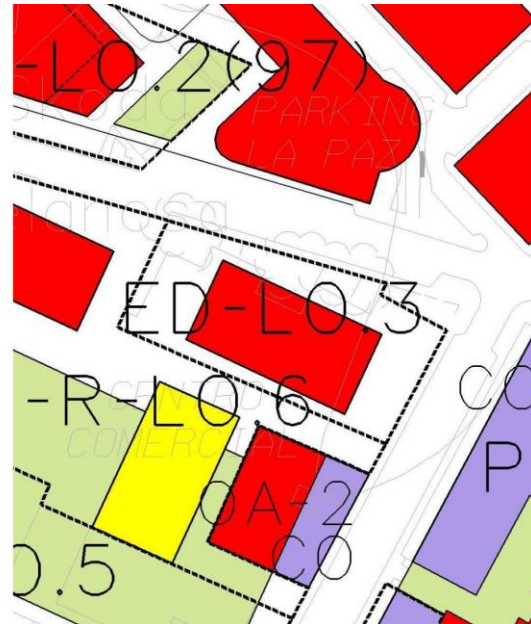
1. Reestructurar morfológicamente las parcelas ocupadas por usos inadecuados que conviven de forma forzada con la trama fundamentalmente residencial.
2. La sustitución de la actividad industrial por usos de vivienda, con comercios en planta baja.
3. Configurar en el interior un espacio de relación que dote de permeabilidad peatonal, conjuntamente con el SUNC-R-LO.6 y SUNC-R.LO.5.

1.4. AMBITO DE ACTUACIÓN.

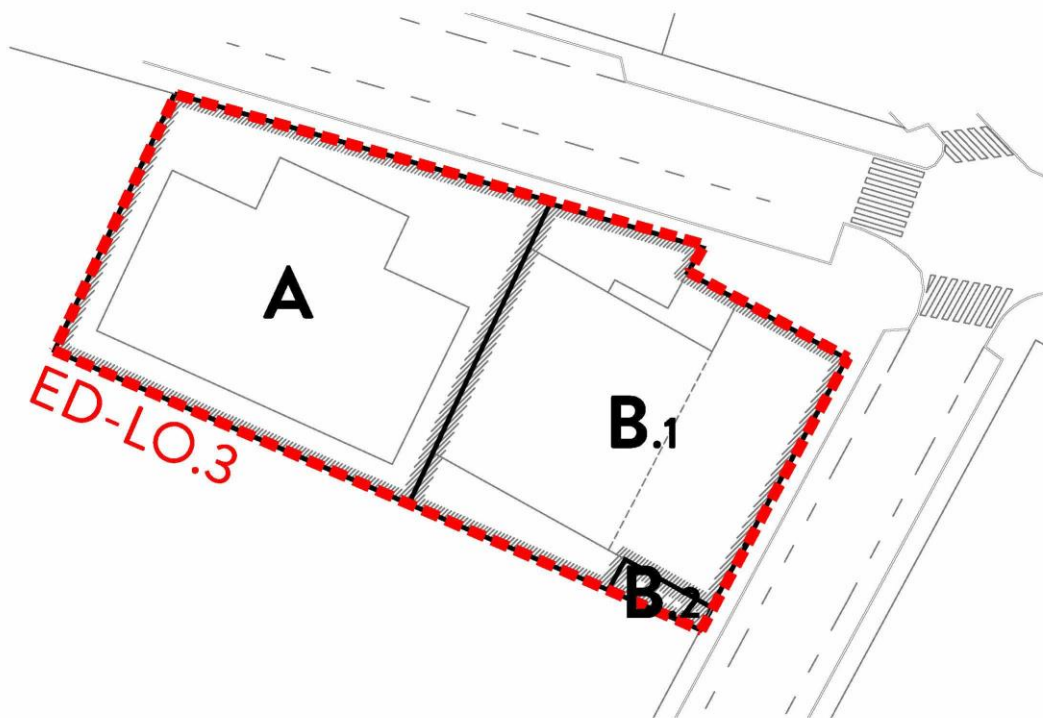
Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle forman parte de una manzana mayor configurada entre las siguientes cuatro vías: Avenida Velázquez, Avenida de los Guindos, Camino de los Guindos y Calle Calañas.



El ámbito de actuación a desarrollar forma esquina con frente únicamente a dos de esas vías, y es el que ocupan las parcelas ubicadas en los nº 6 y 10 sitos en Camino de los Guindos, y la parcela ubicada en el nº2[A] de C/ Calañas, cuyos límites vienen establecidos en el Suelo Urbano Consolidado ED-LO.3 “Camino de los Guindos 6”.



Las tres parcelas incluidas en el presente Estudio de Detalle son las siguientes:



PARCELA A | Situada en Camino de los Guindos nº 6 (promotor del presente Estudio de Detalle):

- Referencia catastral: 0320102UF7602S0001MG
- Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Málaga número doce, finca registral nº17627/R, en el Tomo 349, Libro 349, Folio 168, Alta 3.

PARCELA B | El conjunto que forman las parcelas catastrales situadas en Camino de los Guindos nº 10 y Calle Calañas nº 2[A]:

Parcela B.1 | Situada en Camino de los Guindos nº 10:

- Referencia catastral: 0320103UF7602S0001OG

Parcela B.2 | Situada en Calle Calañas nº 2[A]:

- Referencia catastral: 0320104UF7602S0001KG

Dichas parcelas tienen las siguientes fichas catastrales:



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0320102UF7602S0001MG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CM GUINDOS 6
29004 MÁLAGA [MÁLAGA]

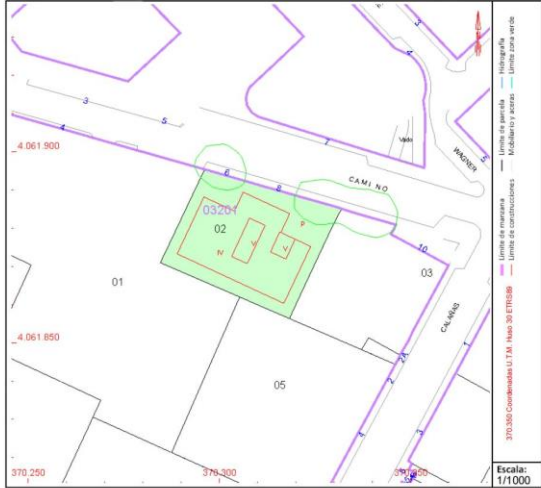
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 2.549 m2
Año construcción: 1968

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	699
ALMACEN	1/00/02	30
ALMACEN	1/00/03	73
OFICINA	1/01/01	560
OFICINA	1/02/01	560
OFICINA	1/03/01	560
ALMACEN	1/04/01	67

PARCELA

Superficie gráfica: 1.076 m2
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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

Martes , 28 de Diciembre de 2021

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0320103UF7602S00010G

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CM GUINDOS 10
29004 MÁLAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 1.411 m²
Año construcción: 1969

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
COMERCIO	1/00/01	781
ALMACEN	1/00/02	91
OFICINA	1/01/01	539

PARCELA

Superficie gráfica: 935 m²
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

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

Martes , 28 de Diciembre de 2021

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0320104UF7602S0001KG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CALAÑAS 2[A]
29004 MÁLAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO
Uso principal: Almacén, Estac.
Superficie construida: 30 m²
Año construcción: 1969

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	1/00/01	30

PARCELA

Superficie gráfica: 30 m²
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

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

Martes , 28 de Diciembre de 2021

1.5. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.

