



ESTUDIO DE DETALLE

Calle Armelina nº39 y nº41

Calle Eufemia nº9

MÁLAGA

Junio 2026

MEMORIA

PROMOTOR:
CLASSIC LIVING ARMELINA S.L.

ARQUITECTO:
ANGEL JAIME RIVAS RODRIGUEZ

INDICE

1. MEMORIA EXPOSITIVA

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

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

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

3. RELACIÓN DE PLANOS

4. ANEJOS

- 4.1 LEY 7/2021 CAMBIO CLIMATICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA.

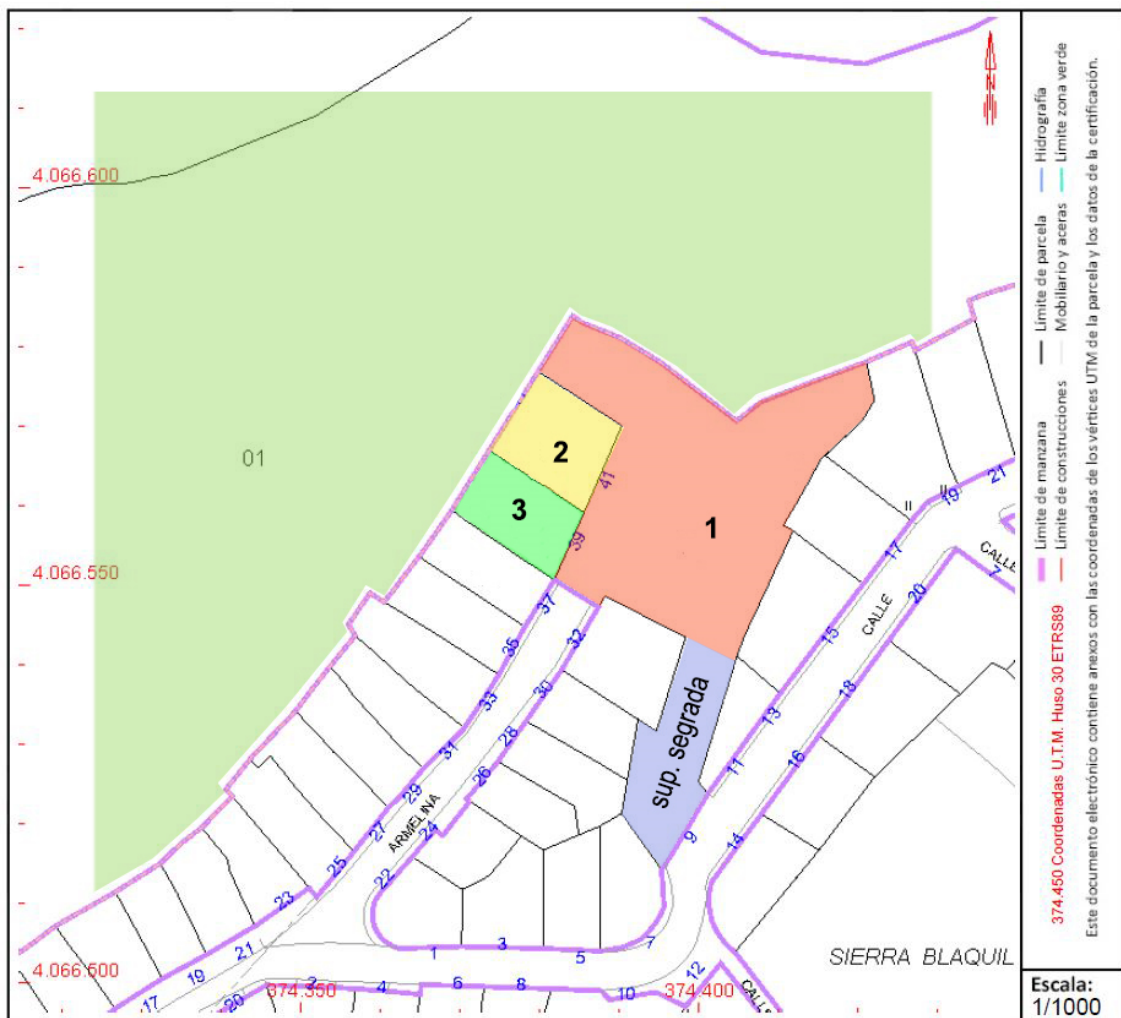
1. MEMORIA EXPOSITIVA

1.1 AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle objeto de este documento se circunscribe a las siguientes parcelas :

- Parcela nº1 _ Calle **Eufemia nº9**, superficie 915,20 m²
- Parcela nº2 _ Calle **Armelina nº39**, superficie 134,79 m²
- Parcela nº3 _ Calle **Armelina nº41**, superficie 156,45 m²

Simultáneamente al desarrollo del E.D. se **SEGRARÁ** una superficie de 187,88 m² de la parcela nº1 de Calle **Eufemia nº9**, la cual no formará parte del E.D.



La superficie gráfica total del ámbito del estudio de detalle es de 1206,44 m²

1.2 REFERENCIA CATASTRAL DE LAS PARCELAS

Las referencias catastrales de las parcelas son:

- Eufemia nº9_ Referencia catastral 4467114UF7646N0001QX
- Armelina nº39_ Referencia catastral 4467122UF7646N0001MX
- Armelina nº41_ Referencia catastral 4467121UF7646N0001FX

1.3 REDACTORES

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

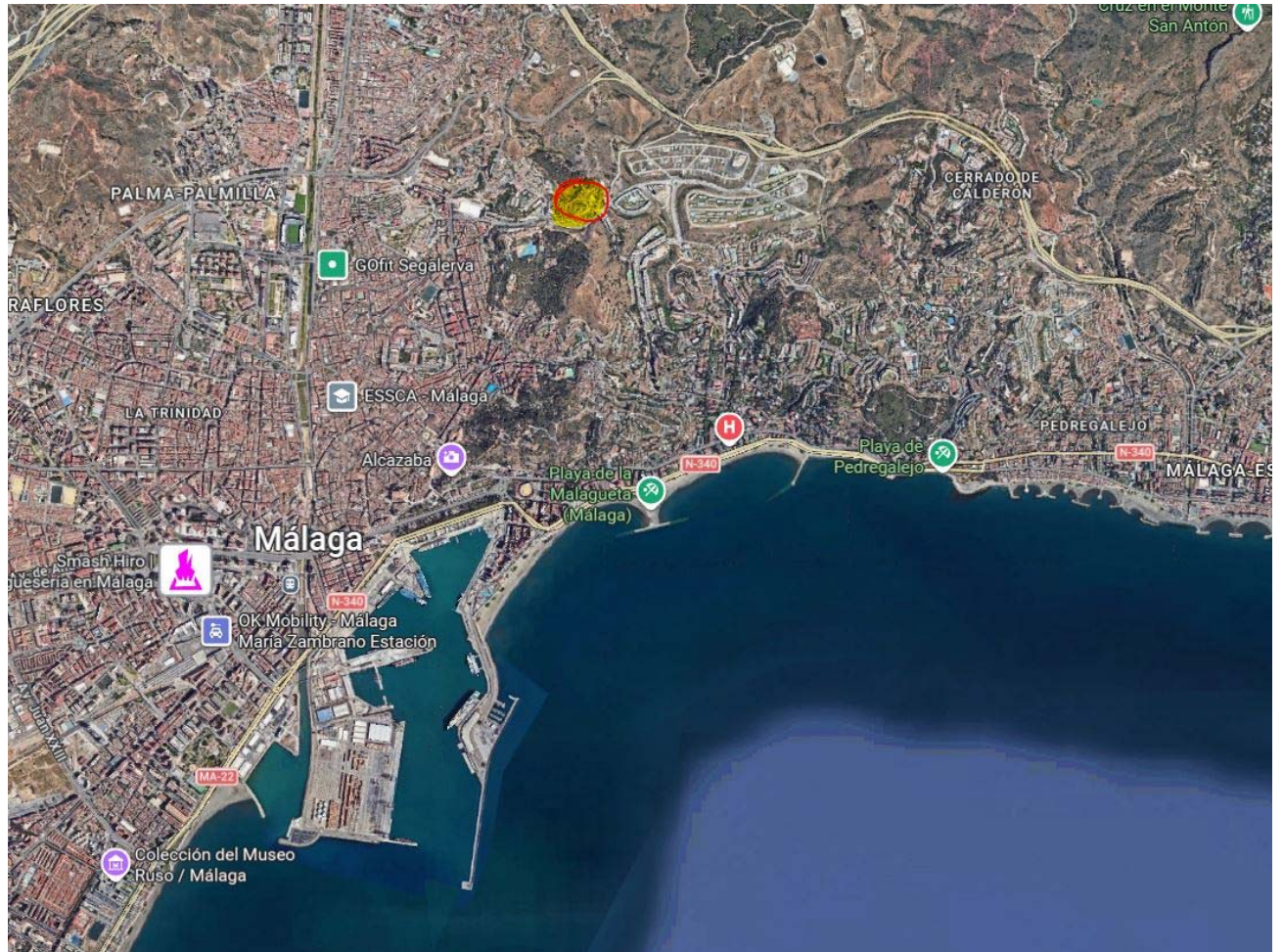
1.4 PROMOTOR

CLASSIC LIVING ARMELINA S.L., con CIF B13642848, domicilio social en calle Atarazanas 15, 3ªA , C.P 29012, Málaga.