De conformidad con el artículo 13 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, sobre zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, se incorpora plano de Zonificación acústica donde se indica que las parcelas objeto del presente documento se encuentran englobadas en la zona a-REDISENCIAL, según el plano P.2.12 Zonificación Acústica del PGOU de Málaga.

1.6. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.

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

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 de transformación urbanística.

1.7. DETERMINACION DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

En la hoja 11 del Suelo Urbano Consolidado ED-LO.3 “Camino de los Guindos 6” contemplado en el P.G.O.U. de Málaga vigente de 2011, establece como uso principal el residencial, con uso comercial en planta baja en continuidad con las edificaciones próximas propuestas. Contempla un volumen edificable emplazado en el extremo este con una altura máxima de PB+5, y una ordenación de referencia tipo OA-2.

Además se establecen los siguientes parámetros urbanísticos para su desarrollo:

- La superficie del suelo es de 2.041,00m².
- El techo máximo establecido es de 3.770,00m².
- El índice de edificabilidad es de 1,85m^{2t}/m^{2s}.

1.8. SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS.

Como se ha descrito anteriormente, los límites definidos en la ficha ED-LO.3 comprende las parcelas catastrales ubicadas en los nº 6 y 10 en Camino de los Guindos, y la parcela ubicada en el nº2[A] de C/ Calañas. Las tres parcelas forman esquina a estas dos vías, y pertenecen a una manzana mayor, inserta en una zona históricamente denominada como Polígono Industrial los Guindos, dentro del barrio La Paz y que convive de forma forzada dentro de una trama fundamentalmente residencial.

Página 8 de 40



De las tres parcelas, existe una de menor dimensión, la B.2, que se inserta dentro de otra mayor, B.1, con la que forma el conjunto denominado en este estudio como B. La reordenación se realiza sobre el conjunto de las dos parcelas principales A y B, que son medianeras, de similar superficie, y que están formadas por la suma de tres parcelas catastrales.

Los linderos de todas sus parcelas quedan descritos del siguiente modo:

PARCELA A | Camino de los Guindos nº6:

Parcela entre medianeras con frente a un único vial (Camino de los Guindos).

- Noreste: linda con Camino de los Guindos.
- Sureste: linda con la parcela edificada en Camino de los Guindos nº10 (parcela B.1 de este ED).
- Suroeste: linda con la parcela edificada en Calle Calañas nº2-4, y con la parcela edificada en Avenida Velázquez nº75.
- Noroeste: linda con la parcela edificada en Avenida Velázquez nº75.

PARCELA B.1 | Camino de los Guindos nº10:

Parcela en esquina con frente a dos viales (Camino de los Guindos esquina con Calle Calañas). En la esquina la parcela se retranquea liberando mayor espacio libre al vial.

- Noreste: linda con Camino de los Guindos.
- Sureste: linda con la Calle Calañas y con la parcela edificada nº2[A] (parcela B.2 de este ED) situada en la misma calle.

- Suroeste: linda con las parcelas edificadas en Calle Calañas nº2-4 y 2[A] (parcela B.2 de este ED).
- Noroeste: linda con la parcela edificada en Camino de los Guindos nº6 (parcela A de este ED).

PARCELA B.2 | Calle Calañas nº2[A]:

Parcela entre medianeras con frente a un único vial (Calle Calañas).

- Noreste: linda con la parcela edificada en Camino de los Guindos nº10 (parcela B.1 de este ED).
- Sureste: linda con la Calle Calañas.
- Suroeste: linda con las parcelas edificadas en Calle Calañas nº2-4.
- Noroeste: linda con la parcela edificada en Camino de los Guindos nº10 (parcela B.1 de este ED).

Para la descripción de sus superficies se ha realizado una medición topográfica de cada una de las tres parcelas, con coordenadas U.T.M. y fecha mayo 2021, recogido en la documentación gráfica anexa. A esta descripción se la acompaña de las superficies gráficas incluidas en catastro, quedando distribuidas de la siguiente manera:

PARCELA A | Camino de los Guindos nº6:

- Superficie según catastro: 1.076m^2 .
- Superficie según medición topográfica: $1.072,49\text{m}^2$.

PARCELA B | Camino de los Guindos nº10 y Calle Calañas nº2[A]:

- Superficie total según catastro: 965m^2 .
- Superficie total según medición topográfica: $960,40\text{m}^2$.

PARCELA B.1 | Camino de los Guindos nº10:

- Superficie según catastro: 935m^2 .
- Superficie según medición topográfica: $933,50\text{m}^2$.

PARCELA B.2 | Calle Calañas nº2[A]:

- Superficie según catastro: 30m^2 .
- Superficie según medición topográfica: $26,90\text{m}^2$.

La diferencia de cota del acerado en el límite de las parcelas es prácticamente inapreciable, teniendo una ligera pendiente descendente tanto en Camino de los Guindos como en Calle Calañas hacia el encuentro entre ambas, hallándose la esquina ligeramente deprimida, unos 40cm respecto a la primera vía y unos 15cm respecto de la segunda. Por tanto el desnivel absoluto entre los extremos de las parcelas A y B.2 es de 25cm.

Al existir arbolado en el interior de las parcelas A y B.1, previo a cualquier operación se deberá solicitar informe del Área de Parques y Jardines.

1.9. CONFIGURACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

En dichas parcelas se encuentran las siguientes edificaciones:

PARCELA A | Edificación ubicada en Camino de los Guindos nº6:

Edificio de cuatro plantas de uso industrial destinado a almacén con oficinas.

La planta baja tiene una altura mayor al resto de plantas y ocupa prácticamente la totalidad de la parcela, adosado a las tres medianeras y retranqueado del vial dejando en su interior una franja delantera libre de edificación ocupada por zonas verdes. Posee dos accesos desde Camino de los Guindos.

La planta primera, segunda y tercera tienen la misma dimensión, se apoyan sobre la anterior con menor superficie, con una configuración de edificio aislado.

Sobre la cubierta se sitúan dos torreones.

Existe arbolado en el interior de la parcela.

PARCELA B.1 | Edificación ubicada en Camino de los Guindos nº10:

Edificio de dos plantas de uso comercial, con almacén y oficinas.

La planta baja ocupa prácticamente la totalidad de la parcela, adosada a sus dos medianeras y dejando un único espacio libre en la esquina medianera con la parcela nº6 con frente a Camino de los Guindos, destinado a zona verde.

La planta primera se apoya sobre la anterior y es de menor superficie, retranqueada a lo largo de toda la franja del lindero noroeste y en una franja a la zona verde del lindero noreste.

Existe arbolado en el interior de la parcela.

PARCELA B.2 | Edificación ubicada en Calle Calañas nº2[A]:

Edificio de una única planta de uso industrial, destinado a una estación eléctrica (Centro de Transformación nº 394, "SEVILLANA DE ELECTRICIDAD").

La edificación ocupa la totalidad de la parcela, adosada a todas sus medianeras y alineada en su frente al vial.

No existe arbolado en el interior de la parcela.

1.10. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

1.10.1 Accesos.

Las parcelas descritas disponen de acceso rodado a través de Camino de los Guindos y Calle Calañas, constituyendo y conformando la esquina de la manzana en la intersección de ambas calles.