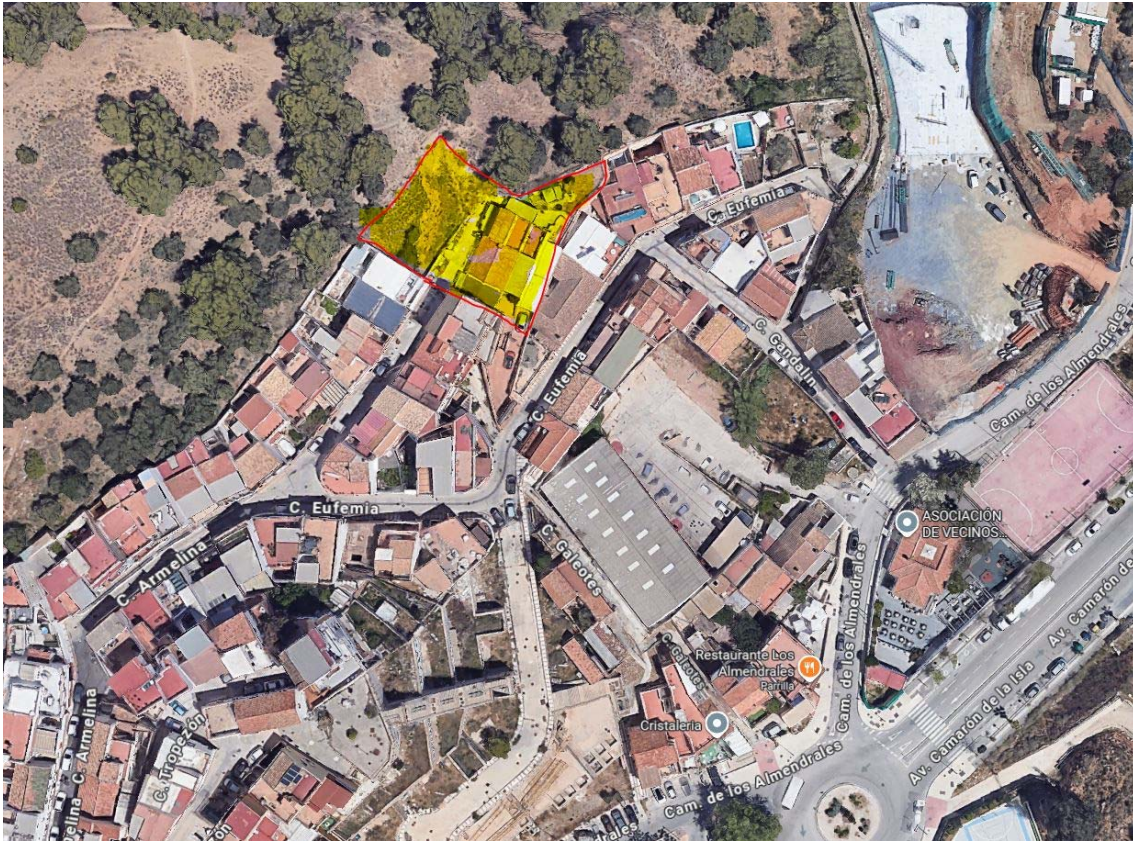
Representante legal D. Eva Pernilla Claesson Y8755771-F.

1.5 SITUACIÓN

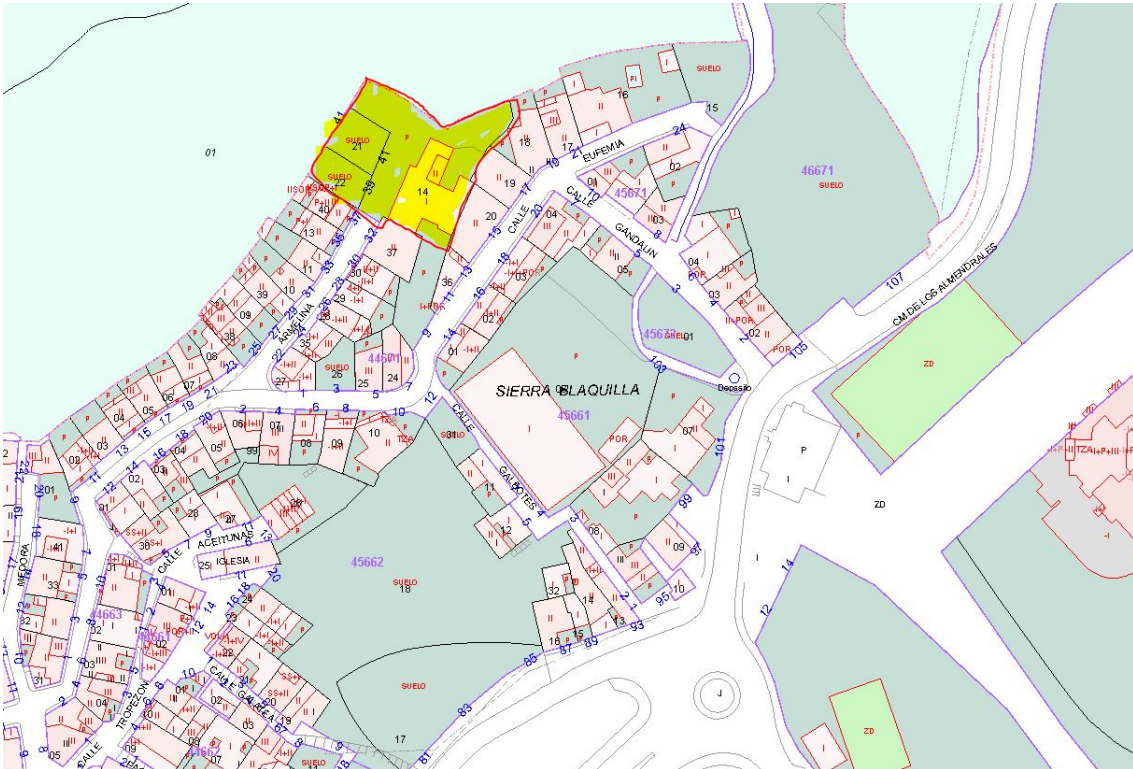
General



Satélite



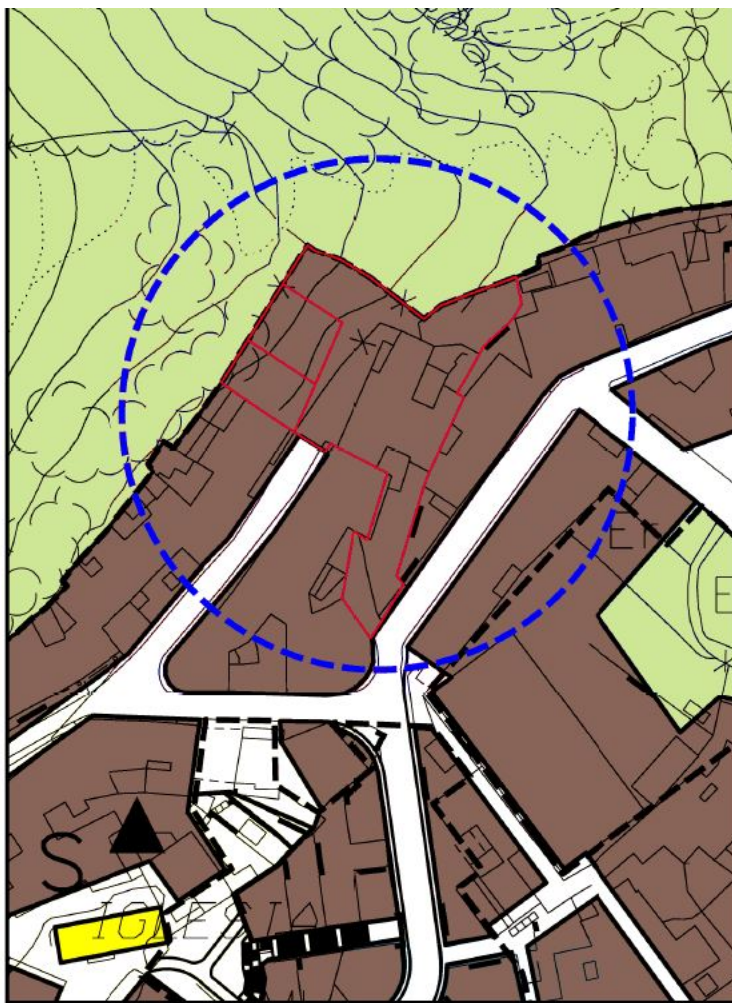
Catastro



1.6 ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA Y LAS EDIFICACIONES

En el PGOU está previsto la continuación de calle Armelina atravesando la parcela situada en calle Eufemia 9, con la intención de dar una vía de acceso a la zona verde existente.

El día 2 de julio de 2025, se aprobó en sesión extraordinaria del Excmo. Ayto de Málaga, la **Propuesta de Corrección de Error nº69** del PGOU 2011 de Málaga en la trama de calificación de las parcelas situadas en c/Armelina 39-41 y c/ Eufemia 9, con el objeto de subsanar el error grafico detectado en la trama plano P.2.1 “Calificación, usos y sistemas” del vigente PGOU 2011.



Actualmente las parcelas nº39 y nº41 de calle Armelina, son solares vacíos cuyo acceso se produce a través de la parcela nº9 de calle Eufemia.

Ambas parcelas tienen una pendiente pronunciada superior al 40%, característica que condicionará significativamente las futuras edificaciones.

En el nº9 de calle Eufemia, la parcela albergaba una vivienda unifamiliar de 309 m², cuyas obras de demolición comenzaron el 15 de enero de 2026 y concluyeron el 10 de febrero del mismo año. En la actualidad es un solar vacío.

1.7 PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN

La redacción del presente Estudio de Detalle, de iniciativa privada, se formula en base al **artículo 12.10.3 Condiciones de la Ordenación. Capítulo Decimo. Zona de ordenación CTP.**

“En parcelas superiores a 800 m2 será necesario realizar, previo al proyecto de edificación un Estudio de Detalle, donde se recojan alineaciones exteriores e interiores, estudiando la integración del edificio en el entorno.”

Y en base al **artículo 71 de la LISTA.** (Ley 7/2021 de 1 de diciembre , impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), que se transcribe a continuación:

Artículo 71:

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

El presente documento se redacta con el fin de:

1. El estudio de Detalle se redacta por obligatoriedad establecida en el PGOU 2011 de Málaga, al tratarse de una parcela mayor de 800 m2, con calificación CTP-1.
2. De la misma manera se utilizará el E.D. para resolver el trazado final de calle Armelina y el acceso peatonal del barrio con la zona verde existente.







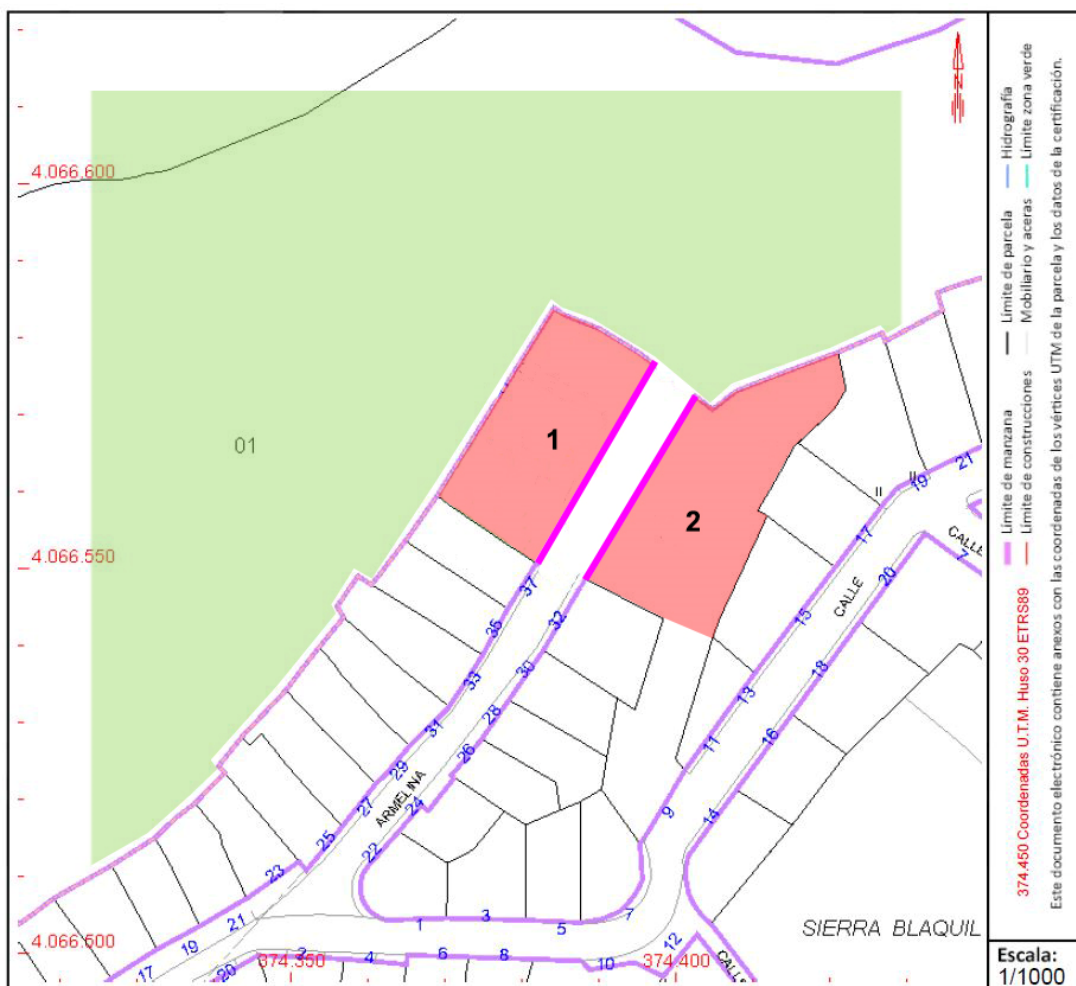
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

EL PGOU de Málaga, contempla la continuación de calle Armelina, mediante la apertura de un nuevo vial, dentro del ámbito del Estudio de detalle, permitiendo la conexión del barrio de Sierra Blanquilla con la zona verde prevista en el plan parcial de Morales.

El ED propone la Apertura de este nuevo vial (de acceso limitado a vehículos autorizados sólo para acceder a garajes), su Urbanización con capital privado y su posterior Cesión al Ayto. de Málaga.

Resultando el ámbito del estudio de detalle dividido en dos parcelas, una a cada lado del nuevo vial, sobre las que se proyectan dos edificios plurifamiliares.



Superficies de las parcelas resultantes del ED:

- Parcela nº1 _ 513,52 m²
- Parcela nº2 _ 518,91 m²
- Cesión de vial _ 174,00 m²

Parcelas objeto del ED.



Parcelas resultantes del ED después tras la apertura y cesión del nuevo vial.



CONSIDERACIONES:

- Debido a su configuración, el VIAL de nueva apertura propuesto en el E.D. (la prolongación de c/ Armelina), será un vial SEMI-RODADO de preferencia peatonal, de acceso limitado desde su intersección con c/Eufemia, a vehículos autorizados sólo para acceder a garajes.
- En el E.D únicamente se plantea y se desarrolla la ampliación de calle Armelina, tal y como viene contemplado en el PGOU, un tramo recto de calle de 30 metros de longitud.

La propuesta del fondo de saco es simplemente una idea sugerida como solución futura para mejorar la conexión del barrio del Tropezón con el futuro parque público del Plan Parcial “SUP PD-2 Morales”.