1.10.2 Infraestructura de servicios.

Las parcelas cuentan con conexión a red de infraestructuras de electricidad, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas fecales y pluviales, y telefonía.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.-

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

El ámbito de actuación comprende tres parcelas edificadas situadas en un entorno urbano consolidado, con frente a dos viales en esquina y dos traseras medianeras. Cada parcela posee un volumen edificado independiente, con diferentes usos, alturas y morfologías, que se pretenden reordenar y reagrupar en conjunto, en consonancia con su entorno, mediante los criterios establecidos en el PGOU de Málaga vigente de 2011, en su ficha ED-LO.3. Dichos criterios de ordenación son los siguientes:

- Reestructurar morfológicamente las parcelas, en un único cuerpo edificatorio.
- Establecer como uso principal el residencial, en convivencia con la trama existente.
- Configurar la planta baja con uso comercial en continuidad con las edificaciones próximas.
- Dotar de permeabilidad peatonal, conjuntamente con el SUNC-R-LO.6 y SUNC-R-LO.5.

Para ello, se establecen los siguientes parámetros edificatorios:

- Superficie de suelo: 2.041,00m²s
- Techo máximo: 3.770,00m²t
- Índice edificabilidad: 1,85m²t/m²s
- Ordenación referencia tipo OA-2

A continuación se incluye la ficha del ED-LO.3 “Camino de los Guindos 6”:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN	ED-LO.3		
ZONA	Litoral Oeste	HOJA	11
DENOMINACIÓN	Camino de los Guindos 6		

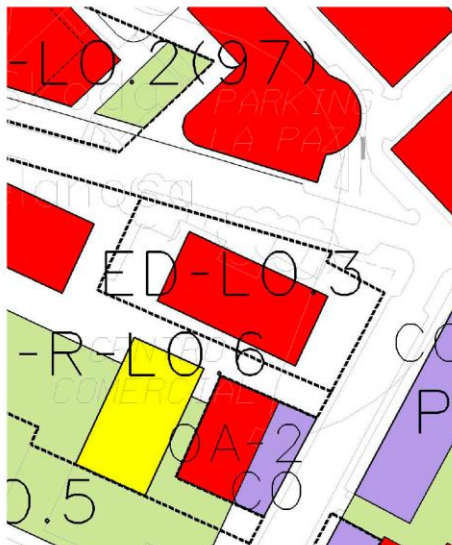
CONDICIONES DE ORDENACIÓN**OBJETIVOS Y CRITERIOS.****Objetivos.**

Reestructuración morfológica de las parcelas ocupadas por usos inadecuados que conviven de forma forzada con la trama fundamentalmente residencial. La intervención plantea la sustitución de la actividad industrial por usos de vivienda, con comercio en planta baja. Se plantea configurar en el interior un espacio de relación que dote de permeabilidad peatonal, conjuntamente con el SUNC-R-LO.6 Y SUNC-R-LO.5.

Otras condiciones para su desarrollo.

- En planta baja el uso será comercial, en continuidad con la edificaciones próximas propuestas
- El volumen edificable se emplazará en el extremo este.
- Altura máxima: PB+5

Superficie de suelo (m2s)	2.041,00	Ordenanza referencia	OA-2
Techo máximo (m2t)	3.770,00		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	1,85		

LOCALIZACIÓN**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

En base a esto, se propone la agrupación de las distintas edificaciones en un único cuerpo edificatorio que, respetando el reparto de superficies de la estructura parcelaria catastral, reordene el conjunto en consonancia con su entorno próximo.

De este modo, la reordenación se realiza sobre las parcelas A y B, medianeras y de similar superficie. La parcela denominada como A en este ED la forma una única parcela catastral, coincidente en geometría y superficie. La parcela denominada como B está formada por la suma de dos parcelas catastrales, en donde la B.2 es de menor dimensión y se inserta medianera dentro de la mayor B.1.

Según la huella propuesta en el ED-LO.3, la agrupación en un nuevo volumen se realiza en una posición central del ámbito de actuación. Su nueva ubicación se sitúa directamente sobre las dos catastrales mayores (A y B.1), quedando por tanto fuera de su huella la de menor dimensión (B.2). Por su ubicación, configuración, geometría y dimensiones, la reordenación de la B pasa por realizar de manera conjunta las catastrales B.1 y B.2.

Siendo así, se propone la agrupación en un volumen de altura de PB+5, de geometría rectangular, con su lado de mayor longitud orientado paralelo a Camino de los Guindos. Según la huella establecida en el PGOU, la dimensión en la que deberá inscribirse el nuevo volumen es de aproximadamente 40 x 20m, situado de manera aislada en el centro del ámbito de actuación.

Por la nueva ubicación de la huella de la edificación, el volumen quedará dividido en dos cuerpos medianeros, que podrán ser independientes (tanto en forma como en uso), ubicados sobre las parcelas A y B, coincidiendo la medianera de la edificación con la medianera entre ambas parcelas, en una longitud máxima de 20m, y en base al reparto de superficies edificatorias establecidas en el presente estudio de detalle.

Estos dos cuerpos podrán edificarse en diferentes fases. En su diseño se tendrán en cuenta las preexistencias ya proyectadas y/o edificadas, de manera que las medianeras, así como los patios de ventilación y/o iluminación que por su uso y configuración sean necesarios, deberán ajustarse a las dimensiones del primero que se edifique, para evitar generar medianeras vistas.

Por tanto, la parcela B.2 quedaría fuera de la huella de la nueva edificación. Teniendo en cuenta el objetivo incluido en el PGOU para generar permeabilidad en planta baja, su edificabilidad asignada deberá integrarse en el nuevo volumen principal, evitando edificaciones aisladas fuera de la nueva ordenación. Es por tanto que esta construcción deberá eliminarse y reordenarse dentro de la nueva huella propuesta, urbanizada de manera conjunta con la B.1. De esta forma, la ubicación y condiciones técnicas de este nuevo Centro de Transformación, así como la anulación del actual, quedará a disposición de lo que determine la compañía suministradora eléctrica, dentro de la nueva huella edificatoria definida en el presente documento.

La nueva edificación se propone separada de los dos viales públicos y de las parcelas colindantes (no incluidas en este ED) para dotar de permeabilidad peatonal a la planta baja y de este modo adaptarse a las edificaciones próximas de su entorno. El suelo libre de edificación será de uso público, ya que así se estipula en la ordenanza correspondiente a las parcelas objeto de este ED. Además, se debe priorizar generar permeabilidad visual para desmasificar un entorno urbano ya de por sí enormemente edificado. Es por ello que se deberán tener en cuenta los siguientes extremos:

- Ausencia de vallado en el interior de la parcela que obstaculice la permeabilidad peatonal con el fin de garantizar el acceso público de los espacios perimetrales a los locales de planta baja, conforme a la ordenanza OA-2.
- Zonas exteriores abiertas en planta baja, libres de edificación, verdes o de uso recreativo, serán de uso y dominio público.
- Los cuerpos edificatorios cerrados deberán inscribirse dentro de la huella del edificio y quedar de este modo agrupados en un único volumen. En el caso en el que hubiera diferentes unidades de edificación dentro de la misma parcela, estas deberán cumplir con la separación respecto del resto de edificios de 1/2 de altura del edificio más alto del conjunto.
- La planta baja podrá ser cerrada y de uso comercial, inscrita dentro de la huella de la edificación. Además se priorizará aquella solución que la dote de la mayor permeabilidad visual posible, en consonancia con su entorno más próximo.

Se podrá disponer de plantas bajo rasante, entre otros usos permitidos, para dotar a la edificación de la reserva mínima de aparcamiento, según lo dispuesto en el PGOU vigente, no superando las dos plantas de sótano, como regla general, para no afectar excesivamente a las condiciones hidrogeológicas de los suelos, ni crear servidumbres en el subsuelo más allá de lo imprescindible, ni incrementar innecesariamente el coste constructivo o las dificultades de construcción y funcionamiento del propio aparcamiento, y siempre que las normas de protección del patrimonio arqueológico y paleontológico, así como las que afecten al subsuelo lo permitan. Se permite el adosamiento privado bajo rasante entre las parcelas A y B. La ocupación será la máxima permitida, respetando la separación a linderos públicos y privados.

No se contempla la obligatoriedad de establecer patio medianero y/o mancomunado, pudiendo proyectarse de manera independiente. No obstante, para maximizar las condiciones de ventilación e iluminación previstas en el PGOU, se priorizará ajustar su posición y dimensión a las medianeras del preexistente, y si es posible, contemplar su diseño de manera conjunta. Se evitarán que queden al descubierto medianeras vistas.

Los demás parámetros se ajustarán a lo establecido en el PGOU de Málaga vigente de 2011.

Ordenación parcelaria

La ejecución de este ED es compatible con la ordenación parcelaria catastral dispuesta.

En caso de reordenación parcelaria, esto es, sin modificar la huella de la edificación aquí propuesta y contemplada en el PGOU, se deberá realizar según lo dispuesto en el art. 12.6.4 - 1, en donde se establecen las siguientes condiciones de parcelación para la subzona OA-2:

“La parcela será la resultante del trazado de alineaciones, con las siguientes condiciones mínimas:

- *Superficie mínima: 300 m²*
- *Longitud mínima de fachada de vial: 7 metros*
- *Fondo mínimo de parcela: 9 metros*

Se exceptúan de esta Norma aquellas parcelas del Suelo Urbano de superficie inferior a 120 m² encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibilitan de hecho cualquier trámite reparcelario que permita alcanzar dicha superficie mínima, siempre que se tenga constancia de la existencia de dicha parcela con anterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1983.

Las parcelas mayores de 120 m² e inferiores a 300 m² podrán edificarse si se cumple lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda del presente PGOU.”

Ejecución del plan por fases

El objetivo de este Estudio de Detalle es el de renovar todas las edificaciones existentes incluidas dentro del ámbito de actuación. La reordenación del conjunto implica actuaciones en tres parcelas catastrales, en donde se ubican edificaciones independientes. La ejecución del plan se realizará sobre las parcelas A y B, que deberán considerarse según las siguientes fases:

Fase A

Se ejecutará la parte de la fase correspondiente a la Parcela A, ubicada en Camino de los Guindos nº6.

Fase B

Se ejecutará la parte de la fase correspondiente a las Parcelas B.1 y B.2, ubicadas en Camino de los Guindos nº10 y Calle Calañas nº2[A], respectivamente.

En caso de no haber sido ejecutado antes, la demolición, reordenación y posterior urbanización del espacio liberado en la parcela B.2 se deberá contemplar dentro de la Fase B, por formar conjunto con la parcela B.1.

Las condiciones particulares del Centro de Transformación serán las que determine la compañía eléctrica suministradora para el cumplimiento de la normativa que le sea de aplicación, asegurar su correcto funcionamiento, y adaptarse a las necesidades del sector.

Para garantizar la viabilidad del plan, cada titular podrá ejecutar la fase asignada correspondiente con su parcela, en sintonía con este estudio, pero no necesariamente supeditada a la ejecución de todo el conjunto, que podrán ser aplazadas de manera independiente.

Se atenderán a los criterios de diseño aquí descritos relativos al adosamiento de medianerías y posibles patios.

Si por la ejecución en diferentes fases se generasen medianeras temporales vistas, éstas deberán acabarse con los materiales y tratamientos propios de la fachada del edificio.

2.2. JUSTIFICACIÓN DE ORDENANZAS.

La parcela está calificada por el PGOU como Ordenación Abierta (OA-2).

	ED-LO.3 "Camino de los Guindos 6"	ESTUDIO DE DETALLE	
	PARCELAS A Y B (B.1, B.2)	PARCELA A	PARCELA B (B.1, B.2)
Instrumento de ordenación	PGOU de Málaga 2011, ED-LO.3	Estudio de detalle	Estudio de detalle
Calificación urbanística detallada	Suelo Urbano Consolidado	Suelo Urbano Consolidado	Suelo Urbano Consolidado
Ordenanza de aplicación	OA-2	OA-2	OA-2
Superficie de parcela	2.032,89m ²	1.072,49m ²	960,40m ² (933,50m ² + 26,90m ²)
Superficie mínima de parcela	300m ²	>300 m ² (1.072,49m ²)	>300m ² (960,40m ²)
Fachada mínima de parcela a vial	7m	>7m (37,10m)	>7m (26,85m)
Fondo mínimo de parcela	9m	>9m (26,90m)	>9m (30,10m)
Coefficiente de edificabilidad	1,85	1,85	1,85

Superficie de techo edificable	3.760,85m ² (*)	1.984,11m ² (*)	1.776,74m ² (1.726,98m ² + 49,77m ²) (*)
Número máximo de plantas	PB+5	PB+5	PB+5
Distancia mínima al eje del vial	10m	>10m (12,55m)	>10m (15,90m)
Altura máxima	21,80m	21,80m	21,80m
Separación a lindero público	3,00m	3,00m	>3m (5,60m)
Separación a lindero privado	1/4 de la altura del edificio (mínimo 3,00 m) Se permite adosar en plantas bajas sin medianerías vistas	1/4 de la altura del edificio (mínimo 3,00 m) Se permite adosamiento entre las parcelas A y B de este ED en todas las plantas	1/4 de la altura del edificio (mínimo 3,00 m) Se permite adosamiento entre las parcelas A y B de este ED en todas las plantas
Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela	1/2 de la altura del edificio más alto	No se permiten unidades de edificación independientes dentro de la parcela	No se permiten unidades de edificación independientes dentro de la parcela
Condiciones mínimas de patio de luces	1/3 de la altura del edificio (diámetro mínimo 4m) 1/6 de la altura del edificio (diámetro mínimo 3m) para ventilación de cocinas y otras piezas no calificadas como estancias) Superficie mínima en función de nº plantas (39m ² para más de 5 plantas)	1/3 de la altura del edificio (diámetro mínimo 4m) 1/6 de la altura del edificio (diámetro mínimo 3m) para ventilación de cocinas y otras piezas no calificadas como estancias) Superficie mínima en función de nº plantas (39m ² para más de 5 plantas)	1/3 de la altura del edificio (diámetro mínimo 4m) 1/6 de la altura del edificio (diámetro mínimo 3m) para ventilación de cocinas y otras piezas no calificadas como estancias) Superficie mínima en función de nº plantas (39m ² para más de 5 plantas)
Condiciones mínimas de patio de ventilación	1/7 de la altura del edificio (diámetro mínimo 2m) Superficie mínima en función de nº plantas (15m ² para más de 5 plantas)	1/7 de la altura del edificio (diámetro mínimo 2m) Superficie mínima en función de nº plantas (15m ² para más de 5 plantas)	1/7 de la altura del edificio (diámetro mínimo 2m) Superficie mínima en función de nº plantas (15m ² para más de 5 plantas)
Vuelos de cuerpos salientes	<1/10 del ancho del vial (máximo 1,50m)	<1,50m	<1,50m
Ocupación Planta Baja	100%	<100% (37,70%)	<100% (35,85%)
Ocupación Plantas Altas	90%	<90% (37,70%)	<90% (35,85%)
Reserva mínima de aparcamiento	1,5 Plaza/Vivienda 1 Plaza/100m ² 1 Plaza/50m ² de techo comercial de establecimiento <2.500m ²	1,5 Plaza/Vivienda 1 Plaza/100m ² 1 Plaza/50m ² de techo comercial de establecimiento <2.500m ²	1,5 Plaza/Vivienda 1 Plaza/100m ² 1 Plaza/50m ² de techo comercial de establecimiento <2.500m ²
Uso pormenorizado	Residencial	Residencial	Residencial
Usos compatibles	Los recogidos en el Artículo	Los recogidos en el Artículo	Los recogidos en el Artículo

	12.6.5. "Condiciones de uso" de las normas urbanísticas del PGOU de Málaga 2011	12.6.5. "Condiciones de uso" de las normas urbanísticas del PGOU de Málaga 2011	12.6.5. "Condiciones de uso" de las normas urbanísticas del PGOU de Málaga 2011
--	---	---	---

(*) Justificación de superficie de techo edificable y de techo máximo asignado

La superficie de techo edificable es la resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad propuesto en el ED-LO.3 aplicado sobre la superficie de cada parcela. No obstante, el techo máximo asignado en el ED-LO.3 es ligeramente mayor a la superficie de techo edificable, según la medición topográfica realizada.