Esta propuesta es independiente a este E.D, al encontrarse fuera del ámbito del mismo. Esta solución o cualquier otra posible deberán de resolverse urbanísticamente en otro documento independiente a este E.D. No condicionando la aprobación o desarrollo del mismo.

PARCELA Nº1, CON UNA SUPERFICIE DE 513,52 m²

La parcela nº1 tiene un desnivel superior al 30%. Aplicando la reglas de edificación en ladera, deberíamos retranquear la edificación un mínimo de 3 mts sobre la plataforma de aparcamientos (imagen nº2), sin embargo, en el Estudio de Detalle se propone un retranqueo de únicamente 1,5 mts (imagen nº3), con el fin de adaptarnos a la alineación existente de la calle Armelina, y para poder albergar todo el programa propuesto dentro de la parcela.

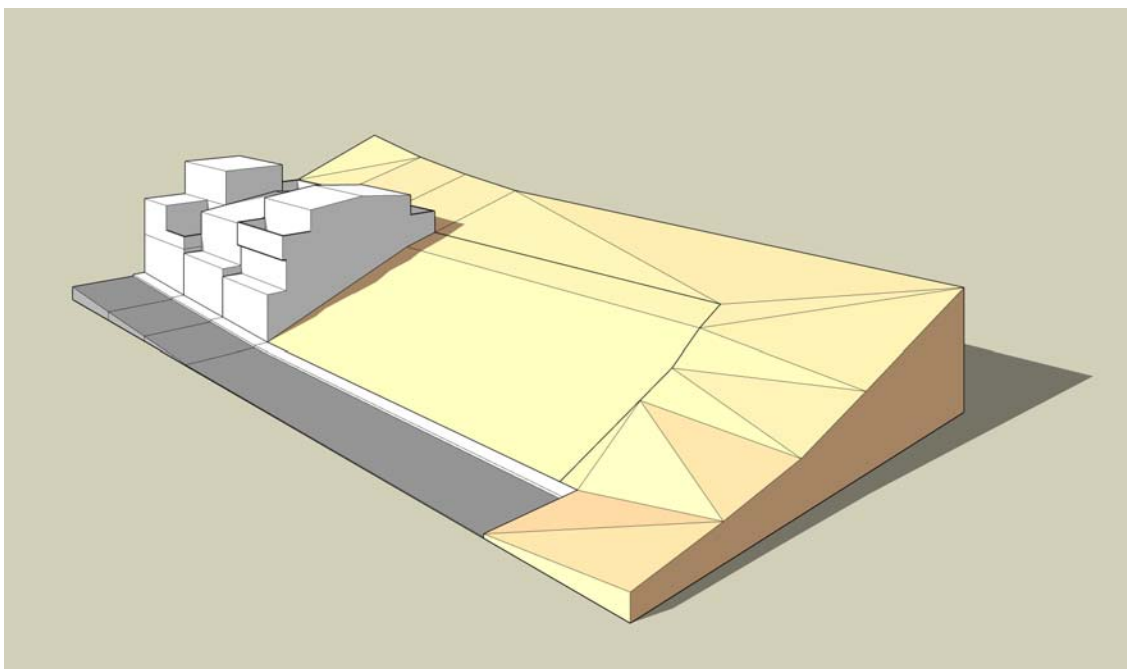
Debido al gran problema de aparcamientos existente en Sierra Blanquilla, el ED propone ocupar toda la planta sótano de la parcela nº1 para albergar 13 plazas de aparcamiento, necesarias para alcanzar el ratio de plazas de aparcamientos/vivienda y de esa forma desahogar la zona.

- **Edificación propuesta:**

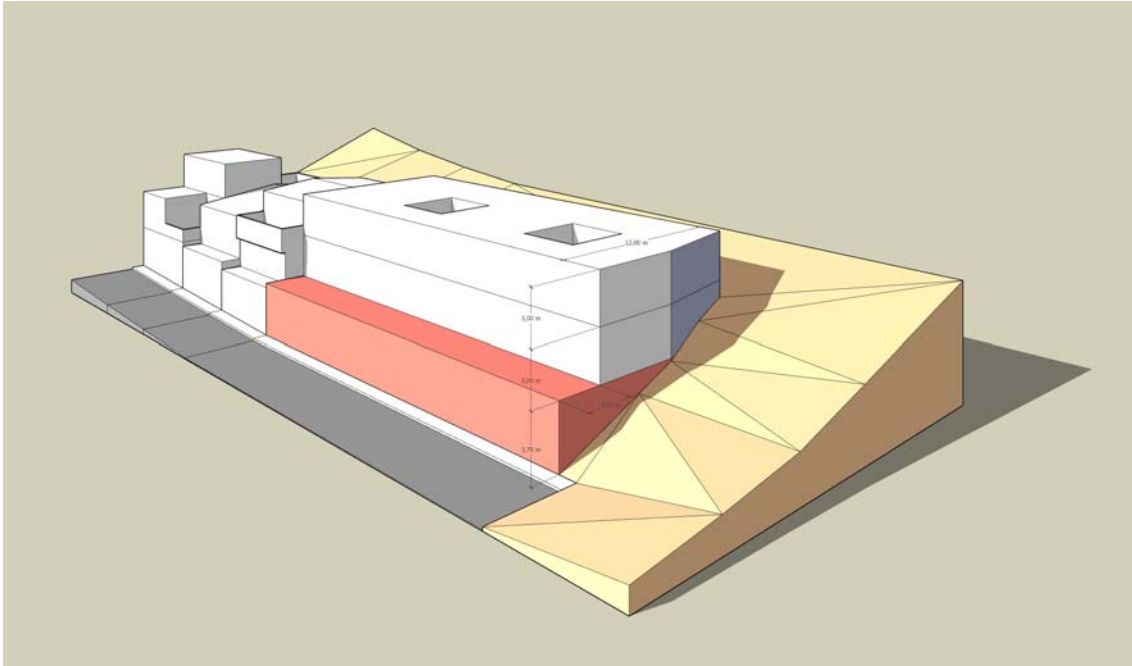
Se proyecta un edificio plurifamiliar con una altura de PB + 1.

El edificio consta de 10 viviendas, repartidas en 5 viviendas por planta. Existen dos patios cuadrados centrales que hacen la función de iluminación y ventilación de las estancias interiores de las viviendas. La alineación de la edificación en PB es la establecida en calle Armelina. La planta primera se retranquea 1,5 mts para la formación de terrazas. La profundidad máxima de la edificación es de 15 mts.

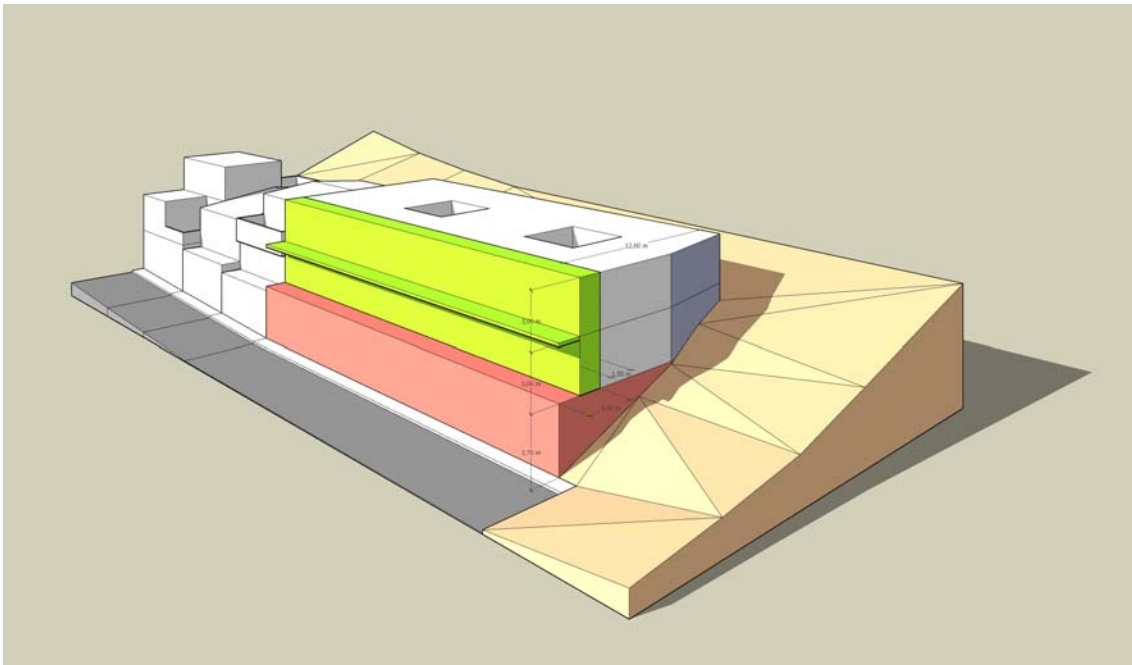
Estado actual del terreno en la parcela nº1 del ED, un terreno con pendiente ascendente con un desnivel superior al 30%



Aplicando la reglas de edificación en ladera, deberíamos retranquear la edificación un mínimo de 3 mts sobre la plataforma de aparcamientos (imagen nº2)



El Estudio de Detalle se propone un retranqueo de únicamente 1,5 mts (imagen nº3), con el fin de adaptarnos a la alineación existente de la calle Armelina, y para poder albergar todo el programa propuesto dentro de la parcela.