De este modo, se realiza el siguiente reparto del techo edificable y techo máximo asignado, aplicado proporcionalmente a la superficie de cada parcela:

	PARCELA A	PARCELA B.1	PARCELA B.2	TOTAL (ED-LO.3)
Superficie techo máximo asignado	1.988,94m ²	1.731,18m ²	49,89 m ²	3.770,00m ²
Superficie de techo edificable	1.984,11m ²	1.726,98m ²	49,77m ^{2*}	3.760,85m ²

*La superficie relativa al centro de transformación existente, deberá integrarse volumétricamente en el volumen definido por el presente documento.

La superficie construida en cada planta no superará la cifra resultante al aplicar el porcentaje máximo de ocupación a la huella delimitada por las alineaciones reflejadas en los planos.

2.3. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO, VIABILIDAD ECONÓMICA Y JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE LA REDACCIÓN DE INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

2.3.1 Estudio económico financiero y viabilidad económica.

El art. 62. 4º *Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística* de la LISTA determina que los instrumentos de ordenación urbanística habrán de contener 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. Es por ello que se realiza el siguiente estudio económico:

Coste de las obras de Urbanización y de implantación de los servicios

El objeto del presente Estudio Económico-Financiero es evaluar los costos de Urbanización del Sector de Actuación de forma global y aproximada, en relación con los beneficios de las actuaciones inmobiliarias para, en consecuencia, determinar la posible viabilidad económica de la inversión. En base a los esquemas e información realizada en este documento sobre las obras de urbanización, infraestructuras, y otras necesidades previstas en previsión de las determinaciones del Plan General, se establecen los siguientes conceptos de costes de urbanización previstos en el art. 95 de la LISTA:

- Costes de demolición de las edificaciones existentes en la parcela.
- Costes de urbanización e implantación de los servicios incluidos en el sector.

- Coste de las obras de Demolición (Este presupuesto se detalla en el Proyecto de Demolición de Edificio Industrial en calle Camino de los Guindos nº6 de Málaga con expediente de Licencia de Obras LOBRAS-2022-3580 favorable emitida el 22 de noviembre de 2022).

Los costes de demolición de los edificios existentes dentro de la estructura parcelaria original objeto de este Estudio de Detalle, según los Valores Medios Estimativos de la Construcción 2022 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, son los siguientes:

PARCELA A (Edificio 1) | Camino de los Guindos nº6

- o Trabajos de demolición $49 \text{ €/m}^2 \times 2.549 \text{ m}^2 = 124.901 \text{ €}$
- o Gestión de Residuos = 20.094,83€
- o Seguridad y Salud = 2.498,02 €
- o Total A = 147.493,85€

PARCELA B.1 (Edificio 2) | Camino de los Guindos nº10

- o Trabajos de demolición $49 \text{ €/m}^2 \times 1.411 \text{ m}^2 = 69.139 \text{ €}$
- o Gestión de Residuos = 11.123,50 €
- o Seguridad y Salud = 1.382,78€
- o Total B.1 = 81.645,28€

PARCELA B.2 (Edificio 3) | Calle Calañas nº2[A]

- o Trabajos de demolición $49 \text{ €/m}^2 \times 30 \text{ m}^2 = 1.470 \text{ €}$
- o Gestión de Residuos = 236,54€
- o Seguridad y Salud = 29,40€
- o Total B.2 = 1.735,94€

Total demolición (A, B.1, B.2) = 230.875,07€

*nota: las superficies construidas consideradas son las que figuran en catastro.

- Coste de las obras de urbanización y acometida de los servicios

Considerando que se trata de una actuación en suelo urbano consolidado, las obras de urbanización a realizar serán las correspondientes a la reposición del pavimento deteriorado por la acción edificatoria sobre las parcelas de Camino de los Guindos y Calle Calañas. No obstante, debido a la antigüedad y estado en el que se encuentra el acerado correspondiente a Calle Calañas, se contempla su completa sustitución y renovación. En Camino de los Guindos se contempla únicamente la reposición del pavimento afectado por la demolición y posterior edificación.

Por tanto, se estiman los siguientes costes para el pavimento:

Sustitución de acerado en Calle Calañas = 3.750€.

Reparación de acerado en Camino de los Guindos = 1.000€

Los servicios de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad y telefonía, requerirán ejecutar las correspondientes acometidas a los puntos de conexión de las distintas compañías suministradoras.

Se estiman los siguientes costes para cada uno de los servicios:

Acometida eléctrica = 1.500 €

Acometida de saneamiento = 1.200 €

Acometida de agua = 1.200 €

Acometida de telefonía = 1.200 €

Total acometidas servicios = 5.100 €.

(Habrá que añadir el nuevo pavimento de las zonas de uso público así como el mobiliario de exterior, parque infantil, etc..)

Total obras de urbanización y servicios = 9.850€

- Coste total de las obras

o Coste de las obras de demolición = 230.875,07€

o Coste de las obras de urbanización y servicios = 9.850 €

o TOTAL 240.725,07 €

“Este presupuesto se redacta a los únicos efectos de cumplimentar lo dispuesto en el epígrafe 1.5 del Real Decreto 2512/1977, y, en consecuencia, no es vinculante a efectos contractuales, estando sujeto a modificaciones y acuerdos derivados de pactos entre terceros.”

Repercusiones de cargas

La estimación total de cargas prevista en el apartado anterior supone un total de 240.725,07€. A continuación se evalúan las distintas repercusiones que suponen el presupuesto de contrata estimado, lo que nos da una primera aproximación a la viabilidad económica de la inversión:

- Repercusión sobre m² de suelo bruto
 $240.725,07\text{€} / 2.032,89\text{m}^2 = 118,41\text{€}/\text{m}^2$
- Repercusión sobre m² de techo edificable
 $240.725,07\text{€} / 3.760,85\text{m}^2 = 64,01\text{€}/\text{m}^2$

Estudio del valor de Repercusión de Suelo

Mediante el método residual estático, considerando las cargas anteriormente calculadas, y estimando un valor medio según el mapa de valores urbano de catastro para 2022 de 1.430€/m².

El valor en venta del inmueble se estima, según los cálculos empleados, para una superficie construida de 3.760,85 m², en un importe de 5.378.015,50€.

Análisis de la repercusión de cargas sobre el precio y el valor del suelo urbanizado. (Viabilidad económica)

Al tratarse de un suelo urbano consolidado, se ha considerado más acertado trabajar con edificabilidad. Como se ha comentado anteriormente, el valor en venta de cada metro edificable ascendería a 1.430€/m². Teniendo en cuenta que la repercusión de las cargas de urbanización asciende a 64,01€/m²t, se entiende que esta representa aproximadamente un 4,47% sobre el valor en venta. Es decir, los costos de urbanización suponen aproximadamente, un 4,47% de los ingresos por venta que se entiende asumible para un sector de estas características.