PARCELA Nº 2, CON UNA SUPERFICIE DE 518,91 m²

En la parcela nº2, la propuesta arquitectónica propuesta se adapta totalmente a la ordenanza CTP-1, y en el presente ED no se modifica ni las alineaciones ni las rasantes previstas en el PGOU.

Se proyecta un edificio plurifamiliar con una altura de PB + 1, y un sótano de aparcamientos con acceso a través de un monta coches.

El edificio consta de 8 viviendas, repartidas en 4 viviendas por planta. No existen estancias interiores en las viviendas al constar el edificio de dos fachadas.

El sótano de aparcamientos consta de 9 plazas de aparcamiento.

La alineación de la edificación es la establecida en calle Armelina. No existen retranqueos.

La profundidad máxima de la edificación es inferior a 15 mts.

2.2 JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO TEÓRICO EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA.

Artículo 12.10.3. Condiciones de la Ordenación CTP.

Edificabilidad neta

“La edificabilidad máxima de las parcelas en las que sea obligatoria o conveniente la tramitación de Estudio de Detalle, según lo especificado en el artículo anterior, no será superior a la resultante de aplicar el índice de edificabilidad de 1,8 m²t/ m²s para CTP 1 y 1,8 m²t/ m²s para CTP 2 en la franja de la parcela delimitada por la Profundidad Máxima Edificable desde vial público de 15 metros, y de aplicar el índice de 0,6 m²t/ m²s al resto de la parcela.”

La edificabilidad teórica máxima será la siguiente para las parcelas objeto del E.D.:

- Parcela nº1 _ 513,53 m²

Edificabilidad máxima los 15 metros desde vial $452,79 \text{ m}^2 \times 1,8 \text{ m}^2\text{t/ m}^2\text{s} = \mathbf{815,02 \text{ m}^2}$

Edificabilidad máxima resto de la parcela $60,74 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ m}^2\text{t/ m}^2\text{s} = \mathbf{36,44 \text{ m}^2}$

La edificabilidad teórica máxima de la parcela nº1 es de 851,46 m²

- Parcela nº2 _ 518,91 m²

Edificabilidad máxima los 15 metros desde vial $502,52 \text{ m}^2 \times 1,8 \text{ m}^2\text{t/ m}^2\text{s} = \mathbf{904,54 \text{ m}^2}$

Edificabilidad máxima resto de la parcela $16,39 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ m}^2\text{t/ m}^2\text{s} = \mathbf{9,83 \text{ m}^2}$

La edificabilidad teórica máxima de la parcela nº2 es de 914,36 m²

La edificabilidad teórica del Estudio de Detalle es de 1.765,82 m².

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

EDIFICIO Nº1

DATOS PRINCIPALES EDIFICIO nº1	M2
SUPERFICIE PARCELA 1	513,53 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	1.290,55 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA A EFECTOS EDIFICABILIDAD	850,03 m²

Superficies construidas por usos

USOS	M2
USO VIVIENDAS	886,36 m²
USO APARCAMIENTOS	384,39 m²
CENTRO TRANSFORMACION	19,80 m²
Total	1.290,55 m²

Superficies construidas por plantas

NIVELES	M2
PLANTA BAJA	445,07 m ²
PLANTA PRIMERA	393,22 m ²
PLANTA SEGUNDA	393,22 m ²
PLANTA CUBIERTA	56,13 m ²
Total	1.290,55 m²

Superficies construidas a efectos de EDIFICABILIDAD

NIVELES	M2
PLANTA BAJA	63,59 m ²
PLANTA PRIMERA	393,22 m ²
PLANTA SEGUNDA	393,22 m ²
Total	850,03 m²

La edificabilidad de la propuesta de edificación en la Parcela nº1 es de 850,03 m², menor que la del cálculo teórico de 851,46 m². Por lo tanto no hay exceso de edificabilidad.

Cuadro resumen de superficies EDIFICIO Nº1.

	SUP. ÚTIL. m2	SUPERFICIE CONSTRUIDA VIVIENDA. m2	SUP. CONST. TERRAZAS. (COMPUTA 50%) m2	SUPERFICIE CONSTRUIDA PROPIA. m2	SUPERFICIE CONST. ZONAS COMUNES. m2	SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL CON Z.Z.. M2	SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL PLANTAS. m2	EDIFICABILIDAD. m2
PLANTA BAJA							445,07	
Garaje				381,48				
C.T.				19,80				19,80
PORTAL 1 (Esc./Asc.)				43,79				43,79
PLANTA PRIMERA							390,31	
PTAL. 1-1-A	37,75	36,52	6,15	39,59	12,33	51,92		39,59
PTAL. 1-1-B	67,65	67,98	9,42	72,69	22,64	95,33		72,69
PTAL. 1-1-C	67,35	67,98	9,42	72,69	22,64	95,33		72,69
PTAL. 1-1-D	67,35	67,98	9,42	72,69	22,64	95,33		72,69
PTAL. 3-1-E	69,70	75,44	9,68	80,28	25,00	105,28		80,28
PORTAL 1 (Esc./Asc.)				55,28				55,28
PLANTA SEGUNDA							390,31	
PTAL. 1-2-A	37,75	36,52	6,15	39,59	12,33	51,92		39,59
PTAL. 1-2-B	67,65	67,98	9,42	72,69	22,64	95,33		72,69
PTAL. 1-2-C	67,35	67,98	9,42	72,69	22,64	95,33		72,69
PTAL. 1-2-D	67,35	67,98	9,42	72,69	22,64	95,33		72,69
PTAL. 1-2-E	69,70	75,44	9,68	80,28	25,00	105,28		80,28
PORTAL 1 (Esc./Asc.)				55,28				55,28
PLANTA CUBIERTA							56,13	
PORTAL 1 (Esc./Asc.) + CLUB				56,13				
total				1290,55				850,03
ZONAS COMUNES				210,47				
VIVIENDAS				675,89				
GARAJE				384,39				
C.T.				19,80				
TOTAL EDIFICIO							1290,55	

EDIFICIO Nº2

DATOS PRINCIPALES EDIFICIO nº2	M2
SUPERFICIE PARCELA 2	518,91 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	1.239,33 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA A EFECTOS EDIFICABILIDAD	647,33 m²

Superficies construidas por usos

USOS	M2
USO VIVIENDAS	724,49 m²
USO APARCAMIENTOS	585,86 m²
Total	1.239,33 m²

Superficies construidas por plantas

NIVELES	M2
PLANTA SOTANO -1	467,96 m ²
PLANTA BAJA	347,61 m ²
PLANTA PRIMERA	373,14 m ²
PLANTA CUBIERTA	50,63 m ²
Total	1.239,33 m²

Superficies construidas a efectos de EDIFICABILIDAD

NIVELES	M2
PLANTA BAJA	300,72 m ²
PLANTA PRIMERA	373,14 m ²
Total	673,86 m ²

La edificabilidad de la propuesta de edificación en la Parcela nº2 es de 673,86 m², menor que la del cálculo teórico de 914,36 m². Por lo tanto no hay exceso de edificabilidad.

Cuadro resumen de superficies EDIFICIO Nº2.