2.3.2 Informe o memoria de sostenibilidad económica (art. 61.4ª LISTA).

La Memoria de sostenibilidad económica tiene por objeto evaluar la incidencia del coste de dichas obras y servicios en la Hacienda Local Municipal, según el artículo 61.4ª LISTA y artículo 85, 4º del Reglamento básico de la LISTA que indica lo siguiente:

“Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo.”

El apartado 3 del artículo 85 del Reglamento Básico de la LISTA indica lo siguiente:

“Al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:

a) Una memoria de sostenibilidad económica con el siguiente contenido:

1º. El impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes

con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan.

2º. La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

b) Una memoria de viabilidad económica.

1º. Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

2º. Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, la estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

3º. El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de ésta, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

4º. El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

5º. La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.”

Se justifica de este modo la innecesariedad de realizar el informe de sostenibilidad económica puesto que no supone inversión alguna de las haciendas públicas ya que se trata de una actuación urbanística en un conjunto de parcelas ubicadas en suelo urbano consolidado, que no implica implantación y/o mantenimiento de Infraestructuras necesarias, prestación de nuevos servicios diferentes a los ya implantados por la administración local, ni repercusiones sobre suelo destinado a usos productivos. Se trata de este modo de una intervención exclusivamente privada y financiada por el promotor.

2.4. ACCESIBILIDAD.

Justificación del cumplimiento de las normativas reguladoras de 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.

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizadosPavimentos de itinerarios accesibles

Material: Hormigón continuo

Color: Varios

Resbaladicidad: Clase 3

Pavimentos de rampas

Material: Hormigón continuo

Color: Varios

Resbaladicidad: Clase 3

Pavimentos de escaleras

Material: Hormigón continuo

Color: Varios

Resbaladicidad: Clase 3

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas

Material:

Color:

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

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

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

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO**ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES**

NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES (Rgto. Art. 15. Orden TMA/851/2021 arts. 5,12 y 46) (1)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m (O2)	CUMPLE
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	---		CUMPLE
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		CUMPLE
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		CUMPLE
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)		---	≤ 0,12 m		CUMPLE
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	☐ En itinerarios	Ø ≤ 0,016 m	---		Ø ≤ 0,02 m
	☐ En calzadas	Ø ≤ 0,016 m	---	Ø ≤ 0,02 m	CUMPLE
Iluminación homogénea		Cumplirá RD 1890/2008	---	---	CUMPLE

(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho $\geq 1,50 \text{ m}$, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.

(O2) En todos los casos en que esto no se pueda cumplir, deberá disponer al menos, de una anchura mínima tal que permita el paso de una persona en silla de ruedas (1,20 metros). Se admitirá en casos puntuales un ancho $\geq 0,90 \text{ m}$, en zonas consolidadas por la edificación y en puntos singulares.

(O3) Altura de bordillos $\leq 14,00 \text{ cm}$.

VADOS PARA PASO PEATONES (Rgto. Art. 16. Orden TMA/851/2021 arts. 20, 45 y 46)

Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	☐ Longitud $\leq 3,00 \text{ m}$	$\leq 10,00 \%$	$\leq 8,00 \%$	$\leq 8,00 \%$	CUMPLE
	☐ Longitud $\leq 3,00 \text{ m}$	$\leq 8,00 \%$	$\leq 8,00 \%$	$\leq 8,00 \%$	CUMPLE
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		$\leq 2,00 \%$	$\leq 2,00 \%$	$\leq 2,00 \%$	CUMPLE
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		$\geq 1,80 \text{ m}$	$\geq 1,80 \text{ m}$	$\geq 2,00 \text{ m}$	CUMPLE
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		$= 0,60\text{-}1,20 \text{ m}$	$= 1,20 \text{ m}$	$= 1,00 \text{ m}$	LONGITUD DE VADO
Rebaje con la calzada		$0,00 - 0,40 \text{ cm}$	$0,00 \text{ cm}$	$0,00 \text{ cm}$	CUMPLE

VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto. art. 16, Orden TMA/851/2021 arts. 13, 19, 45 y 46)

Pendiente longitudinal en tramos $< 3,00 \text{ m}$	= Itinerario peatonal	$\leq 8,00 \%$	$\leq 8,00 \%$	CUMPLE
Pendiente longitudinal en tramos $\geq 3,00 \text{ m}$	---	$\leq 6,00 \%$	$\leq 8,00 \%$	CUMPLE

Pendiente transversal			= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	CUMPLE
Rebaje de bordillo en el vado					≤ 0,05 m	CUMPLE
Longitud, dejando franja libre paralela a la fachada de ≥ 0,60 m no afectada por el vado	☐ Existen alcorques	1,00 m			CUMPLE	
	☐ No existen alcorques	0,60 m				
PASOS DE PEATONES (Rgto. art. 17, Orden TMA/851/2021 arts. 21, 45 y 46)						
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)			≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones	≥ 2,00 m	>VADO PEATONES
☐ Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones			≥ 0,90 m	---	---	CUMPLE
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80-1,20 m	1,20 m	= 1,00 m	CUMPLE
		Longitud	= Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado.	= Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del		= Hasta línea fachada
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,80-1,20 m	---	---	CUMPLE
		Longitud	= Espacio de intersección	---	---	CUMPLE
ISLETAS (Rgto. art. 17, Orden TMA/851/2021 arts. 22, 45 y 46)						
Anchura			≥ Paso peatones	≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	NO PROCEDE
Fondo			≥ 1,80 m	≥ 1,20 m		NO PROCEDE
Espacio libre			---	---		NO PROCEDE
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo franjas dos nav	= 0,60-1,20 m	---	---	NO PROCEDE
		Anchura pavimento	= 0,80-1,20 m	---	---	NO PROCEDE
	Nivel acerado	Fondo franjas dos nav	= 0,60-1,20 m	---	---	NO PROCEDE
		Anchura pavimento direccional	= 0,80-1,20 m	---	---	NO PROCEDE
PUENTES Y PASARELAS (Rgto. art. 19, Orden TMA/851/2021 arts. 5 y 30)						
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores						
Anchura libre de paso en tramos horizontales			≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	---	NO PROCEDE

Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	---	NO PROCEDE
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	---	NO PROCEDE
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		NO PROCEDE
Iluminación permanente y uniforme		Cumplirá RD 1890/2008	---		NO PROCEDE
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal		NO PROCEDE
	Longitud	---	= 0,60 m		NO PROCEDE
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	---	NO PROCEDE
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	---	NO PROCEDE
Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m		NO PROCEDE
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m	≥ 0,04 m		NO PROCEDE
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	---		NO PROCEDE
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. art. 20, Orden TMA/851/2021 art. 5)					
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	---	NO PROCEDE
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		NO PROCEDE
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		NO PROCEDE
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		NO PROCEDE
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		Cumplirá RD 1890/2008	≥ 200 lux	---	NO PROCEDE
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal	---	NO PROCEDE
	Longitud	---	= 0,60 m	---	NO PROCEDE
ESCALERAS (Rgto. art. 23, Orden TMA/851/2021 arts. 15, 30 y 46)					
Directriz	☒ Trazado recto				

	☐ Generatriz curva. Radio	---	$R \geq 50 \text{ m}$	---	
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		$3 \leq N \leq 12$	$N \leq 10$	$3 \leq N \leq 16$	NO PROCEDE
Peldaños	Huella	$\geq 0,28 \text{ m}$	$\geq 0,30 \text{ m}$	$\geq 0,30 \text{ m}$	NO PROCEDE
	ContraHuella (con tabica y sin bocel)	$0,13 \text{ m} \geq x \geq 0,175 \text{ m}$	$\leq 0,16 \text{ m}$	$\leq 0,16 \text{ m}$	NO PROCEDE
	Relación huella / contrahuella	$0,54 \leq 2C+H \leq 0,70$	---	---	NO PROCEDE
	Ángulo huella / contrahuella	$75^\circ \leq \alpha \leq 90^\circ$	---	---	NO PROCEDE
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	$= 0,05 \text{ m}$	---	---	NO PROCEDE
Ancho libre		$\geq 1,20 \text{ m}$	$\geq 1,20 \text{ m}$	$\geq 1,20 \text{ m}$	NO PROCEDE
Ancho mesetas		$\geq \text{Ancho escalera}$	$\geq \text{Ancho escalera}$	$\geq 1,20 \text{ m}$	NO PROCEDE
Fondo mesetas		$\geq 1,20 \text{ m}$	$\geq 1,20 \text{ m}$	$\geq 1,20 \text{ m}$	NO PROCEDE
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		$\geq 1,20 \text{ m}$	$\geq 1,50 \text{ m}$	---	NO PROCEDE
Circulo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	$\geq 1,20 \text{ m}$	---	NO PROCEDE
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	$= \text{Anchura escalera}$	$= \text{Anchura escalera}$	$= \text{Anchura escalera}$	NO PROCEDE
	Longitud	$= 0,80-1,20 \text{ m}$	$= 0,60 \text{ m}$	$= 1,00 \text{ m}$	NO PROCEDE
Barandillas inescalables Coincidirán con inicio y final	Altura	$\geq 0,90 \text{ m}$ $\geq 1,10 \text{ m (1)}$	$\geq 0,90 \text{ m}$ $\geq 1,10 \text{ m (1)}$	---	NO PROCEDE
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	De 0,90 a 1,10 m	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 0,95 m	NO PROCEDE
Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,04 m a 0,05 m	NO PROCEDE
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		$\geq 0,30 \text{ m}$	---	$\geq 0,30 \text{ m}$	NO PROCEDE
En escaleras de ancho $\geq 4,00 \text{ m}$ se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					
(04) Se deberá cerrar siempre el intradós de la escalera hasta una altura de 2,10 m.					

ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. art. 24, Orden TMA/851/2021 arts. 16, 17 y 46)						
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	---	---	NO PROCEDE
	Franja pavimento táctil indicador direccional		= Anchura puerta	---	---	NO PROCEDE
			= 0,80-1,20 m	---	---	NO PROCEDE
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	---	---	NO PROCEDE
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		$\geq 0,035 \text{ m}$	---	---	NO PROCEDE
	Precisión de nivelación		$\geq 0,02 \text{ m}$	---	---	NO PROCEDE
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		$\geq 0,90 \text{ m}$	---	---	NO PROCEDE
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	☐ Una puerta	1,10 x 1,40 m	---	---	NO PROCEDE
		☐ Dos puertas	1,10 x 1,40 m	---	---	NO PROCEDE
		☐ Dos en ángulo	1,60 x 1,40 m	---	---	NO PROCEDE
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura taniz	---	---	NO PROCEDE
		Longitud	= 1,20 m	---	---	NO PROCEDE
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura escaleras	---	---	NO PROCEDE
		Longitud	Los bordes de los escalones señalizados con una banda de contraste	---	---	NO PROCEDE
RAMPAS (Rgto. art. 22, Orden TMA/851/2021 arts. 14, 30 y 46)						
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % o desnivel > 0,20 m, excepto aquellos que forman parte de un punto de cruce con el itinerario vehicular.						
Radio en el caso de rampas de generatriz curva			---	$R \geq 50 \text{ m}$	---	NO PROCEDE
Anchura libre			$\geq 1,80 \text{ m}$	$\geq 1,50 \text{ m}$	$\geq 1,80 \text{ m}$ $\geq 1,20 \text{ m}$ si existe recorrido alternativo	NO PROCEDE
Longitud de tramos sin descansillos (1)			$\leq 9,00 \text{ m}$	$\leq 9,00 \text{ m}$	$\leq 10,00 \text{ m}$	NO PROCEDE
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud < 3,00 m		< 10,00 %	< 10,00 %	< 8,00 % (< 10%)	NO PROCEDE
	Tramos de longitud > 3,00 m y < 6,00 m		< 8,00 %	< 8,00 %	< 6,00 % (< 8%)	NO PROCEDE
	Tramos de longitud > 6,00 m, hasta 9,00 m		$\leq 8,00 \%$	$\leq 6,00 \%$	$\leq 6,00 \%$ ($\leq 8\%$) (05)	NO PROCEDE

(1) En la columna O. TMA/851/2021 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal

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

Longitud máxima de tramos sin rellanos intermedios 10,00 m

Pendiente transversal		$\leq 2,00 \%$	$\leq 2,00 \%$	$\leq 2,00 \%$	NO PROCEDE
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa	Ancho de rampa	NO PROCEDE
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	☐ Sin cambio de dirección	$\geq 1,50 \text{ m}$	$\geq 1,50 \text{ m}$	$\geq 1,50 \text{ m}$	NO PROCEDE
	☐ Con cambio de dirección	$\geq 1,80 \text{ m}$	$\geq 1,50 \text{ m}$	$\geq 1,50 \text{ m}$	NO PROCEDE
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta	---	N.E.
	Longitud	= 0,80-1,20 m	= 0,60 m	---	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.	Altura (1)	$\geq 0,90 \text{ m}$	$\geq 0,90 \text{ m}$	---	
		$\geq 1,10 \text{ m}$	$\geq 1,10 \text{ m}$	---	

(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno	Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 0,95 m	
Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,04 m a 0,05 m	
Prolongación de pasamanos en cada tramo		$\geq 0,30 \text{ m}$	$\geq 0,30 \text{ m}$	$\geq 0,30 \text{ m}$	

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

A ambos lados de la rampa habrá un resalte $\geq 0,10 \text{ m}$

En rampas de ancho $\geq 3,00$ se instalará una barandilla central con doble pasamanos

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

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

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO**OBRAS E INSTALACIONES**

NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto. art. 27, Orden TMA/851/2021 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación de las vallas de señalización	---	---	---	
	Altura	---	≥ 0,90 m	---	
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del ensamblaje continuo	> 0,90 m	---	---	
	Anchura libre de obstáculos	> 1,80 m	> 0,90 m	> 1,00 m	
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m	
Señalización	☐ Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho.	= 0,40 m	---	---	
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado	≤ 50m	---	---	
	☐ Contenedores de obras Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	≥ 0,10 m	---	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO**ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS**

NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. art. 30, Orden TMA/851/2021 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción	≥ 2 % del total	
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---	≥ (5,00 x 3,60) m (O6)	
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---	≥ (5,00 x 3,60) m (O6)	

(1) ZT: Zona de transferencia
- Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho $\geq 1,50$ m y longitud igual a la de la plaza. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente. Sobre la acera posterior también existirá una zona sin obstáculos, de igual ancho que la plaza y una profundidad de 3,00 m. Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud $\geq 3,00$ m. Sobre la acera lateral también existirá una zona sin obstáculos de igual longitud que la plaza con su zona de aproximación y transferencia y un ancho de 1,50 m. Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.
(O6) 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 I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

NORMATIVA			O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden TMA/851/2021 arts. 7 y 26)						
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:						
Compactación de tierras			---	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.	CUMPLE
Altura libre de obstáculos			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m	CUMPLE
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.			De 0,90 a 1,20 m. Espacio inferior de 70x80x50 cm	De 0,90 a 1,20 m	---	NO PROCEDE
Zonas de descanso	Distancia entre zonas		< 50,00 m	< 50,00 m	---	CUMPLE
	Dotación	Rancho	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	CUMPLE
		Espacio libre	1,50 m x 1,00 m	0,90 m x 1,20 m	---	CUMPLE
Rejillas	Resalte máximo		Enrasadas	Enrasadas	---	---
	Orificios en áreas de uso		Ø > 0,016 m	---	---	
	Orificios en calzadas		Ídem que anterior si están situadas a ≤ 0,50 m de límite lateral externo de paso de peatones	---	---	
	Distancia a paso de peatones		---	---	---	
SECTORES DE JUEGOS (Orden TMA/851/2021 arts. 8 y 26)						
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:						
Mesas de estancias	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	---	---	CUMPLE

	Altura		$\leq 0,85 \text{ m}$	---	---	CUMPLE
	Espacio libre inferior	Alto	$> 0,70 \text{ m}$	---	---	CUMPLE
		Ancho	$> 0,80 \text{ m}$	---	---	CUMPLE
		Fondo	$\geq 0,50 \text{ m}$	---	---	CUMPLE
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	---	---	CUMPLE

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

NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL (Orden T/A/851/2021 arts. 5 y 9)					
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa					
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del		$> 1,80 \times 2,40 \text{ m}$	$> 1,50 \times 2,30 \text{ m}$	$> 1,50 \times 2,30 \text{ m}$
	Anchura libre de itinerario		$> 1,80 \text{ m}$	$> 1,50 \text{ m}$	$> 1,50 \text{ m}$
	Pendiente	Longitudinal	$< 6,00 \%$	$< 6,00 \%$	$< 6,00 \%$
		Transversal	$\leq 2,00 \%$	$\leq 1,00 \%$	$\leq 1,00 \%$

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO**MOBILIARIO URBANO**

NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN (Orden TMA/851/2021 arts. 23,25,26,27,28,29,32,33,34,36 y 47)					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación....)		$\geq 2,20 \text{ m}$	$\geq 2,20 \text{ m}$	$\geq 2,10 \text{ m}$ recomendable $\geq 2,50 \text{ m}$	CUMPLE
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		---	---	---	
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		---	$\geq 1,60 \text{ m}$	---	

Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada			≥ 0,40 m	---	---	CUMPLE	
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adelantado		< 0,95 m	De 0,70 m a	---		
	Longitud de tramo de mostrador adelantado		> 0,80 m	> 0,80 m	---		
	Altura de elementos salientes (toldos)		> 2,20 m	> 2,20 m	> 2,10 m		
	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m	---		
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,80 m a 1,20	De 0,90 m a	De 0,90 m a 1,20 m	CUMPLE	
		Distancia al límite de paso peatonal	≤ 1,50 m	---	---		
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	---	---		CUMPLE
Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		Ø ≥ 1,50 m	---	---		
	Altura dispositivos manipulables		De 0,80 m a 1,20	< 1,20 m	< 1,20 m		
	Altura pantalla		De 0,80 m a 1,20	---	De 0,90 m a 1,40 m		
	Inclinación pantalla		Entre 15 u 30º	---	---		
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		---	≤ 0,80 m	---		
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a	0,90 m	CUMPLE	
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m	0,90 m	CUMPLE	
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	---	0,70 m	CUMPLE	
	Área utilización libre obstáculos		Ø > 1,50 m	---	---	CUMPLE	
	Anchura franja pavimento circundante		---	≥ 0,50 m	---		
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	---	---		
	Espacio libre no barrido por las puertas		Ø > 1,50 m	---	---		
	Anchura libre de hueco de paso		> 0,80 m	---	---		
	Altura interior de cabina		> 2,20 m	---	---		
	Altura de lavabo (sin pedestal)		< 0,85 m	---	---		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		≥ 0,80 m	---	---	
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m	---	---	
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m	---	---	
			Longitud	> 0,70 m	---	---	
	Altura de mecanismos		< 0,95 m	---	---		
	☐ Ducha	Altura del pedestal (40-45)		De 0,45 m a 0,50 m	---	---	
		Espacio lateral transferencia (1,20 m de fondo)		≥ 0,80 m	---	---	

Bancos accesibles	Dotación mínima	1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	---	CUMPLE
	Altura asiento	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a	De 0,45 m a 0,50 m	CUMPLE
	Profundidad asiento	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a	De 0,45 m a 0,50 m	CUMPLE
	Altura respaldo	> 0,45 m	De 0,40 m a	0,50 m	CUMPLE
	Altura remanente respecto del asiento	---	De 0,18 m a	---	CUMPLE
	Ángulo inclinación asiento-respaldo	---	< 105°	---	CUMPLE
	Dimensión soporte región lumbar	---	> 15 cm	---	CUMPLE
	Espacio libre al lado del banco	≥ Ø 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m	---	CUMPLE
	Espacio libre en el frontal del banco	≥ 0,60 m	---	---	CUMPLE
Bolardos (1)	Separación entre bolardos	---	> 1,20 m	> 1,20 m	CUMPLE
	Diámetro	> 0,10 m	---	---	
	Altura	De 0,75 m a 1,00	< 0,70 m	< 0,70 m (Ø7)	
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.				
(Ø7) > 0,85 m en la planta del bolardo < (0,50 x 0,30) m					
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica	---	De 1,45 m a	---	
	Altura libre hasta la manivela	---	> 2,20 m	---	
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.				
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	---	---
	No enterrados	Altura parte inferior boca	0,70 – 1,20 m	---	---
		Altura de elementos manipulables	0,80 – 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 espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.

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

☐ En cualquier caso, 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.

2.5. AFECCIONES SECTORIALES.

- No existe afección por servicio Arroyos.
- No existe afección por servicio Carreteras.

2.6. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

La totalidad del ámbito de estudio se encuentra incluida en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. En los planos que se adjuntan –planos 04-A, 04-B y 04-C–, 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, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias.

En Málaga, Octubre de 2024.



Fdo. Antonio José Galisteo Espartero
Colegiado 1360 del COA MALAGA



Fdo. Álvaro Fernández Navarro
Colegiado 1484 del COA MALAGA



Fdo. Francisco Jesús Camacho Gómez
Colegiado 1510 del COA MALAGA

3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.-

- 3.1. N° 01 | Situación respecto a PGOU. Calificaciones
- 3.2. N° 02 | Situación respecto a PGOU. Zonificación Acústica
- 3.3. N° 03 | Plano de situación
- 3.4. N° 04-A | Anexo – Serv. Aeronáutica - Situación
- 3.5. N° 04-B | Anexo – Serv. Aeronáutica – Coordenadas
- 3.6. N° 04-C | Anexo – Serv. Aeronáutica – Coordenadas
- 3.7. N° 05-A | Plano topográfico (Parcela A)
- 3.8. N° 05-B | Plano topográfico (Parcela B1)
- 3.9. N° 05-C | Plano topográfico (Parcela B2)
- 3.10. N° 06 | Plano topográfico (completo)
- 3.11. N° 07 | Plano de estado actual.
- 3.12. N° 08 | Topográfico de propuesta.
- 3.13. N° 09 | Fases. Urbanización de espacio público
- 3.14. N° 10 | Anexo – Sótano primero
- 3.15. N° 11 | Relación Urbanística con el entorno

4. ANEXOS.-