	SUP. ÚTIL. m2	SUPERFICIE CONSTRUIDA VIVIENDA. m2	SUP. CONST. TERRAZAS. (COMPUTA 50%) m2	SUPERFICIE CONSTRUIDA PROPIA. m2	SUPERFICIE CONST. ZONAS COMUNES. m2	SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL CON Z.Z.. M2	SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL PLANTAS. m2	EDIFICABILIDAD. m2
PLANTA BAJA							347,61	
Montacoches				46,89				
PTAL. 2-1-A	35,00	40,45		40,45	9,57	50,02		40,45
PTAL. 2-1-B	57,90	65,47		65,47	15,49	80,96		65,47
PTAL. 2-1-C	61,15	69,08		69,08	16,35	85,43		69,08
PTAL. 2-1-D	69,00	81,72		81,72	19,34	101,06		81,72
PORTAL 2 (Esc./Asc.)				44,00				44,00
PLANTA PRIMERA							373,14	
PTAL. 2-2-A	86,80	87,34	11,60	93,14	22,04	115,18		93,14
PTAL. 2-2-B	66,65	64,47	9,60	69,27	16,39	85,66		69,27
PTAL. 2-2-C	74,60	69,08	18,20	78,18	18,50	96,68		78,18
PTAL. 2-2-D	81,55	81,72	13,65	88,55	20,95	109,50		88,55
PORTAL 2 (Esc./Asc.)				44,00				44,00
PLANTA CUBIERTA							50,63	
PORTAL 2 (Esc./Asc.) + CLUB				50,63				
total				771,38				673,86
ZONAS COMUNES				138,63				
VIVIENDAS				585,86				
GARAJE				46,89				
TOTAL Sobre Rasante							771,38	
Garaje P, Sotano -1				467,96				
TOTAL EDIFICIO							1239,33	

2.4 JUSTIFICACIÓN DE ORDENANZAS.

Las ordenanzas de aplicación serán las establecidas en el PGOU para la zona Colonia Tradicional Popular CTP-1:

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	Estudio de Detalle
Estudios previos requeridos	Parcela sup a 800 m ²		Si
Parcela mínima	70 m ²		nº1= 513,53 m ² nº2= 518,91 m ²
Parcela máxima	No se fija		-
Longitud mínima de fachada	4 m		29 m
Diámetro mínimo inscrito	-		-
Nº máx. viviendas	Art.12.2.34 PGOU		18
Nº mínimo viviendas protegidas	No se fija		-
Tipología edificatoria	Plurifamiliar		Plurifamiliar
Altura máxima, nº de plantas	PB+1		PB+1
Altura máxima, metros	7,50 m		7 m
Altura mínima	-		
Edificabilidad neta	1,8 m ² t/ m ² s 0,6 m ² t/ m ² s (1.765,83 m ²)		1523,89 m ²
Ocupación planta baja	100 %		-
Ocupación planta primera	80 %		-
Ocupación otras plantas	No se fija		-
Separación a lindero público	Alineado		Alineado
Separación a lindero privado	Adosado		Adosado
Separación entre edificios	-		-
Profundidad máxima edificable	-		-
Retranqueos de alineaciones	-		1,5 m
Condiciones de patio mínimo	Art.12.2.37 PGOU		Ø 4 m
Cuerpos salientes	Balcones vuelo máx 0,4m		-
Elementos salientes	Cornisas 0,30m Zócalos 0,05m		Cornisas 0,30m Zócalos 0,05m
Usos predominantes	Residencial		Residencial
Usos compatibles	Art.12.10.6.2 PGOU		-
Usos prohibidos	-		-
Plazas mínimas aparcamiento	1,5 plaza cada 100 m ² c (1.605,02m ² = 24 plazas)		22 plazas
Nivel protección edificio existente	-		-

2.5 JUSTIFICACIÓN PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

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

2.6 JUSTIFICACIÓN ACCESIBILIDAD.

DB-SUA .Seguridad de utilización y accesibilidad.

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

Ordenanza reguladora de accesibilidad del municipio de Málaga.

Orden TMA/851/2021, de 23 de julio

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

Material:

Color:

Resbaladicidad:

Pavimentos de rampas

Material:

Color:

Resbaladicidad:

Pavimentos de escaleras

Material:

Color:

Resbaladicidad:

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.

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)	≥ 1,50 m (*)	
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	---	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m	≤ 0,12 m	
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)		---	≤ 0,12 m	(O3)		
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	☐ En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,016 m	---	Ø ≤ 0,02 m		
	☐ En calzadas	Ø ≤ 0,016 m	---	Ø ≤ 0,02 m		
Iluminación homogénea		Cumplirá RD 1890/2008	---	---	CUMPLE	
(*) EL ANCHO DE LAS ACERAS TIENEN 0,75 METROS. NO ES POSIBLE AMPLIARLO A 1,8 METROS DEBIDO AL TRAZADO ORIGINAL Y ACTUAL DE LA CALLE, Y LA ANCHURA MÁXIMA DE ESTA. SIENDO EL ESPACIO DISPONIBLE ENTRE FACHADAS DE 5,9 METROS, DOS ACERAS DE 0,75 METROS Y UNA CALZADA DE 4,2 METROS DE DOBLE SENTIDO						
(1) Se podrá exceptuar el cumplimiento de determinados requisitos establecidos en este documento técnico de manera excepcional y adecuadamente justificada, proponiéndose en todo caso otras soluciones de adecuación efectiva que garanticen la máxima accesibilidad y seguridad posibles y siempre de conformidad con lo dispuesto para tales casos en la normativa autonómica o local, cuando exista.						
(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 ≥ 0,90 m. en zonas consolidadas por la edificación y en puntos singulares.						
(O3) Altura de bordillos ≤ 14,00 cm.						
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto. art. 16, TMA/851/2021 arts. 20, 45 y 46)						
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	☒ Longitud ≤ 2,0 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	
	☐ Longitud ≤ 3,00 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	≥ 2,00 m		
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 -1,20 m	= Longitud vado	= 1,00 m		
Rebaje con la calzada		0,00 – 0,40 cm	0,00 cm	0,00 cm		
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto. art. 16, Orden TMA/851/2021 arts. 13, 19, 45 y 46)						
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		---	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Rebaje de bordillo en el vado				≤ 0,05 m		
Longitud, dejando franja libre paralela a la fachada de ≥ 0,60 m no afectada por el vado	☐ Existen alcorques			1,00 m		
	☒ 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	≥ 2,00 m	
☐ Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones		≥ 0,90 m	---	---		
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80-1,20 m	---	= 1,00 m	
		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.	---	= Hasta línea fachada	4 m
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,80-1,20 m	---	---	= 0,60 m
		Longitud	= Espacio de intersección	---	---	

ISLETAS (Rgto. art. 17, Orden TMA/851/2021 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura			≥ Paso peatones	≥ 1,80 m	≥ 1,80 m
Fondo			≥ 1,80 m	≥ 1,20 m	---
Espacio libre			---	---	---
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60-1,20 m	---	---
		Anchura pavimento direccional	= 0,60-1,20 m	---	---
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60-1,20 m	---	---
		Anchura pavimento direccional	= 0,60-1,20 m	---	---
PUENTES Y PASARELAS (Rgto. art. 19, 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	---
Altura libre			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	---
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal			≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	---
Pendiente transversal del itinerario peatonal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	---
Iluminación permanente y uniforme			Cumplirá RD 1890/2008	---	---
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal	---	---
	Longitud	---	= 0,60 m	---	---
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	---	---
(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	---	---
Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m	---	---
Separación entre pasamanos y paramentos			≥ 0,04 m	≥ 0,04 m	---
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo			= 0,30 m	---	---
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	---
Altura libre en pasos subterráneos			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	---
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal			≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	---
Pendiente transversal del itinerario peatonal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	---
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos			Cumplirá RD 1890/2008	≥ 200 lux	---
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal	---	---
	Longitud	---	= 0,60 m	---	---
ESCALERAS (Rgto. art. 23, Orden TMA/851/2021 arts. 15, 30 y 46)					
Directriz	☐ Trazado recto				
	☐ Generatriz curva. Radio		---	R ≥ 50 m	---
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio			3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	3 ≤ N ≤ 16
Peldaños	Huella		≥ 0,28 m	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)		0,13 m ≥ x ≤ 0,175	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m
	Relación huella / contrahuella		0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	---	---
	Ángulo huella / contrahuella		75° ≤ α ≤ 90°	---	---
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde		= 0,05 m	---	---
Ancho libre			≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m

Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	≥ 1,20 m	
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		---	≥ 1,50 m	---	
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	≥ 1,20 m	---	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	= Anchura escalera	
	Longitud	= 0,80-1,20 m	= 0,60 m	= 1,00 m	
Barandillas inescalables Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	---	
(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	
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 embarques y desembarques		≥ 0,30 m	---	≥ 0,30 m	
En escaleras de ancho ≥ 4,00 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		Ø ≥ 1,50 m	---	
	Franja pavimento táctil indicador direccional		= Anchura puerta	---	
			= 1,20 m	---	
	Altura de la botonera exterior		= 0,80-1,20 m	---	
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	---	
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	---	
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 0,90 m	---	
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	☐ Una puerta	1,10 x 1,40 m	---	
		☐ Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	---	
		☐ Dos puertas en ángulo	1,60 x 1,40 m	---	
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	-	---	
		Longitud	-	---	
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	-	---	
		Longitud	Los bordes de los escalones señalizados con una banda de contraste	---	
RAMPAS (Rgto. art. 22, Orden TMA/851/2021 arts. 14, 30 y 46)					
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % excepto aquellos que forman parte de un punto de cruce con el itinerario vehicular					
Radio en el caso de rampas de generatriz curva		---	R ≥ 50 m	---	
Anchura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	≥ 1,80 m ≥ 1,20 m si existe recorrido alternativo	
Longitud de tramos sin descansillos (1)		≤ 9,00 m	≤ 9,00 m	≤ 10,00 m	
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	≤ 8,00 % (≤ 10%) (O5)
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	≤ 6,00 % (≤ 8%) (O5)
	Tramos de longitud > 6,00 m hasta 9,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	≤ 6,00 % (≤ 8%) (O5)
(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		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa	Ancho de rampa	

Fondo de mesetas y zonas de desembarque	☐ Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	
	☐ Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta	---	
	Longitud	= 0,80-1,20 m	= 0,60 m	---	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.	Altura (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	≥ 0,90 m ≥ 1,10 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		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos					
A ambos lados de la rampa habrá un resalte ≥ 0,10 m					
En rampas de ancho ≥ 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 VIA PÚBLICA (Rgto. art. 27, Orden TMA/851/2021 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	---	≥ 0,50 m	≥ 0,50 m	
	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	---	
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano 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
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. art. 30, Orden O.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 ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente. Sobre la acera posterior también existirá una zona sin obstáculos, de igual ancho que la plaza y una profundidad de 3,00 m. Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 3,00 m. Sobre la acera lateral también existirá una zona sin obstáculos de igual longitud que la plaza con su zona de aproximación y transferencia y un ancho de 1,50 m. Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.			

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO				
MOBILIARIO URBANO				
NORMATIVA		O.TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA
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....)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m recomendable ≥ 2,50 m
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	---	---
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		---	≥ 1,60 m	---
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	---	---
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado	≤ 0,85 m	De 0,70 m a 0,80 m	---
	Longitud de tramo de mostrador adaptado	≥ 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 m	De 0,90 m a 1,20 m
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	---
		Diámetro pulsador	---	---
Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		---	---
	Altura dispositivos manipulables		De 0,80 m a 1,20 m	≤ 1,20 m
	Altura pantalla		De 0,80 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,40 m
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	---
	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 1,20 m
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	---
	Área utilización libre obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	---
	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 asiento (40-45 x		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	---		
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	De 0,45 m a 0,50 m		
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,45 m a 0,50 m		
	Altura respaldo		≥ 0,45 m	De 0,40 m a 0,50 m	0,50 m		
	Altura reposabrazos respecto del asiento		---	De 0,18 m a 0,20 m	---		
	Ángulo inclinación asiento-respaldo		---	≤ 105°	---		
	Dimensión soporte región lumbar		---	≥ 15 cm	---		
	Espacio libre al lado del banco		≥ ∅ 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m	---		
	Espacio libre en el frontal del banco		≥ 0,60 m	---	---		
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		---	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		
	Diámetro		≥ 0,10 m	---	---		
	Altura		De 0,75 m a 1,00 m	≥ 0,70 m	≥ 0,70 m (O7)		
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.						
(O7) ≥ 0,85 m si la planta del bolardo ≤ (0,50 x 0,30) m							
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m	---		
	Altura libre bajo la marquesina		---	≥ 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.

2.7 JUSTIFICACIÓN SERVIDUMBRES AEREAS.

Se aportan en el anexo los siguientes planos:

- Ministerio de Fomento “Plan Director del Aeropuerto (Superficie de Aproximación Frustrada ILS/DME RWY 32 “
- Información, Afecciones y Protecciones I.5.6.2 Servidumbres Aeronáuticas, Término Municipal, **Hoja nº4**.

2.8 JUSTIFICACIÓN PLAZAS DE APARCAMIENTOS.

La dotación mínima de aparcamientos es de 1,5 plazas por cada 100 m²c. La superficie construida sobre rasante de ambos edificios asciende a un total de 1630,65 m², lo que supondría una dotación mínima de 24 plazas de aparcamiento.

El proyecto contempla, por cada edificio, una planta sótano destinada a aparcamientos. La superficie y la geometría de las dos plantas sótanos, no permiten ubicar mas de 22 plazas de aparcamiento.

Las 22 plazas de aparcamientos son superiores al número de viviendas proyectado, 18 en total. El proyecto asegura que cada vivienda disponga de al menos una plaza de aparcamiento.

La topografía de la parcela dificulta y desaconseja la construcción de un segundo sótano de aparcamientos para albergar las dos plazas restantes exigidas por normativa.

Ante imposibilidad técnica y funcional de la parcela, se da por justificado el no cumplimiento, por dos plazas, de la dotación mínima de aparcamientos.

Las dos plazas de aparcamientos restantes suponen un numero despreciable, y con las nuevas medidas de movilidad podemos considerar que la dotación de aparcamientos general está cubierta.

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

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

El en Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, requiere que todo documento de planeamiento contenga un estudio sobre la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica del desarrollo urbano.

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

De conformidad con lo previsto en la legislación urbanística andaluza, en el artículo 85 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio, LISTA, los Instrumentos de ordenación urbanística deben contener:

4º. 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.

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.

b) Un informe o memoria de sostenibilidad.

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

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

“...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”

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

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

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

CONCLUSIÓN

Dado que el **Estudio de Detalle** se trata de una figura de desarrollo de un planeamiento ya aprobado (PGOU) y que en este caso **se limita a una parcela de la ciudad y cuyo objeto es fijar una ordenación de volúmenes y sus rasantes dando cumplimiento a la ordenanza.**

Los costes de las infraestructuras y servicios del presente **Estudio de Detalle** serán EXCLUSIVAMENTE los relativos a la construcción del vial de nueva apertura de calle Armelina. Un vial de doble sentido, con una superficie de 174 m², al que habrá de dotar de todos los servicios mínimos. Y el valor de la expropiación de dicha superficie del solar de calle Armelina nº39 necesaria para construir dicho vial.

Dicha intervención será de carácter exclusivamente **privada y financiada** en su totalidad por el promotor, y una vez finalizada la obra, se procederá a su cesión al Ayto. de Málaga.

Podemos concluir de esta manera **QUE LA PUESTA EN MARCHA DE ESTAS INFRAESTRUCTURAS NO INCIDIRÁ DE NINGUNA MANERA SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL .**

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 Innecesaridad de que el presente Estudio de Detalle cuente con los documentos relativos al Estudio Económico-Financiero e Informe de Sostenibilidad Económica.

A continuación un resumen de los costes de construcción del vial de nueva apertura de calle Armelina

COMPROBACION DE VALORACIONES PARA EXPROPIACION

Situación: CALLE ARMELINA 39
 Superficie expropiación solar: 174 m²
 Aprovechamiento tipo: 1,8 m²t/ m²s
 Coeficiente de ponderación: 1

1. VALORACIÓN POR METODO RESIDUAL ESTÁTICO.

$$F=VMx(1-B)-VC$$

VM: Valor de mercado. Venta

B: Beneficio del promotor

Vc: Valor de construcción.

El vial de nueva apertura tiene un ancho de 5,93 mts, y el aprovechamiento de la ordenanza CTP-1 es de 1,8 m²t/ m²s los primeros 15 mts desde la fachada de la parcela. Por lo tanto la superficie de aprovechamiento será la siguiente.

Superficie con aprovechamiento = 5,93 mts x 15 mts

VM			
vivienda	160,11	3000	480.330,00
			480.330,00
B=		0,18	
VC			
vivienda	160,11	1237,6	198.152,14
			198.152,14
VALOR SUELO=			195.718,46
	€/m ²	m ²	
Repercusión residencial	1.222,40	160,11	195.718,46
			195.718,46
VALOR DE TASACION			195.718,46

2. VALORACIÓN DE EXPROPIACIÓN

VALOR SOLAR AFECTADO POR LA EXPROPIACION	195.718,46
5% DE PREMIO DE AFECCION	9.785,92
VALOR TOTAL	205.504,39

A continuación un resumen de los costes de construcción del vial de nueva apertura de calle Armelina

RESUMEN DE PRESUPUESTO

PROY. URB. URBANIZACIÓN VIAL NUEVA APERTURA CALLE ARMELINA

CAPITULO RESUMEN

CAP.1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	5.651,00 €	8,64%
CAP.2	PAVIMENTACION	19.928,00 €	30,45%
CAP.3	SANEAMIENTO	6.825,00 €	10,43%
CAP.4	ABASTECIMIENTO	5000,00 €	7,64%
CAP.5	BAJA TENSION	5.556,00 €	8,49%
CAP.6	ALUMBRADO PUBLICO	6.605,00 €	10,09%
CAP.7	TELEFONÍA	4.256,00 €	6,50%
CAP.8	SEÑALIZACIÓN	3.328,00 €	5,09%
CAP.9	GESTION DE RESIDUOS	5.423,00 €	8,29%
CAP.10	SEGURIDAD Y SALUD	2.865,00 €	4,38%
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		65.437,00 €	100,00%
13,00% G. generales		8.506,81 €	
6,00% Beneficio industrial		510,41 €	
SUMA DE G.G. y B.I.		9.017,22 €	
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA		74.454,22 €	

El presupuesto de ejecución de la construcción del vial de nueva apertura en calle Armelina asciende a la expresada cantidad de SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS Y VENTIDOS CENTIMOS.

2.10 ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

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

3. RELACIÓN DE PLANOS

- Plano Topográfico.

01- Situación y ámbito E.D.

02- Parcelas E.D.

03- Encaje Propuesta de Edificación.

04- Plantas sótano -1_Propuesta de Edificación.

05- Planta Baja_Propuesta de Edificación.

06- Planta Primera_Propuesta de Edificación.

07- Planta Segunda_Propuesta de Edificación.

08- Plantas Cubierta_Propuesta de Edificación.

09- Sección Transversal.

10- Alzados Generales calle Armelina

11- Alzados_Edificio nº1, Propuesta Edificación.

12- Alzados_Edificio nº2, Propuesta Edificación.

13- Resumen Ejecutivo.

I -01 Infraestructuras, Sección constructiva vial nueva apertura

I -02 Infraestructuras, Abastecimiento, Saneamiento, Baja tensión.

I -03 Infraestructuras , Alumbrado

I -04 Infraestructuras , Telecomunicaciones

I -05 Infraestructuras, Perfiles.

- Plano de Información, Afecciones y Protecciones I.5.6.2 Servidumbres Aeronáuticas, Término Municipal, **Hoja nº 4**.

- Plano P.2.12 Zonificación Acústica del PGOU de Málaga.

4. ANEJOS

Consideraciones Ley 7/2021 de Cambio Climático y Transición Energética.

INDICE

- 1- Justificación y Objeto del Anexo.
- 2- Medidas de adaptación y resiliencia frente al cambio climático
 - a. Eficiencia Energética
 - b. Huella de carbono
 - c. Puntos de recargar de vehículos eléctricos.
 - d. Mitigación de efecto “Isla de calor”
- 3- Resumen de mejoras ambientales alcanzables

Justificación y Objeto del Anexo.

La Ley 7/2021, del 20 de mayo, tiene por objeto:

“... asegurar el cumplimiento, por parte de España, de los objetivos del acuerdo de París, adoptado el 12 de diciembre de 2015, firmado por España el 22 de abril de 2016 y publicado en el BOE el 2 de febrero de 2017; facilitar la descarbonización de la economía española, su transición a un modelo circular, de modo que se organice el uso racional y solidario de los recursos; y promover la adaptación a los impactos del cambio climático y la implantación de un modelo de desarrollo sostenible que genere empleo decente y contribuya a la reducción de las desigualdades.”

La nueva Ley 7/2021, de cambio climático y transición energética establece en el art. 3 los objetivos mínimos a alcanzar en el año 2030:

Artículo 3. Objetivos de reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, energías renovables y eficiencia energética.

1. Se establecen los siguientes objetivos mínimos nacionales para el año 2030 al objeto de dar cumplimiento a los compromisos internacionalmente asumidos sin perjuicio de las competencias autonómicas.
 - a. Reducir en el año 2030 las emisiones de gases de efecto invernadero del conjunto de la economía española en , al menos, un 23% del año 1990.
 - b. Alcanzar en el año 2030 una penetración de energías de origen renovable en el consumo de energía final, al menos, un 42%.
 - c. Alcanzar en el año 2030 un sistema eléctrico con, al menos, un 74% de generación a partir de energías de origen renovables.
 - d. Mejorar la eficiencia energética disminuyendo el consume de energía primaria en, al menos, un 39,5%, con respecto a la línea de base conforme a normativa comunitaria.

Y determina en el Artículo 21, apartado 1, lo siguiente:

La planificación y gestión territorial y urbanística, así como las intervenciones en el medio urbano de la edificación y las infraestructuras de transporte, a efectos de su adaptación a las repercusiones del cambio climático, perseguirán principalmente los siguientes objetivos:

- 1- La consideración, en su elaboración, de los riesgos derivados del cambio climático, en coherencia con las demás políticas relacionadas.
- 2- La integración, en los instrumentos de planificación y de gestión, de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.
- 3- La adecuación de las nuevas instrucciones de calculo y diseño de la edificación y las infraestructuras de transporte a los efectos derivados del cambio climático, así como la adaptación progresiva de las ya aprobadas, todo ello con el objetivo de disminuir las emisiones.
- 4- La consideración, en el diseño, remodelación y gestión de la mitigación del denominado efecto “isla de calor”, evitando la dispersión a la atmosfera de las energías residuales generadas de las infraestructuras urbanas y su aprovechamiento en las mismas y en edificaciones en superficie como fuentes de energía renovable.

Por lo tanto, se deberán incorporar al Estudio de Detalle, procedimientos ambientales a implementar en la redacción del proyecto.

Medidas de adaptación y resiliencia frente al cambio climático.

- **Eficiencia energética** : La edificación cumplirá con las exigencias mínimas establecidas en materia de eficiencia energética. Con el objetivo de reducir el consumo de energía primaria. Además de cumplir con lo establecido en el CTE, el diseño del edificio primará la incorporación de sistemas de protección solar en fachadas, terrazas, patios y cubiertas. Se instalarán paneles fotovoltaicos como fuente de energía renovable.
- **Huella de Carbono** : Durante la redacción del proyecto de ejecución, se tendrá en consideración que los materiales prescritos para la construcción de la edificación tengan la menor huella de carbono posible, con el fin de disminuir las emisiones totales. De igual manera se pondrá especial atención a la gestión de los residuos de construcción generados durante el proceso de obra.
- **Puntos de recarga de vehículos eléctricos** : Se instalarán los puntos de recarga para vehículos eléctricos en ambos sótanos de aparcamiento.
- **Mitigación efecto “ Isla de calor”** : Con el objetivo de mitigar el denominado efecto de calor, se evitará la dispersión a la atmósfera de las energías residuales generadas en la infraestructura urbana para lo que se procurarán medios para su aprovechamiento en la edificación de las viviendas como fuente de energía renovable.
Se puede definir este fenómeno como el “ el domo de aire cálido que se forma en áreas urbanas resultado en un calentamiento relativo de la atmósfera sobre la ciudad en relación con los alrededores y zonas rurales circundantes. Está asociado a factores como la circulación de vientos, el albedo o la menor presencia de vegetación”.

Resumen de mejoras ambientales alcanzables.

El diseño del proyecto tendrá en consideración el listado enumerado anteriormente, para obtener una edificación sostenible y responsable con el medio ambiente, de acuerdo con la Ley 7/2021 de cambio climático y transición energética, así como con la normativa estatal, autonómica y local de obligado cumplimiento en edificación.

Esquema orientativo de la ubicación de las medidas de mejora climáticas propuestas:

