

ESTUDIO DE DETALLE

DOCUMENTO REFUNDIDO JULIO 2024

SITUACIÓN:

SECTOR ED-LE.5 "CAMINO DE LOS INGLESES"
DEL PLANEAMIENTO DEL T.M. DE MÁLAGA (MÁLAGA)

PETICIONARIOS:

Dña. TRINIDAD JIMÉNEZ LOPERA Y OTROS



manuel pardo
ESTUDIO DE ARQUITECTURA

FECHA DE EMISIÓN: JULIO DE 2024

Exp. 1300/20/DR202407

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	1/64
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ÍNDICE**0. MOTIVACIÓN DEL DOCUMENTO REFUNDIDO.****1. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y ANTECEDENTES.**

1.1. OBJETO Y ANTECEDENTES.....	3
1.2. SITUACIÓN DE LOS TERRENOS.....	5
1.3. PLANEAMIENTO OBJETO DE EJECUCIÓN.....	6
1.4. PROPIEDADES AFECTADAS.....	6

2. ALCANCE Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

2.1. LIMITES DE LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	7
2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	8
2.3. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES ASIGNADOS POR EL PLAN GENERAL.....	12
2.4. EJECUCIÓN DE LAS PREVISIONES DE ORDENACIÓN	13

3. ANEXOS.

3.1. ORDENANZAS PARTICULARES CJ -2a	13
3.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	18
3.3. FICHA JUSTIFICACIÓN ACCESIBILIDAD	18

4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

4.1. GASTOS TOTALES DE URBANIZACIÓN.	19
4.2. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.	21
4.3. AFECCIÓN A LA HACIENDA PÚBLICA	22

5. RELACIÓN DE PLANOS.

- PLANO Nº1: EMPLAZAMIENTO, CALIFICACIÓN SEGÚN P.G.O.U.
- PLANO Nº2: TOPOGRÁFICO. SECCIONES, DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.
- PLANO Nº3: ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.
- PLANO Nº4: CALIFICACIÓN. ALINEACIONES Y SECCIONES VIARIO.
- PLANO Nº5: ORDENACIÓN (I) PLANTA Y SECCIONES.
- PLANO Nº6: ORDENACIÓN (II) PLANTA Y SECCIONES.
- PLANO Nº7: SUPERPOSICIÓN DE FINCAS APORTADS Y RESULTANTES.
- PLANO Nº8: AFECCIONES AERONÁUTICAS

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	2/64
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



0. MOTIVACIÓN DEL DOCUMENTO REFUNDIDO.

Tras la emisión del documento fechado en febrero de 2021, se comprueban por parte del Departamento de Topografía discrepancias en la delimitación establecida en el documento con respecto a la delimitación existente en el PGOU, motivo por el que en Julio de 2021 se emitió nuevo documento que rectificaba la delimitación del ámbito para adecuarse a la previsión del Plan General.

En 23 de Diciembre de 2021 se recibe nuevo requerimiento en el que se solicita la revisión de los aspectos que se detallan:

- Aclarar, y en su caso, eliminar, la mención relativa a la obligatoriedad de la redacción de Proyecto de Reparcelación entre los objetivos del Estudio de Detalle.
- Aclarar la superficie de las distintas parcelas que componen el ámbito.
- Modificar la ordenación justificando su adecuación a las normas de edificación en ladera y la edificabilidad máxima permitida.
- Incorporación de resumen ejecutivo.
- Incorporación de estudio económico-financiero e informe de viabilidad económica.

Tras una nueva revisión por el Departamento de Planeamiento, se solicita la incorporación del Apartado 2.4. "Ejecución de las previsiones de ordenación", y que se indique expresamente el cómputo del núcleo de escalera en las distintas plantas. Por tanto, este documento solo incorpora estos aspectos, no suponiendo cambios en la ordenación establecida en el Estudio de Detalle de Octubre de 2022.

Finalmente, tras la aprobación inicial del documento, el informe favorable de la Secretaría General de Transporte Aéreo Marítimo, Dirección General de Aviación Civil, requirió la inclusión de consideraciones sobre afecciones acústicas y servidumbres aeronáuticas que se han incorporado en la ordenanza de aplicación, y en la planimetría, incorporando planos específicos.

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y ANTECEDENTES.

1.1. OBJETO Y ANTECEDENTES.

El presente Estudio de Detalle, comprende los terrenos incluidos en el ámbito de Suelo Urbano denominado ED-LE.5 "Camino de los Ingleses" por el Plan General de Ordenación Urbanística de la ciudad de Málaga.

Se redacta el documento por el Arquitecto D. Manuel Pardo Tortosa, arquitecto, colegiado nº 1372 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, con N.I.F. 74.670.065-J, quien fija su residencia en Calle Decano Antonio Zedano nº3, Portal 1, oficina 3, en el término municipal de Torremolinos.

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	3/64
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Se elabora este Estudio de Detalle a petición de Dña. MARGARITA FIERRO JIMÉNEZ-LOPERA, con domicilio social en Avda. Fuentemilanos 1, Ciudad Puerta del Hierro, 28035 Madrid, provista de Número de Identificación Fiscal 01384506-K; quien actúa en su propio nombre, y como representante del resto de copropietarios de la finca registral nº 6013/R1 del Registro de la Propiedad nº 2 de Málaga. Todos actúan como propietarios de la parcela catastral 4852102UF7645S0001SD, la cual se extiende sobre más del 50% de la totalidad del ámbito.

Sirven para el presente Estudio de Detalle las determinaciones de:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.
- Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga de 2011.

En base a las estipulaciones establecidas en el art. 71 de la L.I.S.T.A., el Estudio de Detalle tiene por objeto esencial completar, adaptar o modificar 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.

El presente Estudio de Detalle se redacta con el fin de ordenar los terrenos incluidos en el ámbito de Suelo Urbano ED-LE.5 "Camino de los Ingleses", conforme a las previsiones de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Málaga, el cual no establece previsión de sistema de actuación alguno al encontrarnos ante suelo urbano. Se cederá al Ayuntamiento, sólo y exclusivamente, y libre de cargas la superficie calificada como viario público en el presente instrumento de planeamiento de desarrollo.

En desarrollo y complemento de este objetivo básico, el presente documento propone las siguientes actuaciones:

1. Establecer alineaciones y rasantes a viales existentes en Calle Camino del Monte y Calle Mimosas.
2. Determinar el límite y la superficie resultante destinada a Zona Verde privada.
3. Delimitar la ordenación de volúmenes de las zonas edificables que permita la futura construcción de edificación plurifamiliar, en adecuación a la realidad física dominante del entorno conforme a las estipulaciones de la ficha del sector.
4. Fijar la envolvente capaz para la inclusión de la edificación que cumpla con la ocupación por plantas, edificabilidad, alturas, y vuelos máximos establecidos en la ficha y fijados en cumplimiento de la anterior por este documento.
5. Realizar una delimitación exacta de la zona de actuación del sector, obteniendo la superficie bruta de actuación.
6. Ajustar los aprovechamientos del ámbito, en función de la superficie bruta y real de la parcela, concretando el techo máximo definido en su ámbito del P.G.O.U. de Málaga.

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	4/64
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



7. Determinación de los parámetros atribuibles en base a la ordenanza aplicable y en función del aprovechamiento establecido y la ordenación resultante.

8. Indicación y definición de la ordenanza de aplicación.

En base a lo anterior, podemos entender esta tramitación como una actuación urbanística en suelo urbano.

1.2. SITUACIÓN DE LOS TERRENOS

Los terrenos objeto de esta ordenación se encuentran delimitados de la siguiente manera:

- Al Norte: Con Calle Mimosas.
- Al Sur: Con Calle Camino del Monte
- Al Este: Con viviendas de Calle Camino del Monte y terrenos con fachada a Calle Mimosas.
- Al Oeste: Con viviendas de Calle Camino del Monte y terrenos con fachada a Calle Mimosas

La superficie real del ámbito de Suelo Urbano ED-LE.5 "Camino de los Ingleses", según medición realizada, asciende a 1.497,37 m² tal y como consta en el Plano nº 2, Delimitación del ámbito, aportado en la documentación gráfica de este Estudio de Detalle.

Las coordenadas en sistema ETRS 89, dentro del USO 30 de todos los vértices del perímetro del citado ámbito son las que se detallan en plano, y que se listan a continuación:

X=374689.3477 Y=4065015.5654
 X=374688.5233 Y=4065018.8053
 X=374687.6380 Y=4065022.5050
 X=374685.1110 Y=4065033.9460
 X=374682.5600 Y=4065045.2980
 X=374680.2720 Y=4065055.1050
 X=374680.0882 Y=4065055.9250
 X=374678.9270 Y=4065055.8240
 X=374671.9900 Y=4065054.9610
 X=374666.5150 Y=4065055.2360
 X=374661.9870 Y=4065056.1210
 X=374659.7246 Y=4065056.9029
 X=374659.7246 Y=4065056.9029
 X=374655.5300 Y=4065046.3740
 X=374655.5300 Y=4065046.3740
 X=374654.5012 Y=4065043.9034
 X=374651.8400 Y=4065037.5130
 X=374649.9782 Y=4065033.1233
 X=374649.4703 Y=4065029.2575

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	5/64
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



X=374649.1674 Y=4065026.8448
 X=374648.8213 Y=4065025.2975
 X=374648.9374 Y=4065025.1042
 X=374647.8451 Y=4065019.5542
 X=374646.8794 Y=4065014.6470
 X=374647.4376 Y=4065014.0249
 X=374648.0226 Y=4065013.3728
 X=374651.6103 Y=4065011.8584
 X=374656.5053 Y=4065010.4505
 X=374661.4355 Y=4065009.4826
 X=374666.7265 Y=4065009.3926
 X=374672.3258 Y=4065009.9558
 X=374677.9681 Y=4065011.0472
 X=374684.1132 Y=4065012.6487
 X=374689.6228 Y=4065014.4844

1.3. PLANEAMIENTO OBJETO DE EJECUCIÓN.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga aprobado por Orden de la Consejería de Obras Públicas el 21 de Enero de 2011, publicado en el BOJA de 30 de Agosto del 2011, el cual incluye entre sus documentos, las fichas de determinación de los parámetros aplicables a cada ámbito de desarrollo, siendo, por asimilación a la nueva regulación normativa, una Actuación Urbanística en Suelo Urbano..

1.4. PROPIEDADES AFECTADAS

La relación de propiedades que componen el ámbito según el catastro inmobiliario y medición realizada en el desarrollo del documento son:

Nº Parcela	Ref Catastral	Nº Finca registral	Superficie real	Porcentaje ámbito	Propietario
1	4852102UF7645S0001SD	6013/R1	984,72 m2	65,76 %	Dña. TRINIDAD JIMENEZ LOPERA Y OTROS
2	4852109UF7645S0001YD	1680	512,65 m2	34,24 %	D. JUAN CARLOS SANTAMARÍA PINEDA
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO		1497,37 m2		100,00 %	

Los propietarios de la parcela designada con el nº 1, catastral 4852102UF7645S0001SD, son los que encargan el presente documento, y que ostentan el 65.76% del suelo del sector, por lo que se encuentran legitimados para desarrollar esta figura de planeamiento.

En cuanto a la superficie de las parcelas, la cifra reflejada se corresponde con la realidad física existente en la propiedad, delimitada por vallados de parcela en las lindes privativas, y viales existentes en las lindes públicas, por lo que la superficie total del conjunto de las dos parcelas no arroja dudas. Aun

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	6/64
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



cuando existen discrepancias entre la realidad medida, y la superficie inscrita en títulos de propiedad cercana al 10% en una de las fincas, por lo que habrá que realizar procedimiento de exceso de cabida u otro que se estime necesario para adecuar la superficie a la realidad.

La división entre sendas propiedades resulta exactamente coincidente con la delimitación catastral, por lo que la superficie y delimitación de cada una de las fincas aportadas es clara, si bien, el estudio de detalle no es un documento que determine propiedades, sino que se marca la estimación de estas a los efectos de acreditar la posibilidad de desarrollo del ámbito por ostentar los peticionarios mas del 50 % de la superficie del ámbito.

2. ALCANCE Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Las determinaciones contenidas en el documento son aquellas encaminadas a permitir alcanzar los objetivos enunciados, incluida la ejecución del planeamiento. El análisis de la realidad física del estado actual de los terrenos, observada tras levantamiento topográfico realizado al respecto, así como los condicionantes de los límites del ámbito de actuación, muy bien definidos por construcciones y vallados, han supuesto una reducción de la superficie bruta del sector y, sin embargo, una vez establecida la alineación definitiva del viario existente, la práctica coincidencia de las superficies netas resultantes para las parcelas edificables respecto a las inicialmente contempladas en los documentos del Plan General (planos y ficha del Sector).

La superficie total resultante de la medición topográfica de los terrenos incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle es sensiblemente algo menor que la inicialmente contemplada por el Plan General a la escala posible de apreciación de dicho documento, no así el aprovechamiento, que se encuentra fijado, por lo que esta pequeña variación no tiene consecuencias prácticas para el desarrollo de esta figura de planeamiento.

ED-LE.5 "Camino de los Ingleses"	P.G.O.U. 2011	PROPUESTA
Superficie bruta	1.527,00 m2	1.497,37 m2
Superficie edificable	-	783,85 m2
Índice de edificabilidad	-	0,74217 m2t/m2s
Techo edificable	581,75 m2t	581,75 m2t
Superficie parcelas netas	- m2s	1.305,44 m2s
Superficie zona verde privada	- m2s	521,59 m2s
Número máximo de viviendas	1/70 m2t	8 vivs

Dado que se pretende desarrollar una edificación plurifamiliar, en proyecto único, tal y como indica la ficha del Plan General, y la ordenanza de la zona es Ciudad Jardín, se determina la ordenanza CJ-2a para aplicación en el ámbito.

2.1. LÍMITES DE LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

En aplicación del *art. 71 de la L.I.S.T.A.*, el presente documento respeta las siguientes limitaciones:

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	7/64
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- A) No modifica el uso urbanístico del suelo.
- B) No incrementa el aprovechamiento urbanístico.
- C) No suprime o reduce el suelo dotacional público, ni afecta negativamente a su funcionalidad.
- D) No altera las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

De igual forma, la aplicación del art. 2.3.10. "Estudios de Detalle" del Plan General del Municipio, se atiende a los siguientes condicionantes:

- A) El estudio de detalle se realiza sobre la totalidad del ámbito, estableciendo una ordenación unitaria del conjunto de la superficie.
- B) No se aumenta el volumen edificable por consecuencia de la ordenación finalmente establecida ni por aplicación de la ordenanza prevista, la cual tampoco es modificada.
- C) No se aumenta la altura máxima prevista.
- D) No se aumenta la densidad de población.
- E) No se altera el uso pormenorizado de las parcelas resultantes, y en consecuencia, tampoco del sector.
- F) No se modifica el plazo de ejecución ni el plazo de inicio y terminación de las viviendas protegidas.
- G) No se ocasiona perjuicio ni se alteran las condiciones de ordenación de las propiedades colindantes.

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

La topografía, orientación y tipología edificatoria, así como los objetivos y condiciones del propio Plan General sobre el ámbito, son los parámetros que condicionan la ordenación de volúmenes planteada en el presente Estudio de Detalle.

Se establecen alineaciones en Calles Mimosas y Camino del Monte conforme a las previstas en el Plan General, determinando un ancho de acerado mínimo para la primera de 1.20 metros, y en el segundo de los casos, permitiendo la incorporación de cinco plazas de aparcamiento, una calzada de sentido único de 4.00 metros de ancho, y un acerado de 1.80 metros. De esta forma se da continuidad al muro de parcela ubicado al Este, y ampliando la sección viaria hasta llegar al Oeste.

En cuanto a la ordenación de la parcela resultante, se establecen las zonas verdes privadas previstas en la parte alta de la parcela, dejando a Calle Camino del Monte la zona edificable.

Con respecto a la ordenación volumétrica, **la pendiente de la parcela, si bien es variable, en todas las mediciones es aproximadamente del 60%, siendo incluso superior en algunos puntos**, por lo que se establece criterio de medición de alturas en ladera, ya que, con un muro alineado a vial de altura variable hasta un máximo de 5.00 metros, correspondiente con la cota de plataforma +54.00, sobre la que se realizará medición de alturas en dos plantas sobre ésta, con un total **máximo** de 7.30 metros, hasta la cota +61.30. Sobre esta cota

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	8/64
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



se edificará otra planta a modo de ático retranqueada sobre la anterior 5 metros en su frente a Sur, y tres en los laterales (Este y Oeste). El total de la construcción sobre la plataforma será, como máximo de 10.50 metros de altura.

Sobre esta edificación se permitirá casetón de acceso a cubierta y elementos permitidos sobre la altura reguladora en el vigente Plan General.

Con respecto a las rasantes del terreno en las zonas no edificadas, se ha establecido una modificación de la topografía que permitirá establecer plataformas de nivelación en caso de requerirse, justificándose en todos los casos que la diferencia de rasante con el terreno colindante no es mayor de 1.50 metros en el caso más desfavorable, cumpliendo de esta forma la estipulaciones previstas en el planeamiento vigente.

En esencia se plantea la edificación adaptándose a las alineaciones existentes y a las previsiones del Plan, tal y como se puede ver en los planos de alineaciones.

La solución que plantea el Estudio de Detalle consiste en:

ALINEACIONES:

- Las alineaciones previstas son, básicamente, las que hay en el Plan General, adecuando la previsión a la realidad existente.
- En Calle Camino del Monte se continúa con la alineación de la vivienda limítrofe al Este, la cual deja un acerado de aproximadamente 3.50 metros en la linde por este flanco. La calzada no se modifica, siendo actualmente de unos 4.00 metros, por lo que el acerado de la parcela resultante resulta variable en ascenso desde el punto anterior hasta el Oeste, donde resulta un ancho de acera de 4.50 metros, lo que se aprovecha para usar el viario de un solo sentido y aparcamiento lateral.



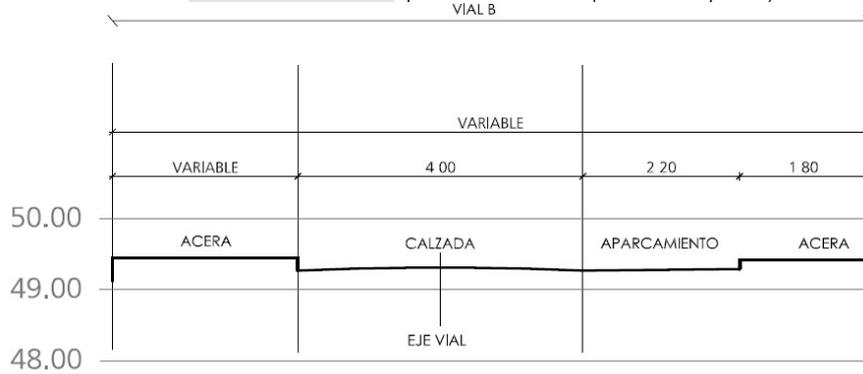
C/ Cmno del Monte desde la linde Este de la parcela hacia el Este. A la izquierda muro que marca la alineación de fachada.

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	9/64
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





C/ Cmno del Monte desde la linde Este de la parcela hacia el Oeste (fachada de la parcela).



Sección transversal del vial C/ Camino del Monte

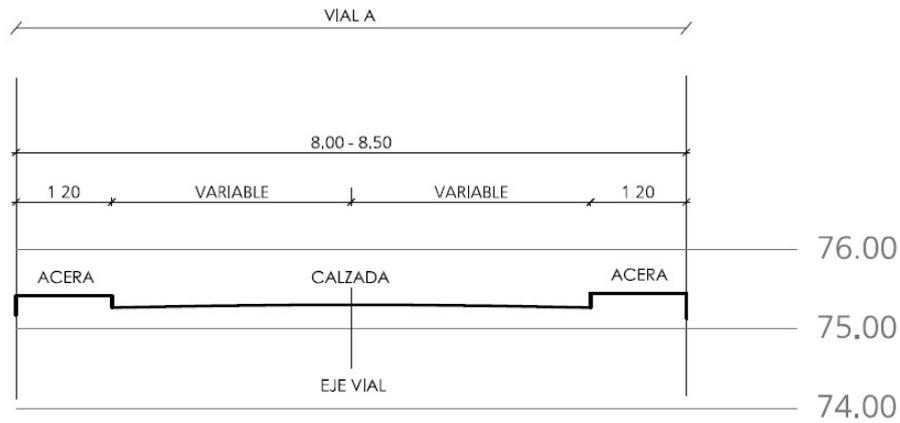
- La Calle Mimosas se encuentra consolidada en todo su trazado, previéndose tan solo la ampliación del acerado existente en el margen Sur, hasta completar un ancho de acerado de 1.20 metros.



C/ Mimosas. A la derecha de la imagen acerado a ampliar hasta 1.20 metros.

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	10/64
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- En lo concerniente a vuelos máximos, se permiten vuelos de cuerpos salientes siempre que se respete la separación a linderos establecida en este documento.
- Se permiten aleros en planta de cubierta de hasta 0.60 cm.

PARCELA MÍNIMA:

- La parcela R-1 constituye parcela mínima no siendo divisible estableciendo la ficha del ED-LE.5 el desarrollo mediante un proyecto único de edificación.

OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA RESULTANTE:

- La parcela resultante no describe limitación alguna en relación a las normas generales de edificación. No así con respecto a las particulares de la ordenanza CJ-2a (Ciudad Jardín 2a), siendo el índice de edificabilidad de la misma 0.74217 m²/m²s, o lo que es lo mismo 581,75 m²t y la ocupación la estipulada en la ficha del Plan General para este ámbito estimada en un máximo del 45%. No obstante, la aplicación de los parámetros de separación a linderos establecida, y la delimitación resultante, no permite llegar a éste límite, siendo el factor limitador de la ordenación la **separación a los linderos mínima prevista de 3.65 metros** (lo que permite adecuarse a la previsión de medición de altura en ladera), y de 4.0 metros a lindero privado.

El perímetro reflejado en planos constituye una envolvente máxima en la que habrá de desarrollarse el proyecto de edificación futuro, que no podrá sobrepasar el parámetro establecido del 45% de ocupación máxima, ni el techo máximo asignado a la parcela 581.75 m²t (0.74217 m²/m²s).

A estos efectos, ha de hacerse constar que **el volumen de escalera marcado en línea discontinua en los planos de sección que acompañan a esta memoria, será computable a efectos urbanísticos en todas las plantas salvo el casetón, y la planta sótano.**

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	11/64
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ALTURA MÁXIMA:

- Se permite un máximo de 10.5 m. y tres plantas de altura (la última retranqueada 3 metros), medidas conforme a las estipulaciones del Plan General. Sobre éstas se permite un casetón de acceso a la cubierta con una altura máxima de 2.70 m. hasta la cara superior del forjado, además del resto de elementos contemplados en el plan sobre la altura reguladora máxima.

No obstante, la regulación específica se puede cotejar en la planimetría de este documento.

PARCELA MÍNIMA:

- La parcela R-1 constituye parcela mínima no siendo divisible

AJUSTES DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN EL ÁMBITO:

- Partiendo de la superficie real del ámbito, y de la ordenación finalmente establecida, se obtienen los siguientes parámetros de aplicación:

USO	SUP. SUELO (m2s)	SUP. CJ-2. (m2s)	SUP. VERDE PRIVADO. (m2s)	SUP MAX EDIF. (m2t)	IND. EDIFICAB (m2t/m2s)	Nº MAX VIV
Residencial	1.497,37	783,85	489,71	581,75	0,74217	8

2.3. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES ASIGNADOS POR EL PLAN.

La ordenanza de aplicación en la parcela edificable del ámbito es CJ-2a, la cual se ve limitada por el parámetro de ocupación, altura, número de plantas y la edificabilidad estipulado en este documento.

En este sentido, se establece una ocupación de la planta sótano, correspondiente con la totalidad del ancho de la parcela calificada como CJ-2a, salvo la separación a linderos privados, que no será ocupable por construcción alguna, siendo el fondo ocupable el marcado en planos de ordenación de este documento, previsto para permitir, al menos, el aparcamiento en batería y una calle de circulación de 5.00 m.

La construcción sobre esta planta se organizará sobre la plataforma niveladora de cota +54.00, que servirá de base para el establecimiento de la cota de referencia.

Las plantas baja y primera ocuparán un máximo del 45% de la parcela, siendo la separación a linderos prevista de ½ de la altura, y siempre mayor 3.65 metros a vial, y de más 4.00 metros a lindero privado.

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	12/64
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



La planta segunda (At) se retranqueará de la primera al menos 3.00 metros en todo su perímetro quedando ésta a modo de ático. Si bien, dadas las características topográficas de la parcela, al Sur esta planta quedará retrasada 5.00 metros con respecto a la fachada de planta primera (P1)

Las zonas de separación a linderos se podrán aterrizar en plataformas con altura máxima de muros de 3.00 metros, siempre que no modifiquen la rasante en más de 1.50 metros, ni se establezca una modificación absoluta de altura con respecto al colindante de más de 3.00 metros.

2.4. EJECUCIÓN DE LAS PREVISIONES DE ORDENACIÓN.

Dado que el desarrollo de la actuación urbanística edificatoria precisa de una actividad de gestión y es un deber del propietario del suelo realizar todas las obras de urbanización necesarias para que los suelos adquieran o recuperen la condición de solar, previa o simultáneamente a la obtención de la correspondiente licencia de obras, deberá delimitarse una **actuación asistemática** y tramitarse el correspondiente proyecto de distribución de cargas de urbanización conforme a los procedimientos previstos en los artículos 241 y siguientes del Reglamento General de la *Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* para, posteriormente, realizar todas las obras de urbanización necesarias; dichas obras serán puestas a disposición de la Administración antes de la presentación de declaración responsable para la ocupación de los nuevos edificios.

3. ANEXOS.

3.1. ORDENANZA CIUDAD JARDÍN 2a (CJ-2a).

Definición y objetivos

Bajo esta denominación se designan zonas ocupadas por conjuntos residenciales de baja o media densidad, con vivienda unifamiliar o plurifamiliar extensiva, de procedencia diversa: en unos casos se trata de la evolución, por densificación y cambio de la tipología edificatoria, de primitivas urbanizaciones turísticas o de colonias de hoteles situadas en el "extrarradio" de la capital, hoy absorbida por el crecimiento urbano. En otro caso se trata de conjuntos que, casi intactos, proceden del desarrollo o adaptación local de las ideas de la "Ciudad Jardín".

El elemento común es su carácter mixto, de viviendas unifamiliares o plurifamiliares, con edificios extensos que, en su conjunto, ocupan menos suelo que los edificios de los sectores de ordenación plurifamiliar abierta, permitiendo la existencia de grandes espacios libres privados cuyo ajardinamiento imprime a estas zonas su carácter más significativo.

Teniendo siempre presente las características y condiciones tipológicas dominantes de cada conjunto, la

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	13/64
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Ordenanza tenderá en la mayoría de los casos a devolverles su carácter primigenio, especialmente en lo que se refiere al tipo y uso, posibilitando el ligero aumento de densidad e intensidad urbana que, sin variar sus condiciones de calidad ambiental, sea lógico reconocer, dada la nueva situación de centralidad que ahora ocupan a la condición más periférica de su origen.

Condiciones de la Ordenación y la Edificación.

1. Edificabilidad neta.

<i>Subzona</i>	<i>Indice de Edificabilidad</i>
----------------	---------------------------------

CJ-2a	0,74217 m ² /m ² s
-------	--

2. Parcelación.

No se permite la parcelación en el ámbito, siendo necesaria la redacción de proyecto único para el conjunto resultante.

3. Altura edificable y ocupación de suelo.

<i>Subzona</i>	<i>Nº máximo de Plantas</i>	<i>Altura máxima edificable</i>	<i>Ocupación máxima</i>
----------------	-----------------------------	---------------------------------	-------------------------

CJ-2a	PB+1+ atc	10'50 metros	45 %
-------	-----------	--------------	------

No se permitirán viviendas interiores.

4. Separación a linderos públicos.

La separación del edificio a los linderos públicos será de ½ de la altura del edificio, y al menos de 3.65 metros en toda la longitud de la parcela, en los mismos términos que se establecen en el artículo 12.2.26 sobre Normas de Edificación "en ladera" con muros e instalaciones complementarias alineadas, debiendo cumplirse simultáneamente el resto de los parámetros reguladores.

5. Separación a linderos privados.

La separación a linderos privados tendrá un mínimo absoluto de 4.00 metros.

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	14/64
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



6. Disposición del volumen edificable.

El volumen edificable máximo permitido en la parcela, incluidos los vuelos de cuerpos y elementos salientes, podrá disponerse en una o varias edificaciones principales, y destinarse parte del volumen restante a edificaciones auxiliares. No se limita expresamente el número de unidades independientes de edificación residencial o auxiliar que pueden disponerse sobre la parcela; la limitación sólo vendrá impuesta por el volumen edificable y los demás parámetros de Ordenación y Edificación aplicables.

Respetando las separaciones a linderos y el porcentaje de ocupación, podrán establecerse en el interior de la parcela todo tipo de vuelos de cuerpos salientes

En los casos en que se alineen a vial, según el apartado 4, los vuelos serán como máximo de 1,50 metros. En todo caso no podrá exceder de 1/10 del ancho del vial.

7. Ordenanzas de valla.

7.1. Solar sin edificar: Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2.00 metros de altura. Salvo lo dispuesto en artículo 12.2.7

7.2. Parcela edificada.

a) Vallas alineadas a vial. Se realizará hasta 1.00 metros de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 metros con cerramiento ligero y transparente. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 metros sobre dicho muro de cerramiento ligero y transparente. Dicha altura de valla afectará igualmente a setos vegetales que se dispongan en la alineación a vial. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

b) Vallas medianeras: En las lindes medianeras, la diferencia de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros en toda la separación al lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. Dicha altura de valla afectará igualmente a los setos vegetales que se dispongan en los linderos medianeros. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasante y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	15/64
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

1. Uso pormenorizado:

Residencial.

2. Usos compatibles:

Empresarial y Servicios Terciarios excepto instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4. de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU, equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios), aparcamientos, Uso Productivo en plantas bajas según regulación especificada en artículo 6.3.3. de este PGOU, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

3. Usos alternativos:

Empresarial y Servicios Terciarios excepto comercio e instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4. de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU. Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1. del Título VI (excepto cementerios, tanatorios y crematorios) y aparcamientos.

Condiciones particulares de estética.

El espacio de separación a lindero público, en todo caso, y un total del 20% de la superficie de parcela como espacio unitario, donde pueda inscribirse un círculo de diámetro mínimo igual a la separación a lindero público de la subzona correspondiente, se tratará como área libre con tratamiento de jardín, u otro alternativo (no vial o aparcamiento) de cuidada urbanización que deberá justificarse en el proyecto por el que se solicita licencia de obras y estar concluido a la obtención de la 1ª ocupación.

Criterios para medición de alturas.

Dado que nos encontramos ante una parcela con pendiente natural superior al 50% en cualquier sección vertical entre la alineación al vial y el fondo de la parcela (o en este caso el vial opuesto), **serán de aplicación las normas contenidas en el artículo 12.2.26** del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Málaga sobre "*Normas de edificación en ladera para edificaciones exentas y unifamiliares adosadas*".

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	16/64
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Afecciones acústicas.

Con carácter general, no son compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por las curvas isófonas Leq día = 60 dB(A) ni Leq noche = 50 dB(A). Con objeto de delimitar dichas curvas se han tenido en cuenta las huellas de ruido que figuran en los planos de Huellas de Ruido incluidas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, para los escenarios Actual y la configuración de Desarrollo Previsible.

Si bien una parte del término municipal de Málaga se encuentra afectado por las operaciones del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, el ámbito objeto del "Estudio de Detalle Sector ED-LE.5 'Camino de los Ingleses' del planeamiento del T.M. de Málaga" no se encuentra dentro de las huellas de ruido incluidas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, tal y como puede observarse en el plano que se incluye en este Estudio de Detalle.

Se debe tener en cuenta que el hecho de no estar afectado por la isófona del aeropuerto no significa que no exista ruido como consecuencia de las operaciones aeroportuarias, sino que no se alcanzan los valores fijados normativamente.

Servidumbres aeronáuticas.

El ámbito de estudio se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. En el plano que se incluye en este Estudio de Detalle, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan al 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 particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación Frustrada de la maniobra ILS/DME RWY 32 y la Superficie de Aproximación Frustrada de la maniobra NDB RWY 32.

Teniendo en cuenta las cotas del terreno, según la cartografía disponible, y las cotas de las servidumbres aeronáuticas, y dado que en el ámbito de estudio el margen mínimo entre ambas es de 235 metros, se considera que hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones, instalaciones o plantaciones que pudieran permitirse a través del "Estudio de Detalle Sector ED-

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	17/64
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



LE.5 'Camino de los Ingleses' del planeamiento del T.M. de Málaga", las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

Con independencia de lo indicado, se recuerda que cualquier construcción, instalación o plantación que se sitúe en una zona afectada por servidumbres aeronáuticas, o que tenga una altura igual o superior a 100 metros sobre el nivel del terreno o agua circundante, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), o del órgano competente del Ministerio de Defensa, según corresponda en el ámbito de sus respectivas competencias, conforme a lo dispuesto en los artículos 31 y 33, y en el artículo 15, respectivamente, del Real Decreto 369/2023 sobre Servidumbres Aeronáuticas.

3.2. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.

PARCELA Nº 1.

Referencia catastral	4852102UF7645S0001SD.	Superficie afectada	984,72 m2
Propietario.-	50% TRINIDAD JIMÉNEZ LOPERA ÁLVAREZ.	NIF.-	00445095-E
	2.0833% ILDEFONSO FIERRO JIMÉNEZ LOPERA	NIF.-	00120520-T
	2.0833% JUAN CARLOS FIERRO JIMÉNEZ LOPERA	NIF.-	02689535-F
	2.0833% CARMEN FIERRO JIMÉNEZ LOPERA	NIF.-	00129381-Y
	2.0833% MARGARITA FIERRO JIMÉNEZ LOPERA	NIF.-	01384506-K
	12.5% JUAN FEDER. VAN DULKEN JIMENEZ-LOPERA	NIF.-	24775022-C
	10.4167% MIRAALTO PATRIMONIO S.L.	CIF.-	B-93442515
	10.4167% TORREMONTE CAPITAL S.L.	CIF.-	B-87023628
	6.25% HICU BROS S.L.	CIF.-	B-93215101
	2.0834% MARINA VAN DULKEN ZAPP	NIF.-	44651963-Q
Domicilio.-	Calle Somontes nº 1"La Mirada", Ciudad Puerta del Hierro C.P. 28035 Madrid		

PARCELA Nº 2.

Referencia catastral	4852109UF7645S0001YD	Superficie afectada	512,65 m2
Propietario.-	100% JUAN CARLOS SANTAMARÍA PINEDA	NIF.-	25100380-C
Domicilio.-	Calle Gerald Brenan nº 36 C.P. 29004 Málaga		

3.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 293/2009 DE ACCESIBILIDAD EN ANDALUCÍA.

Se aporta a continuación ficha justificativa del cumplimiento del Decreto 293/2009 de Eliminación de Barreras Arquitectónicas y la accesibilidad en Andalucía, de aplicación desde el 21 de Septiembre de 2009.

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	18/64
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO



REGLAMENTO QUE REGULA LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.

Decreto 293/2009, de 7 de julio, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.
(Publicación del texto original en el BOJA n.º 140 de 21 de julio de 2009)

TÍTULO:	ESTUDIO DE DETALLE DEL SUC-ED.LE-5 "CAMINO DE LOS INGLESES"
UBICACIÓN:	CALLES MIMOSAS Y CAMINO DE LOS INGLESES, MÁLAGA
ENCARGANTE:	TRINIDAD JIMENEZ LOPERA Y OTROS
TÉCNICOS / AS:	MANUEL PARDO TORTOSA

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	19/64
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 293/2009

PUBLICACIÓN 21 de julio de 2009
 VIGENCIA 21 de septiembre de 2009

RÉGIMEN TRANSITORIO

No será preceptiva la aplicación del Decreto a:

- a) Obras en construcción y proyectos con licencia anterior al 21 de septiembre de 2009.
- b) Proyectos aprobados por las Administraciones Públicas o visados por los Colegios Profesionales antes del 21 de septiembre de 2009
- c) Obras que se realicen conforme a los proyectos citados en el apartado b), siempre que la licencia se solicitara antes del 21 de marzo de 2010.
- d) Los proyectos de urbanización que se encuentren en redacción a la entrada en vigor del presente Decreto deberán adaptarse al mismo, salvo que ello implique la necesidad de modificar el planeamiento urbanístico cuyas previsiones ejecutan.

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

- a) Redacción de planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso del suelo y edificación _____
 Redacción de proyectos de urbanización _____
(rellenar Anexo I)
- b) Obras de infraestructura y urbanización _____
 Mobiliario urbano _____
(rellenar Anexo I)
- c) Construcción, reforma o alteración de uso de:
 Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público, aunque no se realice obra alguna. _____
 Todas las áreas tanto exteriores como interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas públicas _____
(rellenar Anexo II para interiores)
(rellenar Anexo I para exteriores)
- d) Construcción o reforma de:
 Viviendas destinadas a personas con minusvalía *(rellenar Anexo IV)* _____
 Espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas, sean de promoción pública o privada _____
(rellenar Anexo III para interiores)
*(rellenar Anexo I para exteriores excepto los apartados indicados *)*
*(rellenar Anexo II para instalaciones o dotaciones complementarias de uso comunitario, solo apartados indicados *)*
- e) Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias _____
Anexo V (No redactado)

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	20/64
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



TIPO DE ACTUACIÓN:

1. Nueva Construcción _____
2. Reforma (ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo) _____
3. Cambio de uso _____

NOTAS:

- En todos los casos se refiere el reglamento tanto a obras de nueva planta como a las de reforma y cambio de uso. En los casos de reformas o cambios de uso el reglamento se aplica únicamente a los elementos o partes afectadas por la actuación.
- En el artículo 62 del reglamento se recogen los siguientes usos como de pública concurrencia: alojamientos, comerciales, sanitarios, servicios sociales, actividades culturales y sociales, hostelería, administrativos, docentes, transportes, religiosos, garajes y aparcamientos y los recogidos en el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 78/2002, de 26 de febrero.

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	21/64
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO
(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)

1.ª Espacios y elementos de uso público.

	REGLAMENTO	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO <small>Art. 1531/32</small>	TRAZADO Y DISEÑO	
	— Ancho mínimo $\geq 1,50$ mts.	CUMPLE
	— Pendiente longitudinal como las rampas (Art. 22)	CUMPLE
	— Pendiente transversal ≤ 2 %.	CUMPLE
	— Altura de bordillos ≤ 12 cms., y rebajados en pasos de peatones y esquinas.	CUMPLE
	PAVIMENTOS:	
	— Serán antideslizantes en seco y mojado variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	CUMPLE
VADO PARA PASO VEHÍCULOS <small>Art. 16</small>	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) ≤ 8 %. (tramos ≥ 3 mts.) ≤ 6 %.	CUMPLE CUMPLE
	— Pendiente transversal ≤ 2 %.	CUMPLE
	VADO PARA PASO PEATONES <small>Art. 16</small>	
— Se situará lo más cerca posible a cada cruce de calle o vía de circulación	CUMPLE	
— Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Long ≤ 8 %. Trans. ≤ 2 %.	CUMPLE CUMPLE	
— Anchura $\geq 1,80$ mts.	CUMPLE	
— Rebaje con la calzada = 0 cm.	CUMPLE	
PASOS DE PEATONES <small>Art. 17</small> <small>(No en zonas exteriores de viviendas)</small>	— Desnivel: Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores. Adoptarán la misma altura que el acerado	CUMPLE CUMPLE
	— Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ mts. Largo $\geq 1,20$ mts.	
	— Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	
CARRILES PARA BICICLETAS <small>Art. 18</small>	— Pavimento diferenciado en textura y color de itinerarios peatonales	
	— Dispondrán de pasos específicos de peatones	
	— Cuando discurren paralelos a itinerarios peatonales y calles o viales, el carril reservado para bicicletas discurrirá entre el itinerario de peatones y la calle o vial.	
ESCALERAS <small>Art. 23</small>	— Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa, tapiz rodante o ascensor.	
	— Serán preferentemente de directriz recta o curva con radio ≤ 50 mts	
	— Dimensiones Huella ≥ 30 cms Contrahuella ≤ 16 cms. <input type="checkbox"/> Ancho libre peldaños $\geq 1,20$ mts. <input type="checkbox"/> Ancho descansillos \geq Ancho libre peldaños. <input type="checkbox"/> Fondo descansillos $\geq 1,50$ mts. <input type="checkbox"/>	
	— Tramos ≤ 10 peldaños.	
	— No se admiten mesetas en ángulo, ni partidas, ni escaleras compensadas.	
	— Pasamanos a altura ≥ 90 cms. y ≤ 110 cms.	
	— Si el ancho de la escalera $\geq 4,80$ mts se dispondrán barandillas cada $\leq 2,40$ mts	
	— Huellas con material antideslizante..	
	— Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 mts. de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.	

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	22/64
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO**

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	REGLAMENTO	PROYECTO
RAMPAS Art. 22	— Serán preferentemente de directriz recta o curva con radio ≤ 50 mts	
	— Anchura libre $\geq 1,50$ mts.	
	— Pavimento antideslizante.	
	— Longitud máxima de un tramo sin descansillos ≤ 9 mts	
	— Pendiente Longitud ≤ 3 mts. _____ ≤ 10 %. Longitud ≤ 6 mts. _____ ≤ 8 %. Longitud > 6 mts. _____ ≤ 6 %. transversal _____ ≤ 2 %.	
	— Mesetas Ancho \geq ancho de la rampa Fondo $\geq 1,50$ m	
	— En el arranque y desembarque de la rampa se dispondrán mesetas con una franja señalizadora del ancho de la meseta y 60 cms de fondo	
	— Pasamanos de altura entre 65 y 75 cms y entre 90 y 110 cms	
	— Si el ancho de la rampa $\geq 4,80$ mts se dispondrán barandillas cada $\leq 2,40$ mts	
	— Barandillas no escalables si el desnivel es superior a 15 cms.	
* 1ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA Art. 287.1 (No en zonas exteriores de viviendas)	— En caso de existir aseos públicos al menos 1 de cada 10 o fracción será accesible.	
	— Dotación mínima: Lavabo e inodoro.	
	— Espacio libre no barrido por las puertas Si solo hay una pieza $\geq 1,20$ m Si hay más de una pieza $\geq 1,50$ m	
	— Altura del lavabo comprendida entre 70 y 80 cms.	
	— Espacio lateral al inodoro $\geq 0,70$ mts.	
	— Altura del inodoro comprendida entre 45 y 50 cms.	
— Equipamiento adicional: 2 Barras, 1 de ellas abatible para acceso lateral al inodoro Avisador de emergencia lumínico y acústico		
* APARCAMIENTOS Art. 29/30 (No en zonas exteriores de viviendas)	— 1 Plaza cada 40 o fracción.	CUMPLE
	— Situación próxima a los accesos peatonales. Y estarán señalizadas	CUMPLE
	— Dimensiones Batería: $\geq 5,00 \times 3,60$ mts* Cordón: $\geq 3,60 \times 6,50$ mts* *Se permite que la zona de transferencia -1,40 m ya incluida- se comparta entre dos plazas	CUMPLE

2.ª Mobiliario Urbano y señalizaciones

	REGLAMENTO	PROYECTO
MOBILIARIO URBANO Art. 48-59	— Los elementos verticales en la vía pública se colocarán en el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es ≥ 90 cms.	
	— La altura del borde inferior de elementos volados $\geq 2,20$ mts.	
	— Las pantallas que no requieran manipulación serán legibles a una altura $\geq 1,60$ mts.	
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	
	— Los kioscos o terrazas se ubicarán sin interrumpir el paso peatonal del artículo 15	
	— Los semáforos peatonales podrán disponer de pulsadores situados entre 0,90 y 1,20 m.	
	— Los semáforos peatonales dispondrán de señalización sonora para facilitar el cruce	
	— Las cabinas telefónicas tendrán los diales a $\leq 1,20$ mts y repisas a $\leq 0,80$ mts	
	— Papeleras y buzones. Boca entre 0,70 y 1,20 mts. donde no interfiera el tráfico peatonal	
	— Los bolardos estarán a una altura $\geq 0,70$ mts, separados $\geq 1,20$ mts	
	— Donde haya asientos o bancos, uno de cada diez o fracción, tendrá estas características: Altura = entre 43 y 46 cms. Fondo entre 40 y 45 cms. Respaldo entre 40 y 50 cms. Reposabrazos a una altura sobre el asiento entre 18 y 20 cms Espacio libre al lado del banco: 0,80 x 1,20 mts.	
	— Altura de grifos y caños en bebederos ≤ 70 cms.	

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	23/64
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ANEXO II
EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES FIJOS DE PÚBLICA CONCURRENCIA

(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificios privados y a todas las zonas en edificios públicos)

	REGLAMENTO	PROYECTO
RELACIÓN DE USOS AFECTADOS Art. 62	— Alojamientos – Comerciales – Sanitarios – Servicios sociales – Actividades culturales y sociales – Hostelería – Administrativos – Docentes – Transportes – Religiosos – Garajes y aparcamientos – Los recogidos en el Nomenclator y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la C.A. de Andalucía, aprobado por el decreto 78/2002, de 26 de febrero	
ESPACIOS EXTERIORES Art. 63	— Las zonas y elementos de urbanización de uso público, situadas en los espacios exteriores de los edificios, establecimientos e instalaciones, cumplirán lo indicado en el apartado de Infraestructura y Urbanización. (Rellenar Impreso de Elementos de Urbanización e Infraestructura en Anexo I).	
ITINERARIOS PRACTICABLES Art. 65 (Para contestar afirmativamente a estos apartados hay que cumplir la normativa exigida en todos los apartados siguientes)	— Comunicación entre exterior e interior del edificio, establecimiento o instalación. — En el caso de edificio, establecimiento o instalación de las Administraciones y Empresas Públicas, la comunicación entre un acceso y la totalidad de sus áreas o recintos . — En el caso del resto de los edificios, establecimientos o instalaciones (de propiedad privada), la comunicación entre un acceso y las áreas y dependencias de uso público . — Las comunicaciones entre los diferentes edificios de un mismo complejo — Para distancias en el mismo nivel ≥ 50 m o pueda darse una situación de espera se dispondrán zonas de descanso	
ACCESO DISTINTAS PLANTAS Art. 69	— Con independencia de que existan escaleras, el acceso a las zonas destinadas a uso y concurrencia pública , situadas en las distintas plantas de los edificios, establecimientos e instalaciones y a todas las áreas y recintos en los de las Administraciones y Empresas Públicas, se realizará mediante ascensor, rampa o tapiz rodante . — Los edificios de mas de una planta contarán con la instalación de un ascensor accesible	
* ACCESO DESDE EL EXTERIOR Art. 69 (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	Al menos un acceso desde el exterior deberá cumplir: No hay desnivel Desnivel ≤ 5 cms. Salvado con plano inclinado Desnivel > 5 cms. Salvado por una rampa Art.72 Salvado por un tapiz rodante según reglamento –Art.73 Salvado por un ascensor según reglamento –Art. 74	
* VESTÍBULOS Art. 66 (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	— $\varnothing \geq 1,50$ mts. — Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o completados por rampas accesibles.	
* PASILLOS Art. 66 (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	— Anchura libre $\geq 1,20$ mts. Se permiten estrechamientos puntuales — Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o complementados por rampas accesibles.	
* HUECOS DE PASO Art. 67 (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	— Anchura de puertas de entrada de $\geq 0,80$ mts. — Angulo de apertura de las puertas $\geq 90^\circ$ — A ambos lados de las puertas existirá un espacio libre horizontal no barrido por puertas $\geq 1,20$ mts. — Las puertas serán fácilmente identificables — En las puertas de salida de emergencia se colocará una barra a 0.90 mts. de altura — En puertas transparentes se dispondrán franjas señalizadoras a una altura comprendida entre 0,85 y 1,10 mts y otra entre 1,50 y 1,70 mts. — Si hay torniquetes, barreras, puertas giratorias u otros elementos de control de entrada que obstaculicen el paso, se dispondrán huecos de paso alternativos accesibles. — Las puertas de apertura automática, estarán provistas un mecanismo de minoración de velocidad que no supere 0,5 m/s, dispositivos sensibles que abran en caso de atropamiento y mecanismo manual de parada del sistema de apertura y cierre — La apertura de las salidas de emergencia será por presión simple.	
MOSTRADORES Y VENTANILLAS Art. 81	— Los mostradores tendrán un tramo Ancho $\geq 0,80$ mts. Altura $\geq 0,70$ mts. y $\leq 0,80$ mts. Hueco bajo mostrador. Alto /fondo $\geq 0,70$ m / $\geq 0,50$ m — Las ventanillas de atención al público tendrán una altura $\leq 1,10$ mts.	

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	24/64
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ANEXO II
EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE PÚBLICA CONCURRENCIA

	REGLAMENTO	PROYECTO	
* ESCALERAS Art. 70 (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	— Longitud libre de peldaños $\geq 1,20$ mts.		
	— Dimensión de contrahuella ≤ 17 cm		
	— No se admiten escalones sin tabica, con bocel, vuelo o resalto		
	— La tabica será vertical o formará un ángulo con la vertical de 15°		
	— No se admiten mesetas partidas, ni en ángulo, ni escaleras compensadas.		
	— Fondo de las mesetas	Intermedias $\geq 1,20$ mts. De acceso $\geq 1,20$ mts.	
	— Distancia de la arista de peldaños a puertas ≥ 40 cms.		
	— El resto de parámetros se toman del CTE DB SU 1 (ver anejo justificativo)		
RAMPAS Art. 72	— Directriz recta.		
	— Anchura $\geq 1,20$ mts.		
	— Pavimento antideslizante.		
	— Pendiente longitudinal	Longitud ≤ 3 mts. ≤ 10 % Longitud ≤ 6 mts. ≤ 8 % Longitud > 6 mts. ≤ 6 %	
	— Pendiente transversal ≤ 2 %.		
	— Longitud máxima de tramo ≤ 9 mts.		
	— Mesetas.	Ancho \geq ancho de la rampa Fondo $\geq 1,20$ mts	
	— Distancia desde la arista de la rampa a una puerta $\geq 1,20$ mts		
	— Pasamanos a una altura entre 0,90 y 1,10 mts.		
ESCALERAS MECÁNICAS Art. 71	— Luz libre $\geq 1,00$ mts.		
	— Velocidad $\leq 0,50$ mts./sg.		
	— Número de peldaños enrasados a entrada y salida $\geq 2,5$ peldaños.		
	— Se dispondrá en el embarque y en el desembarque una anchura $\geq 1,20$ m		
TAPICES RODANTES Art. 73	— Luz libre $\geq 1,00$ mts.		
	— Las áreas de entrada y salida se desarrollan en un plano horizontal.		
	— La pendiente del tapiz ≤ 12 %.		
	— Se dispondrán pasamanos a una altura $\leq 0,90$ mts.		
1 ASCENSOR DE LOS OBLIGADOS POR LA NORMATIVA ESPECÍFICA Art. 74	— Puertas de recinto y cabina automáticas, y con indicador acústico.		
	— Anchura de puertas $\geq 0,80$ mts.		
	— Fondo de cabina $\geq 1,25$ mts.		
	— Ancho de cabina $\geq 1,00$ mts.		
	— Equipamiento en interior de cabina	Pasamanos con altura $\geq 0,80$ mts. y $\leq 0,90$ mts. Botonera. Altura $\leq 1,20$ mts Botonera interior. Números arábigos y Braille Señal acústica de apertura automática Señal acústica de parada y verbal de planta	
	— Equipamiento exterior	Botonera exterior. Altura $\leq 1,20$ mts Indicador acústico y luminoso en cada planta Número de planta en jamba, en braille y arábigo	
	— Cuando existan aparcamientos en plantas de sótano, el ascensor llegará a todas ellas.		

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	25/64
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ANEXO II
EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE PÚBLICA CONCURRENCIA

	REGLAMENTO	PROYECTO
MECANISMOS ELECTRÓNICOS Art. 83	— Serán fácilmente manejables. Prohibidos los de accionamiento rotatorio. — Se situarán a una altura comprendida entre 0,90 y 1,20 mts.	
* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR LA NORMATIVA ESPECÍFICA Art. 77 (Aplicable para inst. y dot. Comunitarias de las viv.)	— Dotación mínima: Lavabo e inodoro. — Espacio libre no barrido por las puertas Si solo hay una pieza . $\geq 1,20$ m Si hay más de una pieza $\geq 1,50$ m — Un lavabo no tendrá obstáculos en su parte inferior. — Altura del lavabo comprendida entre 70 y 80 cms. — Espacio lateral al inodoro $\geq 0,70$ mts. — Altura del inodoro comprendida entre 45 y 50 cms. — Altura borde inferior del espejo $\leq 0,90$ mts. — Altura de accesorios y mecanismos $\geq 0,80$ mts. y $\leq 1,20$ mts. — Equipamiento adicional: 2 Barras, 1 de ellas abatible para acceso lateral al inodoro Avisador de emergencia lumínico y acústico	
1 VESTUARIO, 1 DUCHA Y/O 1 PROBADOR DE UTILIZACIÓN COLECTIVA Art. 78	— Vestuario y probador con espacio libre de 1,50 mts. Ø. — Vestuario y probador. Banco: Anchura _____ $\geq 0,50$ mts. Altura _____ $\geq 0,45$ mts. Fondo _____ $\geq 0,40$ mts. Acceso lateral _____ $\geq 0,70$ mts. — Vestuario y probador. Altura repisas y perchas entre $\geq 0,40$ mts. y $\leq 1,20$ mts. — Duchas. Dimensiones mínimas Fondo _____ $\geq 1,80$ mts Ancho _____ $\geq 1,20$ mts — Duchas. Estará enrasada con el pavimento, y su suelo será antideslizante — Duchas. Altura del maneral del rociador si es manipulable $\geq 0,80$ y $\leq 1,20$ mts. — Ducha. Banco abatible: Anchura _____ $\geq 0,50$ mts. Altura _____ $\geq 0,45$ mts. Fondo _____ $\geq 0,40$ mts. Acceso lateral _____ $\geq 0,70$ mts. — Duchas y Vestuarios. Se dispondrán barras metálicas horizontales a 0,75 mts. de altura — Espacio interior al acceso no barrido por la puerta $\geq 0,70$ mts. Ø — Se dispondrá un avisador lumínico y acústico para casos de emergencia	
ESPACIOS RESERVADOS Art. 76 (En Aulas, Salas de Reuniones, Locales de Espectáculos y Análogos)	— Reservas señalizadas en el Anexo III obligatorias con un mínimo de 2 — El espacio reservado será horizontal y a nivel con los asientos — Los espacios reservados estarán integrados con el resto de asientos — En cines, las reservas se situarán o en la parte central o en la superior. — El espacio entre filas será $\geq 0,50$ mts — El espacio reservado para usuarios de silla de ruedas será de 0,90 x 1,20 mts Condiciones de los espacios reservados, que estarán señalizados: — Con asientos en graderío: - Se situarán próximas a los accesos plazas para usuarios de sillas de ruedas - Estarán próximas a una comunicación de ancho $\geq 1,20$ mts - Las gradas se señalizarán mediante diferenciación cromática y de textura en los bordes - Las butacas dispondrán de señalización numerológica en altorelieve.	
APARCAMIENTOS Art. 90/29/30	— 1 Plaza cada 40 o fracción. — Situación próxima a los accesos peatonales. Y estarán señalizadas — Dimensiones Bateria: $\geq 5,00$ x 3,60 mts* Cordón: $\geq 3,60$ x 6,50 mts* *Se permite que la zona de transferencia -1,40 m ya incluida- se comparta entre dos plazas	

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	26/64
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ANEXO III
EDIFICIOS DE VIVIENDAS
(Aplicable a zonas de uso comunitario: elementos comunes)

	REGLAMENTO	PROYECTO
ESPACIOS EXTERIORES Art.101	— Las zonas y elementos de urbanización de uso comunitario situadas en los espacios exteriores de las edificaciones de viviendas se ajustarán a lo indicado específicamente para este caso en el apartado de Espacios y elementos de uso público. (Rellenar impreso de Infraestructura y Urbanización en Anexo I, salvo apartados excluidos)	
INSTALACIONES, ESTABLECIMIENTOS Y EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS Art.102	— Se registrarán según los "Edificios, establecimientos e instalaciones de concurrencia pública." (Rellenar apartados específicos del impreso de Edificios, establecimientos, e instalaciones de concurrencia pública en Anexo II).	
ITINERARIOS PRACTICABLES (Para contestar afirmativamente a estos apartados hay que cumplir la normativa exigida en todos los apartados siguientes) Art.104	— Áreas y dependencias comunitarias. — La comunicación entre el exterior y las zonas y dependencias comunitarias del interior del edificio. — Los recorridos de conexión en cada planta entre las zonas y dependencias de uso comunitario y las viviendas. — Al menos un recorrido de conexión entre las zonas y servicios de uso comunitario exteriores e interiores y las viviendas. — Al menos un itinerario desde el acceso del edificio hasta la rampa, ascensor o tapiz rodante, o en su caso, a la zona prevista de futura instalación del ascensor.	
ACCESO DESDE EL ESPACIO EXTERIOR Art.105/64	Al menos un acceso desde el exterior deberá cumplir: No hay desnivel Desnivel ≤ 5 cms. Salvado con plano inclinado Desnivel > 5 cms. Salvado por una rampa Art.72 Salvado por un tapiz rodante según reglamento –Art.73 Salvado por un ascensor según reglamento –Art. 74	
VESTÍBULOS Art.108/66	— Ø 1,50 mts. — Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o completados por rampas accesibles.	
PASILLOS Art.108/66	— Anchura libre ≥ 1,20 mts. (estrechamientos puntuales de 0,90 mts de 0,50 mts de long) — Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o completados por rampas accesibles.	
HUECOS DE PASO Art.108/67	— Anchura de puertas de entrada de ≥ 0,80 mts. — Puertas de 2 hojas, no tendrán automatismos, al menos una de las hojas será anchura ≥ 0,80 mts. — A ambos lados de las puertas existirá un espacio libre horizontal no barrido por puertas ≥ 1,20 mts. — El ángulo de apertura de las puertas ≥ 90° — Puertas automáticas Mecanismo de disminución de velocidad 0,5 m/s Dispositivos sensibles que impidan el cierre automático mientras el umbral esté ocupado Dispositivos sensibles que abran las puertas en caso de aprisionamiento Mecanismo manual de parada del automatismo — Si hay torniquetes, barreras, puertas giratorias u otros elementos de control de entrada que obstaculicen el paso, se dispondrán huecos de paso alternativos accesibles. — Puertas totalmente transparentes. Dispondrán en toda su longitud de bandas de señalización horizontal entre 0,85 mts y 1,10 mts y entre 1,50 mts y 1,70 mts — Las puertas correderas no pueden disponer de resaltes en el pavimento — La apertura de las salidas de emergencia dispondrán de una barra de apertura situada a 0,90 mts que se accionará por presión simple.	

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	27/64
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**ANEXO III
EDIFICIOS DE VIVIENDAS**

	REGLAMENTO	PROYECTO
ESCALERAS Art.107/70	— Tiene tabica. Esta será vertical o con un ángulo $\leq 15^\circ$	
	— Sin bocel	
	— Longitud libre de peldaños $\geq 1,00$ mts. En tramos curvos la dimensión debe excluir la zona donde la huella $< 0,17$ mts	
	— No se admiten escalones o mesetas compensadas.	
	— Fondo de las mesetas	Intermedias $\geq 1,00$ mts. De acceso a viviendas $\geq 1,20$ mts.
	— Distancia de la arista de peldaños a puertas ≥ 40 cms.	
	— El pavimento no podrá producir destellos ni deslumbramientos.	
	— Se dispondrán barandillas o antepechos coronados con pasamanos en las diferencias de nivel. Los pasamanos se diferenciarán cromáticamente del entorno.	
	— Escaleras entre paramentos verticales tendrán al menos un pasamanos	
	RAMPAS Art.109/72	— Los tramos serán rectos
— Ancho $\geq 1,20$ mts.		
— Longitud máxima de cada tramo $\leq 9,00$ mts		
— Pendiente		$\leq 10\%$ (Longitud ≤ 3 mts) $\leq 8\%$ (Longitud ≤ 6 mts) $\leq 6\%$ Transversal $\leq 2\%$
— Anchura		$\geq 1,20$ mts
— Mesetas		Fondo $\geq 1,50$ mts. Ancho $\geq 1,20$ mts. Distancia de la arista de la rampa a puertas $\geq 1,20$ mts. En las mesetas de embarque y desembarque existirá con el mismo ancho que la rampa, una franja de 60 cms de pavimento de diferente textura y color.
— Barandillas		$> 0,15$ mts: barandilla $0,90 \leq h \leq 1,10$ mts $\leq 0,15$ mts: zócalo de $\geq 0,10$ mts
APARCAMIENTOS Art.103	— Los aparcamientos tendrán consideración de "espacios de utilización colectiva" por lo que serán accesibles bien con rampa o con ascensor	
ACCESOS A LAS DIFERENTES PLANTAS O NIVELES Art.106/74	— Necesidad de instalación de ascensor	Viviendas = 1 No es necesario ascensor ni hueco Viviendas ≤ 6 y Hueco de ascensor accesible en estructura Altura = Pb+1 Viviendas > 6 ó Es necesario ascensor accesible Altura $> Pb+1$
	— En caso de existir ascensor deberá alcanzar las zonas comunes de aparcamiento así como la azotea del edificio en caso de que tenga uso comunitario	
	— En caso reformas, si por imposibilidad física no sea posible la instalación de un ascensor, se podrán aplicar "ayudas técnicas para salvar desniveles" (art.75)	
	— En el exterior, los botones quedarán a una altura sobre el pavimento $\leq 1,20$ mts	
	— En cada acceso, se colocarán: indicadores luminosos y acústicos de la llegada, indicadores luminosos que señalen el sentido de desplazamiento, en las jambas el número de la planta en braille y arábigo en relieve a una altura $\leq 1,20$ mts, esto último se podrá sustituir por un sintetizador de voz	
	— Puertas de recinto y cabina automáticas, con un sensor de cierre en toda su altura, botón de apertura desde el interior y con indicador acústico.	
	— Anchura de puertas $\geq 0,80$ mts.	
	— Fondo de cabina $\geq 1,25$ mts.	
	— Ancho de cabina $\geq 1,00$ mts.	
	— En el interior de la cabina: cumplirá lo establecido en el art.74-d	
— Pasamanos en cabina con altura $\geq 0,80$ mts. y $\leq 0,90$ mts.		
MECANISMOS ELÉCTRICOS Art.110/83	— Serán fácilmente manejables, con contraste cromático con el paramento. Prohibidos los de accionamiento rotatorio.	
	— Los interruptores estarán situados entre $\geq 0,90$ mts. y $\leq 1,20$ mts.	
	— Los enchufes estarán situados a 0,30 mts.	

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	28/64
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ANEXO IV
VIVIENDAS PARA MINUSVÁLIDOS USUARIOS DE SILLAS DE RUEDAS

PREVISIÓN	REGLAMENTO	PROYECTO														
PREVISIÓN Art. 111	— En los proyectos de V.P.O. y de cualquier otro carácter que se construyan, promuevan o subvencionen por las Administraciones Públicas y demás entidades dependientes o vinculadas al sector público, se reservará un mínimo de viviendas para personas con minusvalías usuarias de sillas de ruedas: <table border="0"> <tr> <td>Nº total de viviendas</td> <td>Viviendas minusválidos</td> </tr> <tr> <td>De 17 a 39</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>De 40 a 66</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>De 67 a 99</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>De 100 a 133</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>De 134 a 165</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>De 166 a ∞</td> <td>3% redondeado (≥ 0,5 al alza, < 0,5 a la baja).</td> </tr> </table>	Nº total de viviendas	Viviendas minusválidos	De 17 a 39	1	De 40 a 66	2	De 67 a 99	3	De 100 a 133	4	De 134 a 165	5	De 166 a ∞	3% redondeado (≥ 0,5 al alza, < 0,5 a la baja).	
Nº total de viviendas	Viviendas minusválidos															
De 17 a 39	1															
De 40 a 66	2															
De 67 a 99	3															
De 100 a 133	4															
De 134 a 165	5															
De 166 a ∞	3% redondeado (≥ 0,5 al alza, < 0,5 a la baja).															
ACCESOS, PASILLOS Y VESTÍBULOS Art. 115	— Puertas de la vivienda. <table border="1"> <tr> <td>Anchura de paso ≥ 0,80 mts</td> </tr> <tr> <td>Espacio a ambos lados de la puerta de acceso ≥ 1,20 mts. Ø</td> </tr> <tr> <td>Ángulo de apertura de la puerta ≥ 90°</td> </tr> <tr> <td>Sistema de apertura</td> <td>Altura entre 0,80 mts y 1,20 mts. Manipulable con una sola mano</td> </tr> </table>	Anchura de paso ≥ 0,80 mts	Espacio a ambos lados de la puerta de acceso ≥ 1,20 mts. Ø	Ángulo de apertura de la puerta ≥ 90°	Sistema de apertura	Altura entre 0,80 mts y 1,20 mts. Manipulable con una sola mano										
	Anchura de paso ≥ 0,80 mts															
	Espacio a ambos lados de la puerta de acceso ≥ 1,20 mts. Ø															
Ángulo de apertura de la puerta ≥ 90°																
Sistema de apertura	Altura entre 0,80 mts y 1,20 mts. Manipulable con una sola mano															
— El ancho de los pasillos ≥ 0,90 mts. Se aumentará a ≥ 1,00 mts. en los cambios de giro y los frentes de puertas no perpendiculares al sentido de la marcha. — Vestíbulos. Se podrá inscribir un círculo de ≥ 1,20 mts. Ø libre de obstáculos																
TERRAZAS, BALCONES Y AZOTEAS Art. 116	— Altura a salvar hacia el exterior ≤ 2 cms. — Altura a salvar hacia el interior ≤ 5 cms. — Altura de los tendederos ≤ 1,20 mts.															
SALONES DE ESTAR Y COMEDORES Art. 122	— Espacio frente a puerta de acceso Ø 1,20 mts. — Distancia libre entre mobiliario ≥ 0,80 mts. — Se permitirá en todo caso un giro de 360															
COCINA Art. 119	— Frente a puerta, libre Ø 1,20 mts. — Frente a fregadero, libre Ø 1,20 mts. (Se admite considerar hueco el espacio inferior) — Distancia libre de paso entre mobiliario ≥ 0,70 mts. — Si lleva equipamiento, estará adaptado para minusválidos.															
DORMITORIOS Art. 120	— Espacio frente a puerta de acceso y junto a un lado de la cama Ø 1,20 mts. — Distancia libre entre mobiliario ≥ 0,80 mts.															
CUARTOS DE BAÑO Art. 121	— Espacio libre frente a la puerta Ø 1,20 mts. — Equipamiento mínimo: Lavabo, inodoro y ducha															
	— Ducha <table border="1"> <tr> <td>-Suelo enrasado con el pavimento del baño</td> </tr> <tr> <td>-Largo ≥ 1,80 mts y ancho ≥ 1,20 mts</td> </tr> <tr> <td>-Asiento abatible. Ancho ≥ 50 cms. Alto ≥ 45 cms. Fondo ≥ 40 cms</td> </tr> <tr> <td>-Acceso lateral al asiento ≥ 0,70 mts</td> </tr> <tr> <td>-Altura del maneral del rociador si es manipulable ≥ 0,80 y ≤ 1,20 mts.</td> </tr> </table>	-Suelo enrasado con el pavimento del baño	-Largo ≥ 1,80 mts y ancho ≥ 1,20 mts	-Asiento abatible. Ancho ≥ 50 cms. Alto ≥ 45 cms. Fondo ≥ 40 cms	-Acceso lateral al asiento ≥ 0,70 mts	-Altura del maneral del rociador si es manipulable ≥ 0,80 y ≤ 1,20 mts.										
	-Suelo enrasado con el pavimento del baño															
	-Largo ≥ 1,80 mts y ancho ≥ 1,20 mts															
	-Asiento abatible. Ancho ≥ 50 cms. Alto ≥ 45 cms. Fondo ≥ 40 cms															
	-Acceso lateral al asiento ≥ 0,70 mts															
	-Altura del maneral del rociador si es manipulable ≥ 0,80 y ≤ 1,20 mts.															
	— Lavabo <table border="1"> <tr> <td>-Accesible frontalmente</td> </tr> <tr> <td>-Altura entre 0,70 y 0,80 mts</td> </tr> </table>	-Accesible frontalmente	-Altura entre 0,70 y 0,80 mts													
	-Accesible frontalmente															
	-Altura entre 0,70 y 0,80 mts															
— Inodoro <table border="1"> <tr> <td>-Altura entre 0,45 y 0,50 mts</td> </tr> <tr> <td>-Barras laterales: Una fija y otra habatible</td> </tr> </table>	-Altura entre 0,45 y 0,50 mts	-Barras laterales: Una fija y otra habatible														
-Altura entre 0,45 y 0,50 mts																
-Barras laterales: Una fija y otra habatible																
— Acceso lateral al inodoro y a la ducha ≥ 0,70 mts — La cisterna debe llevar un sistema de descarga permitiendo el uso por personas con dificultad motora en miembros superiores. — La grifería será fácilmente manipulable, no permitiéndose la de pomo redondo. — Los mecanismos eléctricos se dispondrán a alturas entre 0,80 mts. y 1,20 mts. — Si lleva equipamiento, estará adaptado para minusválidos.																
ACCESO A DIFERENTES NIVELES Art. 123	— Se realizará mediante una rampa, tapiz rodante, ascensor, plataforma salva-escaleras o plataformas verticales adaptadas a usuarios de sillas de ruedas.															

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	29/64
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



TABLAS
EXIGENCIAS MÍNIMAS PARTICULARES SEGÚN USO, ACTIVIDAD, SUPERFICIE, CAPACIDAD O AFORO

TABLA 1									
USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES							
		ACCESOS Art. 64		ASCENSORES TAPICES RODANTES Art. 69	DORMITORIOS Art. 79	DUCHAS Art. 78	GRÚAS DE TRANSFERENCIAS Art. 79.2	ASEOS Art. 77	
		≤ 3	>3						
DE ALOJAMIENTO									
Hoteles, hoteles-apartamentos, hostales, pensiones, moteles, restantes establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos (villas,	Hasta 75 habitaciones	1	2	1 cada 5 o fracción	1		1	1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	<input type="checkbox"/>
	De 76 a 150 habitaciones	1	2	1 cada 5 o fracción	2		1	1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	<input type="checkbox"/>
	De 151 a 300 habitaciones	1	2	1 cada 5 o fracción	3		2	1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	<input type="checkbox"/>
	> 300 habitaciones	1	2	1 cada 5 o fracción	3+1% (nº habitaciones – 300)		2	1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	<input type="checkbox"/>
Residencias de estudiantes	Todas	1	1	1 cada 5 o fracción	1			1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	<input type="checkbox"/>
Campamentos de turismo y campings	Hasta 500 m²	1	1			4		1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	<input type="checkbox"/>
	De 500 a 1.000 m²	1	1			6		1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	<input type="checkbox"/>
	>1.000 m²	1	2			1 cada núcleo		1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	<input type="checkbox"/>

TABLA 2									
USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES							
		ACCESOS Art. 64		ASCENSORES TAPICES RODANTES Art. 69	PROBADORES Art. 78	ASEOS Art. 77			
		≤ 3	>3						
COMERCIAL									
Grandes establecimientos comerciales	>1.000 m²	Todos	Todos	Todos	1 cada 15 o fracción			1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	<input type="checkbox"/>
Establecimientos comerciales	≤ 80 m²	1	2	1	1				<input type="checkbox"/>
	> 80 m²	1	2	1 cada 3 o fracción	1 cada 20 o fracción			1 cada 2 núcleos 1 cada 10 aislados	<input type="checkbox"/>
Mercados y plazas de abastos	Todos	2	3	1 cada 3 o fracción				1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	<input type="checkbox"/>
Ferias de muestras y análogos	≤ 1.000 m²	1	2	1 cada 3 o fracción				1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	<input type="checkbox"/>
	>1.000 m²	Todos	Todos	Todos				1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	<input type="checkbox"/>

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	30/64
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



TABLA 3							
USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES					
		ACCESOS Art. 64		ASCENSORES TAPICES RODANTES Art. 69	DORMITORIOS Art. 77	ASEOS Art. 77	
		≤ 3	>3				
SANITARIO							
Hospitales y clínicas	Todos	2	3	Todos		1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	<input type="checkbox"/>
Centros de atención primaria y de especialidades	Todos	2	3	Todos		1 cada 2 núcleos 1 cada 5 aislados	<input type="checkbox"/>
Centros de rehabilitación	Todos	Todos		Todos		1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	<input type="checkbox"/>
SERVICIOS SOCIALES							
Centros residenciales para personas en situación de dependencia.	Todos	2	3	Todos	Todos los destinados a personas usuarias de silla de ruedas	Todos	<input type="checkbox"/>
Centros ocupacionales y unidades de estancia diurna para personas en situación de dependencia	Todos	2	3	Todos		1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	<input type="checkbox"/>
Centros de día de mayores, centros de servicios sociales comunitarios y otros centros de servicios sociales	Todos	2	3	1 cada 2 o fracción	Todos los destinados a personas usuarias de silla de ruedas	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	<input type="checkbox"/>

TABLA 4							
USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES					
		ACCESOS Art. 64		ASCENSORES TAPICES RODANTES Art. 69	ESPACIOS RESERVADOS PERSONAS USUARIAS DE SILLAS DE RUEDAS	ASEOS Art. 77	
		≤ 3	>3				
DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES							
Museos	≤ 1.000 m ²	1	1	1 cada 3 o fracción		1 cada 2 núcleos 1 cada 10 aislados	<input type="checkbox"/>
	> 1.000 m ²	1	3	2 cada 3 o fracción		1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	<input type="checkbox"/>
Salas de conferencias	≤ 100 pax	1	1		2	1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	<input type="checkbox"/>
	≥ 101 ≤ 500 pax	1	2		1,5%		<input type="checkbox"/>
	≥ 501 pax	1	3		8+ 0,5% (aforo -500)		<input type="checkbox"/>
							<input type="checkbox"/>
Salas de Exposiciones	≤ 1.000 m ²	1	1	1 cada 3 o fracción		1 cada 2 núcleos 1 cada 10 aislados	<input type="checkbox"/>
	> 1.000 m ²	1	2		1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	<input type="checkbox"/>	
Centros cívicos	≤ 1.000 m ²	1	2	1 cada 3 o fracción		1 cada 2 núcleos 1 cada 10 aislados	<input type="checkbox"/>
	> 1.000 m ²	1	3		1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	<input type="checkbox"/>	
Bibliotecas, ludotecas, videotecas y hemerotecas	≤ 1.000 m ²	1	2	1 cada 3 o fracción		1 cada 2 núcleos 1 cada 10 aislados	<input type="checkbox"/>
	> 1.000 m ²	1	3		1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	<input type="checkbox"/>	
Recintos de ferias y verbenas populares	Todos	Todos				1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	<input type="checkbox"/>
Casetas de feria	Todas	Todos				1	<input type="checkbox"/>
Palacios de exposiciones y congresos	Todos	Todos		Todos		1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	<input type="checkbox"/>

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	31/64
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



TABLA 5						
USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES	SUPERFICIE	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES				
		ACCESOS Art. 64		ASCENSORES TAPICES RODANTES Art. 69	ASEOS Art. 77	
		≤ 3	>3			
DE HOSTELERÍA						
Restaurantes, autoservicios, cafeterías, bares-quiosco, pubs y bares con música	≤ 80 m ²	1	1	1 cada 3 o fracción	1	<input type="checkbox"/>
	> 80 m ²	1	2			<input type="checkbox"/>

TABLA 6						
USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES				
		ACCESOS Art. 64		ASCENSORES TAPICES RODANTES Art. 69	ASEOS Art. 77	
		≤ 3	>3			
ADMINISTRATIVO						
Centros de las Administraciones públicas en general	≤ 1.000 m ²	1	1	1 cada 3 o fracción	1 aseo por planta	<input type="checkbox"/>
	>1.000 m ²	Todos	Todos	1 cada 3 o fracción		<input type="checkbox"/>
Registros de la Propiedad y Notarías	≤ 80 m ²	1	1	1		<input type="checkbox"/>
	> 80 m ²	1	2	1 cada 5 o fracción		<input type="checkbox"/>
Oficinas de atención de Cías, suministros de gas, teléfono, electricidad, agua y análogos	Todas	1	1	1 cada 5 o fracción		<input type="checkbox"/>
Oficinas de atención al público de entidades bancarias y de seguros	≤ 80 m ²	1	1	1		<input type="checkbox"/>
	> 80 m ²	1	2	1 cada 5 o fracción		<input type="checkbox"/>

TABLA 7								
USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES							
	ACCESOS ENTRADAS COMUNES Art. 64		ASCENSORES TAPICES RODANTES Art. 69	VESTUARIOS Y DUCHAS Art. 69	GRÚAS DE TRANSFERENCIAS Art. 79.2	AULAS	ASEOS Art. 77	
	≤ 3	>3						
CENTROS DE ENSEÑANZA								
Reglada	Infantil	1	2	Todos		Todas	1	<input type="checkbox"/>
	Primaria y Secundaria	2	3	Todos	2	1	1 cada planta	<input type="checkbox"/>
	Educación especial	2	3	Todos	Todos	1 cada 40 puestos de personas con discapacidad	Todos	<input type="checkbox"/>
	Universitaria	2	3	Todos	2		Todas	1 cada planta
No reglada		1	2	Todos		Todas	1	<input type="checkbox"/>

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	32/64
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



TABLA 8						
USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES				
		ACCESOS ENTRADAS COMUNES Art. 64	ASCENSORES TAPICES RODANTES Art. 69	ASEOS Art. 77		
TRANSPORTES						
Estaciones	Tren	Todas	Todos	Todos	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	<input type="checkbox"/>
	Metro	Todas	Todos	Todos	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	<input type="checkbox"/>
	Autobús	Todas	Todos	Todos	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	<input type="checkbox"/>
Áreas de servicio en autopistas y autovías		Todas	Todos	Todos	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	<input type="checkbox"/>
Gasolineras		Todas	Todos	Todos	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	<input type="checkbox"/>
Aeropuertos		Todas	Todos	Todos	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	<input type="checkbox"/>
Puertos (marítimos, fluviales)		Todas	Todos	Todos	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	<input type="checkbox"/>

TABLA 9								
USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES						
		ACCESOS Art. 64	ASCENSORES TAPICES RODANTES Art. 69	ESPACIOS RESERVADOS PERSONAS USUARIAS DE SILLAS DE RUEDAS Art. 76			ASEOS Art. 77	
DE ESPECTÁCULOS								
Teatros, cines y circos	≤ 100 pax	Todos	Todos	2			1	<input type="checkbox"/>
	≥ 101	Todos	Todos	4			1 cada núcleo	<input type="checkbox"/>
	≤ 500 pax						1 cada 3 aislados	<input type="checkbox"/>
	> 500 pax	Todos	Todos	4 + 0,2% (aforo - 500)			1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	<input type="checkbox"/>
Estadios, pabellones polideportivos, circuitos de velocidad e hipódromos	Todos	Todos	Todos	≤5.000 asientos	>5.000 ≤20.000 asientos	>20.000 asientos	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	<input type="checkbox"/>
				1%	0,5%	0,25%		
Auditorios y plazas de toros	Todos	Todos	Todos	≤5.000 asientos	>5.000 ≤20.000 asientos	>20.000 asientos	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	<input type="checkbox"/>
				1%	0,5%	0,25%		

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	33/64
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



TABLA 10						
USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES				
		ACCESOS Art. 64		ESPACIOS RESERVADOS PERSONAS USUARIAS DE SILLAS DE RUEDAS		
		≤ 3	>3	≤500 asientos	>500 asientos	
RELIGIOSOS						
Templos e iglesias	≤1.000 m ²	1	2	1%	5+0,5% (aforo - 500)	<input type="checkbox"/>
	>1.000 m ²	Todos		1%	5+0,5% (aforo - 500)	<input type="checkbox"/>
Tribunas temporales y graderíos en festividades religiosas (Semana Santa y otras festividades análogas en espacios exteriores o interiores de edificios o vías o espacios públicos)	Todas			2%	100+0,3% (aforo 5.000)	<input type="checkbox"/>

TABLA 11							
USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES					
		ACCESOS Art. 64		ASCENSORES TAPICES RODANTES Art. 69	ASEOS Art. 77	VESTUARIOS Y DUCHAS Art. 78	
		≤ 2	>2				
DE ACTIVIDADES RECREATIVAS							
Parques de atracciones y temáticos	Todos	Todos		Todos	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	<input type="checkbox"/>	
Salas de bingo, salones de juego, salones recreativos, cibersalas, boleras, salones de celebraciones y centros de ocio y diversión	Todos	1	2	1 cada 3 o fracción	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	<input type="checkbox"/>	
Parques acuáticos	Todos	Todos		Todos	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	1 cada núcleo 1 cada 10 aislados	<input type="checkbox"/>
Gimnasios, piscinas y establecimientos de baños	Todos	1	2	1 cada 3 o fracción	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	1 cada núcleo 1 cada 10 aislados	<input type="checkbox"/>
Complejos deportivos	Todos	Todos		Todos	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	1 cada núcleo 1 cada 10 aislados	<input type="checkbox"/>
Casinos	Todos	Todos		1 cada 3 o fracción	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	<input type="checkbox"/>	

TABLA 12							
USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES					
		ACCESOS Art. 64		ASCENSORES TAPICES RODANTES Art. 69	ASEOS Art. 77	PLAZAS RESERVADAS Art. 126	
		≤3	>3				
Garajes y aparcamientos (en superficie o subterráneos)	Todos	1	2	1 cada 3 o fracción	1 cada 2 núcleo 1 cada 3 aislados	1 cada 40 o fracción	<input type="checkbox"/>

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	34/64
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



OBSERVACIONES**DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE**

Se cumplen todas las disposiciones del Reglamento.

No se cumple alguna prescripción específica del Reglamento 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 la presente norma y sus disposiciones de desarrollo, o debido a que las obras a realizar afectan a espacios públicos, infraestructuras, urbanizaciones, edificios, establecimientos o instalaciones existentes, o alteraciones de usos o de actividades de los mismos.

En la memoria del proyecto o documentación técnica , se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados del presente Reglamento 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 lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, las ayudas técnicas recogidas en el artículo 75 del Reglamento. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, además de lo previsto en el apartado 2.a) del Reglamento, 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 determinados artículos del Reglamento y sus disposiciones de desarrollo no exime del cumplimiento del resto de los artículos, de cuya consideración la presente ficha es documento acreditativo.

EL TÉCNICO,
fecha y firma

JUNIO DE 2022
MANUEL PARDO TORTOSA

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	35/64
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Se redacta la presente justificación normativa realizando un estudio pormenorizado de los costes necesarios para el desarrollo del ámbito, aun cuando se trata de un suelo urbano.

El objeto de este estudio, tal como se describe en el artículo 22.4 del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015), es determinar el impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas Públicas afectadas por su implantación, en especial en cuanto al mantenimiento de las infraestructuras necesarias y a la puesta en marcha de prestación de servicios resultantes.

4.1. GASTOS TOTALES DE DESARROLLO DEL ÁMBITO.

Los gastos previstos en el desarrollo del ámbito ED-LE.5 "Camino de los Ingleses", se plantean bajo los siguientes conceptos tomados como cargas:

OBRAS DE URBANIZACION INTERIORES AL ÁMBITO.

Respecto vialidad, pavimentación de calzadas, aparcamientos y Acerados, así como canalizaciones para servicios en el subsuelo, obras de saneamiento para aguas pluviales como fecales incluidos acometidas y sumideros, obras para el suministro de agua potable incluso depósitos y distribución, suministro de energía eléctrica, alumbrado, las de telefonía y telecomunicaciones así como obras de ajardinamiento y arbolado con su correspondiente riego.

Para el cálculo del coste de las obras, partimos de valores unitarios en casos similares tanto por la topografía de los terrenos así como la intensidad y calidad de cada uno de los servicios de infraestructura y los costes de implantación de jardinería y forestación de los espacios libres.

Suelo	Superficie	Precio	Coste
Red viaria de t. rodado (Ej. Material)	223,68 m ² .	80,00 €/m ² .	17.894,40 €.
Espacios libres (Ejecución Material)	-	25,00 €/m ² .	0,00 €.
			17.894,40 €.
	13% Gastos Generales		2.326,27 €.
	6% Beneficio Industrial		1.073,66 €.
			21.294,33 €

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	36/64
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Hon. Dirección Obra ()	896,98 €.
Estudio de Seg.y S. ()	48,93 €.
Coordinación S. y S. ()	97,85 €.
Control y ensayos ()	489,26 €.
Total	22.827,35 €.

- COSTES POR REDACCION TECNICA, TRAMITACION Y ANUNCIOS.

De los distintos instrumentos de planeamiento, gestión y urbanización, así como la tramitación de dichos instrumentos y respectivos anuncios en los boletines correspondientes.

Documento	Coste
Estudio de Detalle	Documento 4.000 €.
	Anuncio 300 €.
Proyecto ordinario de Obras de Urbanización	Documento 1.000 €.
TOTAL	5.300,00 €.

- INDEMNIZACIONES POR DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES,

No se prevé la demolición de ninguna edificación existente.

Respecto a las indemnizaciones por plantaciones y cultivos, en la actualidad no se encuentra en explotación agrícola productiva ninguna de las parcelas situadas dentro del ámbito de la actuación o que podrían resultar afectadas por las ejecución de las obras, por lo que no ha lugar a la consideración de esta partida dentro de las cargas de urbanización.

- OBRAS EXTERIORES DE CONEXIÓN.

No se estimas obras externas de conexión de infraestructuras.

- GASTOS POR URBANIZACIÓN DE SISTEMAS.

El Plan General de Ordenación urbana no establece en la ficha del sector que éste ha de contribuir a la urbanización de los Sistema Generales y las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento, ya que se trata de un suelo urbano consolidado.

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	37/64
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



RESUMEN DE GASTOS PREVISTOS:

CONCEPTO	GASTO (€.)
Obras de urbanización Interiores al ámbito	22.827,35
Estudio de Detalle	4.300,00
Proyecto ordinario de Obras de Urbanización	1.000,00
Indemnizaciones por Demolición de Edificaciones	0,00
Obras exteriores de Conexión	0,00
Gastos por urbanización de Sistemas	0,00
TOTAL GASTOS PREVISTOS	28.127,35

Este Resumen se entiende como **Relación de Gastos Provisionales**

4.2. VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN.

Obtenidos todos los gastos derivados de la actuación, se puede realizar un estudio en base a la repercusión por metro cuadrado de la misma, poniéndola en relación con el precio de venta medio en la zona.

Así pues, la Superficie neta lucrativa, incluyendo todos los usos resultantes es:

$$\text{Sup. techo} = 581,75 \text{ m}^2$$

Si repercutimos el **total de gastos** sobre este valor obtenemos una repercusión de gastos de gestión y urbanización de **48,35 €/m²**

El valor de venta medio en la zona es de 2.500 €/m², por lo que, si descontamos los gastos derivados de la edificación de las viviendas obtenemos:

- Presupuesto de ejecución material	800 €/m ²
- Gastos Generales y Beneficio Industrial Constructor	19% s/PEM
- Coste de Contrata (repercusión por metro cuadrado)	952,00 €/m ²
- Coeficiente repercusión gastos promoción (Reglamento de Valoraciones)	1.4
Total coste por metro cuadrado edificación	1.332,80 €/m²

Beneficio sin urbanización por metro cuadrado	1167,20 €/m ²
Coste de urbanización por metro cuadrado	48,35 €/m ²
Beneficio previsto de la actuación por metro cuadrado	1118,85 €/m²
Beneficio total de la actuación	650.890,99 €

Por tanto, se puede concluir claramente que la actuación es viable económicamente.

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	38/64
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4.3. AFECCIÓN SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA.

1. Gastos.

2. Al objeto de analizar la sostenibilidad económica de la actuación, no se consideran como gastos las obras necesarias para la transformación del suelo, así como las infraestructuras necesarias de las redes de saneamiento, agua, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, gas, y similares, puesto que la Administración recibirá las obras mencionadas y las cesiones correspondientes urbanizadas y libres de cargas.

Con respecto al mantenimiento de las infraestructuras, se consideran las tareas de mantenimiento e inspección de los viarios, y de todas las infraestructuras señaladas en el apartado anterior, cifrándose, de acuerdo con el cuadro de gastos en un porcentaje de un 3% anual sobre el coste de contrata de la obra urbanizada, correspondiendo por tanto un costo anual de 638,83 €.

Este costo anual será previsiblemente muy inferior en los primeros años de puesta en marcha de las infraestructuras.

El costo de mantenimiento y servicio de abastecimiento, saneamiento y basuras, lo paga el usuario a través de las cuotas de servicio o tarifas correspondientes, por lo que no suponen carga económica para el Ayuntamiento.

Las infraestructuras de suministro eléctrico, gas y telecomunicaciones, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por empresas cualificadas en la materia.

El costo de estas infraestructuras se cargará directamente a los usuarios, por lo que, al igual que lo señalado en el apartado anterior, no suponen carga económica para el Ayuntamiento.

Respecto al costo de alumbrado público, se hace una estimación, teniendo en cuenta el costo total de alumbrado público en España, según la Red Española de Estudios sobre la Contaminación Lumínica, de 950.000.000€, que aplicado a la población de España de 46.94 millones de habitantes, implica un gasto medio por habitante y año de 20,24€/hab/año. Este gasto medio será previsiblemente reducido con la incorporación de la tecnología LED en las luminarias del alumbrado del Sector.

Considerando una media de 2,40 habitantes por vivienda en la totalidad del Sector, nos encontramos con un gasto de alumbrado de:

$$8 \text{ viviendas} \times 2,40 \text{ hab/viv} \times 20,24 \text{ €/hab/año} = 388.61 \text{ €.}$$

Por tanto, el total de gastos a soportar por la hacienda pública se estima en:

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	39/64
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3. Balance Económico de la Actuación.

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirá el desarrollo urbanístico del Sector, vemos el impacto sobre la Hacienda Local, obteniendo el saldo resultante de los gastos e ingresos calculados.

Total Gasto Anual: 1.027,44 €/año.

Total Ingresos Anual: 5.895,52 €/año.

Por tanto, el Balance es positivo para la Hacienda Pública Local.

En cualquier caso, la pequeña envergadura del sector no supone un incremento importante de las obligaciones actuales en cuanto a conservación y mantenimiento que el Ayuntamiento tiene, dado que el ámbito representa un incremento del gasto anual despreciable, teniendo en cuenta que el presupuesto total del Ayuntamiento de Málaga ronda los 700 millones de Euros.

Es una cifra que, si el destino de la operación se cumple, es decir, si las 8 viviendas se ocupan con una población estable, tal y como se ha justificado, se vería compensado con la recaudación del Impuesto de Bienes Inmuebles y el de Vehículos de Tracción Mecánica

Es, en conclusión, perfectamente viable económicamente la operación planteada

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	41/64
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



5. RELACIÓN DE PLANOS.

- PLANO Nº1: EMPLAZAMIENTO, CALIFICACIÓN SEGÚN P.G.O.U.
- PLANO Nº2: TOPOGRÁFICO. SECCIONES, DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.
- PLANO Nº3: ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.
- PLANO Nº4: CALIFICACIÓN. ALINEACIONES Y SECCIONES VIARIO.
- PLANO Nº5: ORDENACIÓN (I) PLANTA Y SECCIONES.
- PLANO Nº6: ORDENACIÓN (II) PLANTA Y SECCIONES.
- PLANO Nº7: SUPERPOSICIÓN DE FINCAS APORTADS Y RESULTANTES.
- PLANO Nº8: AFECCIONES AERONÁUTICAS

En Torremolinos, a Julio de 2024.

Fdo. Manuel Pardo Tortosa. *Arquitecto.*

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	42/64
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



SUELO URBANO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN: ED-LE-5
 ZONA: Litoral Este HOJA: 17 DENOMINACIÓN: Camino de los Ingleses

CONDICIONES DE ORDENACIÓN OBJETIVOS Y CRITERIOS:

Edificación plurifamiliar con altura máxima de edificación P+1+ático. Se considera vinculante la posición de la edificación en la cota más baja del solar.

Preservar como zona verde libre de edificación las cotas superiores.

Se desarrollará mediante proyecto único de edificación.

Muro de fachada con cota de coronación prolongación de muros existentes.

Afectación de alineaciones en fachada a 'C' Camino de los Ingleses.

Separación a lindero público: 3 metros.

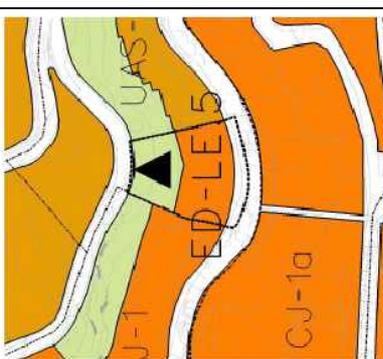
Separación a lindero privado: 4 metros.

Superficie de suelo (m ² s)	1.527,00	Ordenanza referencia
Techo máximo (m ²)	581,75	Ocupación
Índice edificabilidad (m ² /m ² s)	45%	

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



FICHA DEL SECTOR ED-LE-5 "Camino de los Ingleses"

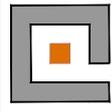
DOCUMENTO REFUNDIDO JULIO 2024

ESTUDIO DE DETALLE
 ED-LE-5 "CAMINO DE LOS INGLESES"
 DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA

MANEJO: 1300/20 | FECHA: JULIO 2024 | ESCALA: S/E

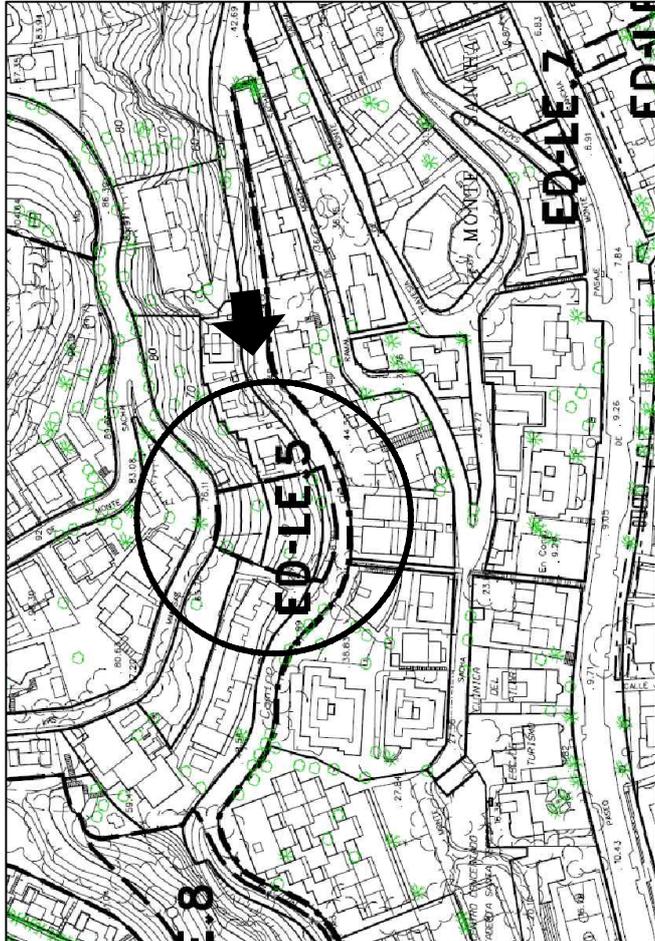
PRESESIONARIO: DÑA. TRINIDAD JIMÉNEZ-LOPERA Y OTROS | El Arquitecto

PLANO: SITUACION Y CALIFICACION. | N. PLANO: 01



manuel pardo
ESTUDIO DE ARQUITECTURA

virtuaraarquitectura@gmail.com - Teléfono.: 653757055 - C/ Decano Ant. Zedano, 3. Plal. 1., Ofic. 3 - 29020 - Torremolinos, Málaga



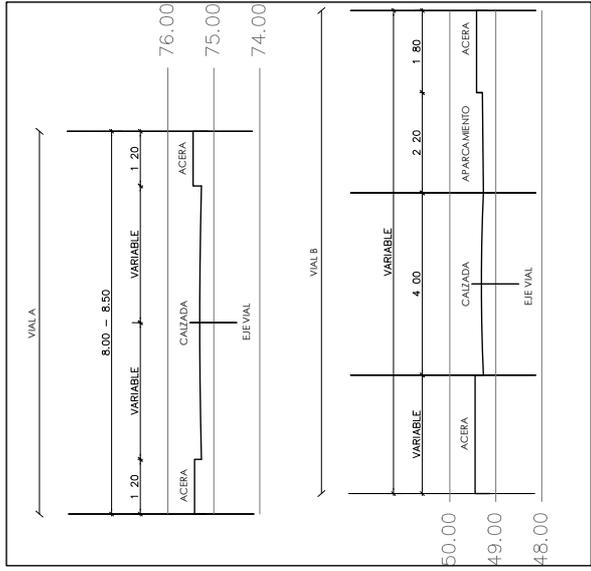
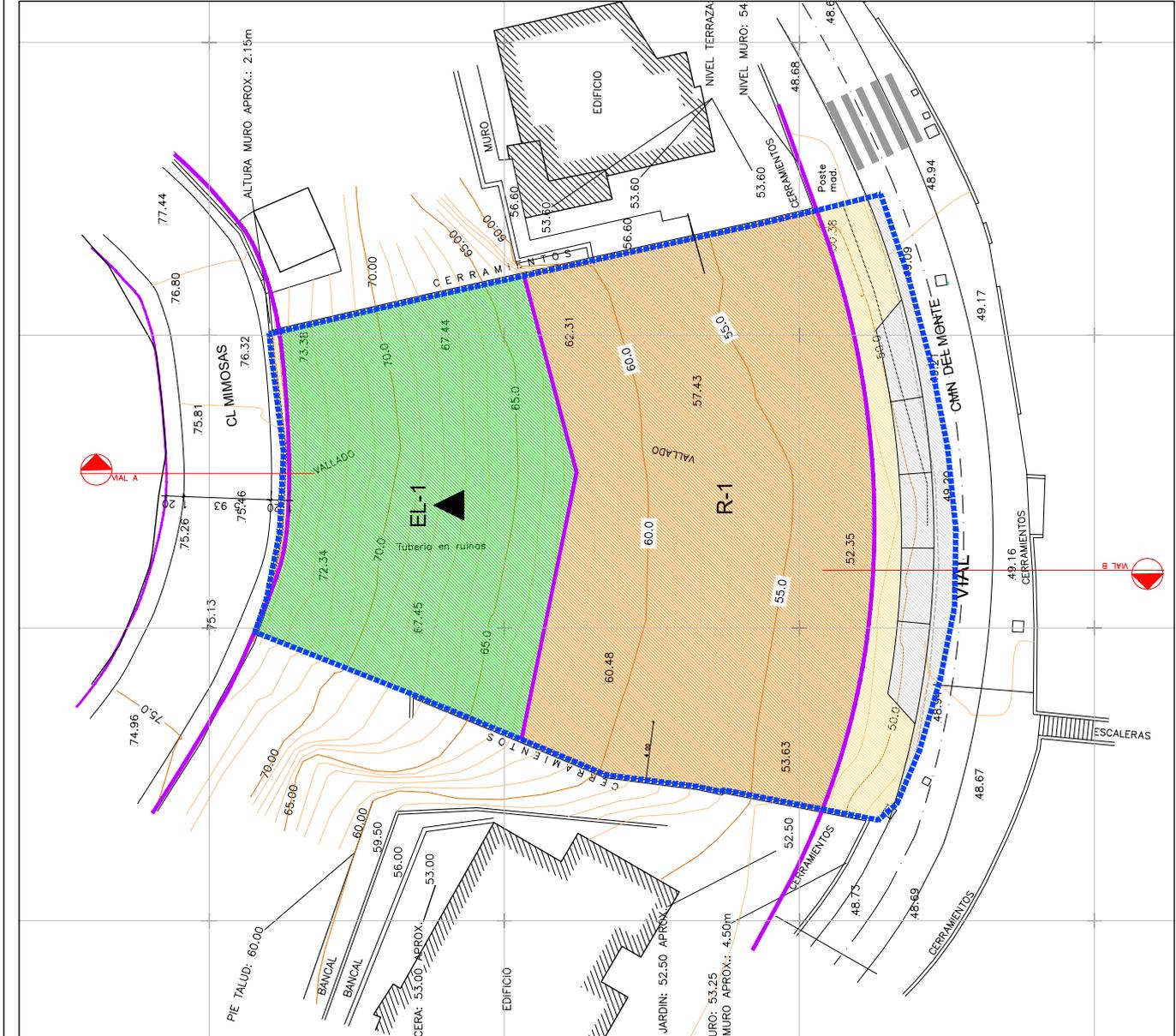
ALINEACIONES Y ALTURAS SEGÚN PGOU



SITUACION SEGÚN PGOU

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Firmado	Fecha y hora	07/02/2025 13:13:34
Firmado Por	Marta González Coca	Página	43/64		
Observaciones					
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				





SECCIONES. ESCALA 1/75

PARCELA	SUP. SUELO (m ²)	SUP. TECHO (m ²)	Nº VIV
ESPACIO LIBRE PRIVADO	EL-1	488,77 m ²	0,00
ESPACIO LIBRE P.B.	P.V.	233,68 m ²	0,00
TERRAZA	V.	1497,37 m ²	867,75
TOTAL			8

DOCUMENTO REFUNDIDO JULIO 2024

ESTUDIO DE DETALLE
ED-LE 5º CAMINO DE LOS INGLESES
DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA

FECHA: 13/07/2024
 PERICIONARIO: DÑA. TRINIDAD JIMÉNEZ-LOPERA Y OTROS
 EL ARQUITECTO: N. BLANCO
 CALIFICACIÓN: ALINEACIONES Y SECCIONES VIARIO
 Nº PLANO: 04

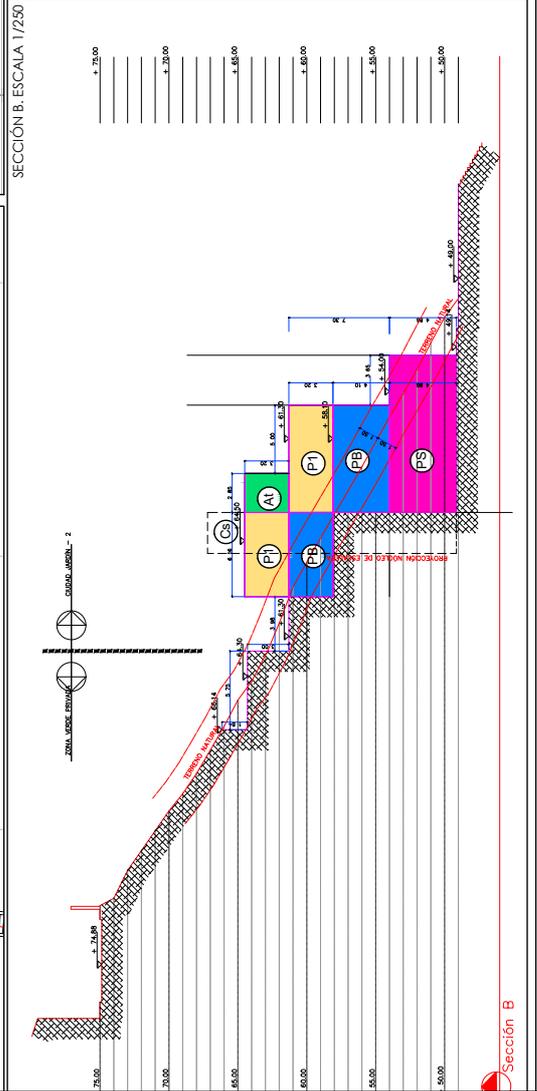
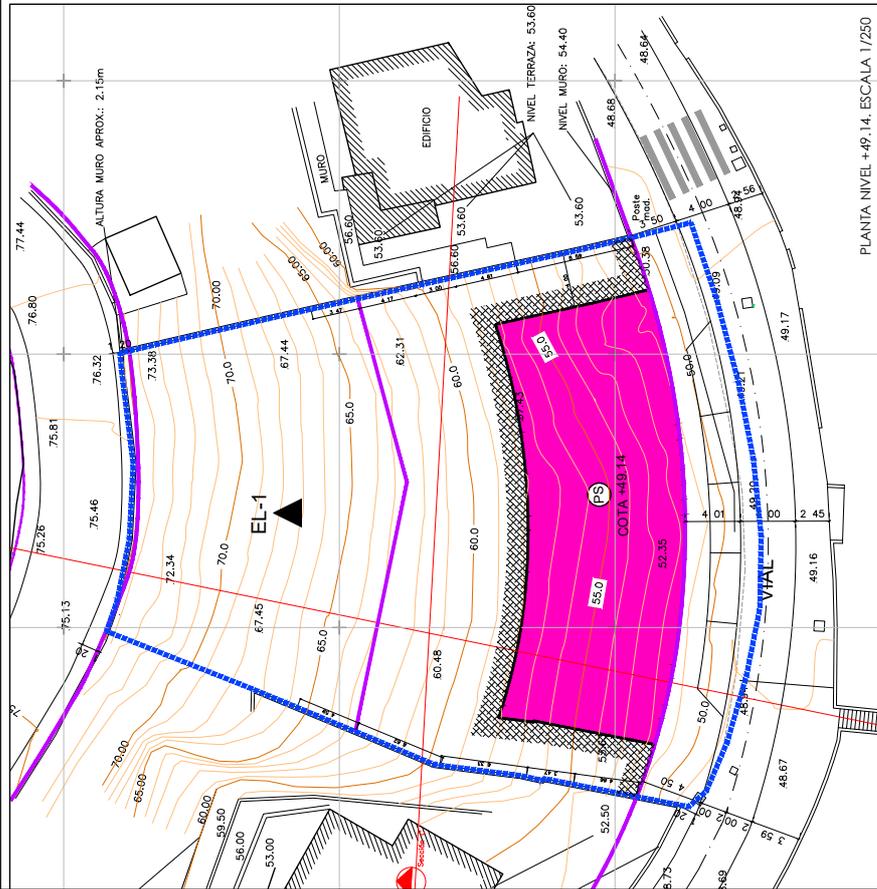
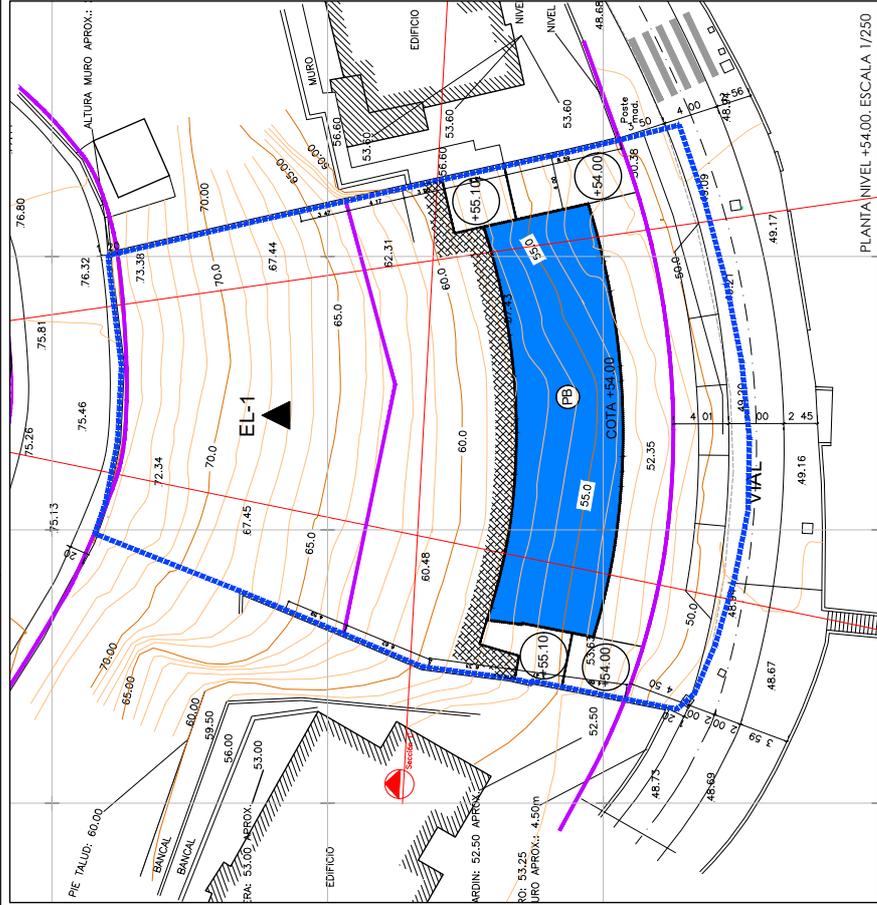


whatsapp:arquitectur@manuel.pardo.com - Teléfono: 653 79 70 55 - C/Decano Avil. Jazirano, 3. Pta. 1. Ofic. 3 - 29260 - Torremarín, Málaga

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	46/64
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

CACION. ESCALA 1/200





DOCUMENTO REFUNDIDO JULIO 2024

ESTUDIO DE DETALLE
ED-LE 5 "CAMINO DE LOS INGLESES"
DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA

FECHA: 13/00/20
TITULO: JULIO 2024
ESCALA: 1/250

PERICIONARIO: DÑA. TRINIDAD JIMÉNEZ-LOPERA Y OTROS
N.º PLANO: 05



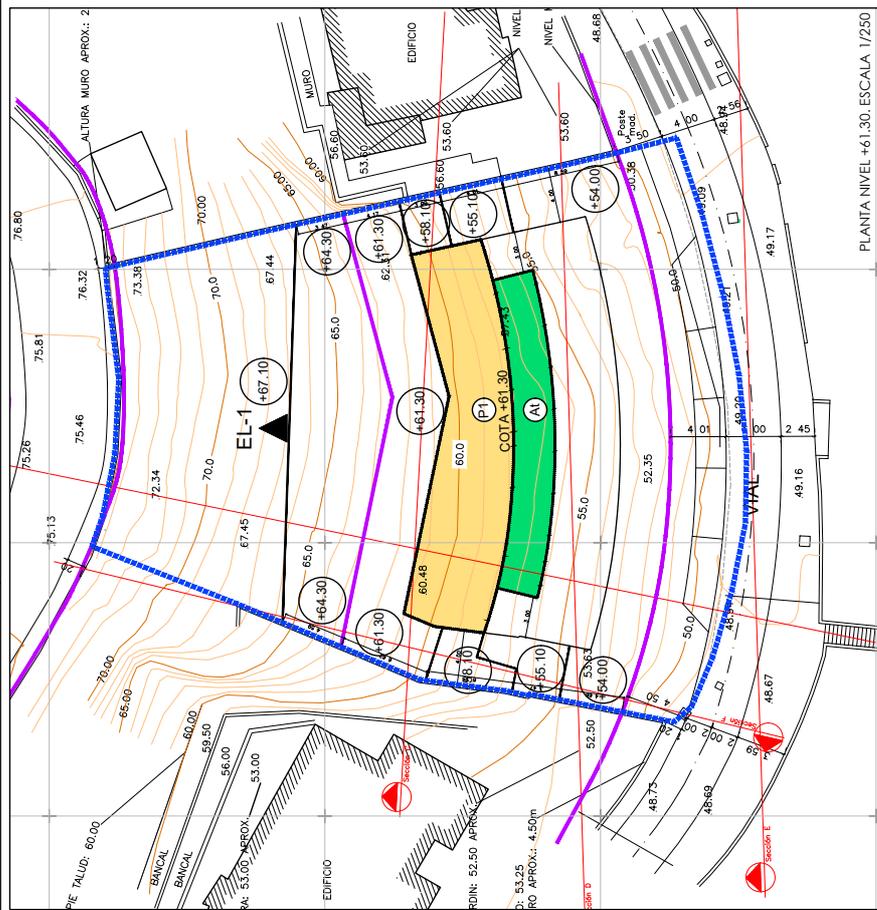
manuelpartido
ESTUDIO DE ARQUITECTURA

ORDENACIÓN (I)
PLANTA Y SECCIONES

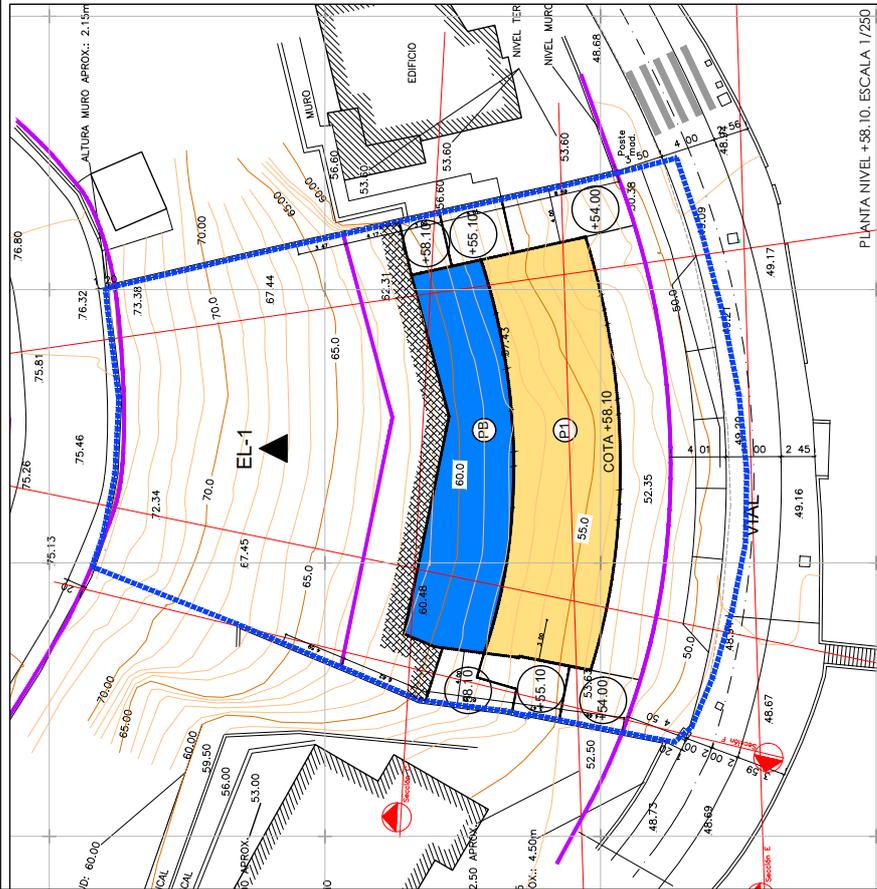
vh@arquitectura.com - Teléfono: 652 79 70 55 - C/Decano Avil. Jerezno, 3. Pta. 1. Ofic. 3 - 29260 - Torremarín, Málaga

Código Seguro De Verificación	wVF5GBa1cJ3mN9corceEtg==	Estado	Firmado
Firmado Por	Marta González Coca	Fecha y hora	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	47/64
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBa1cJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

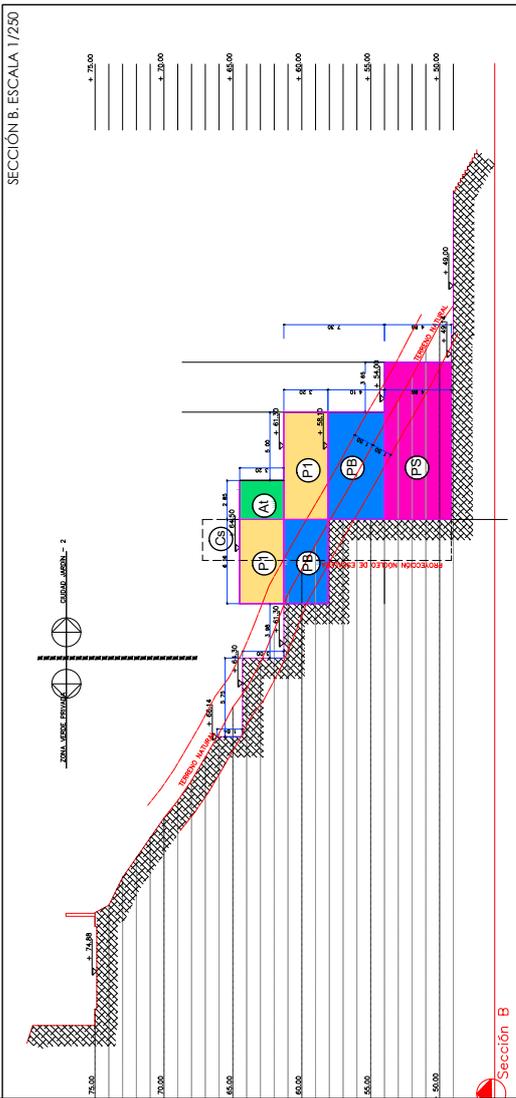




PLANTA NIVEL +61.30. ESCALA 1/250



PLANTA NIVEL +58.10. ESCALA 1/250



SECCIÓN B. ESCALA 1/250

DOCUMENTO REFUNDIDO JULIO 2024

ESTUDIO DE DETALLE
ED-LE 5º CAMINO DE LOS INGLESES
DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA

FECHA: 13/00/20 JUNIO 2024 1/250

PROYECTANTE: DÑA. TRINIDAD JIMÉNEZ-LOPERA Y OTROS
N.º PLANO: 06

ORDENACIÓN (II)
PLANTA Y SECCIONES

manuelpartido
OFICINA DE ARQUITECTURA

vh@arquitecturamadrid.com - Teléfono: +34 91 79 70 55 - C/Decano Avil. Jazmines, 3. Prof. 1. Ofic. 3. 28920 - Torreón de Móstoles, Madrid

Código Seguro De Verificación	EDIFICIO: 53.25 APROX. 4.50m	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	48/64
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

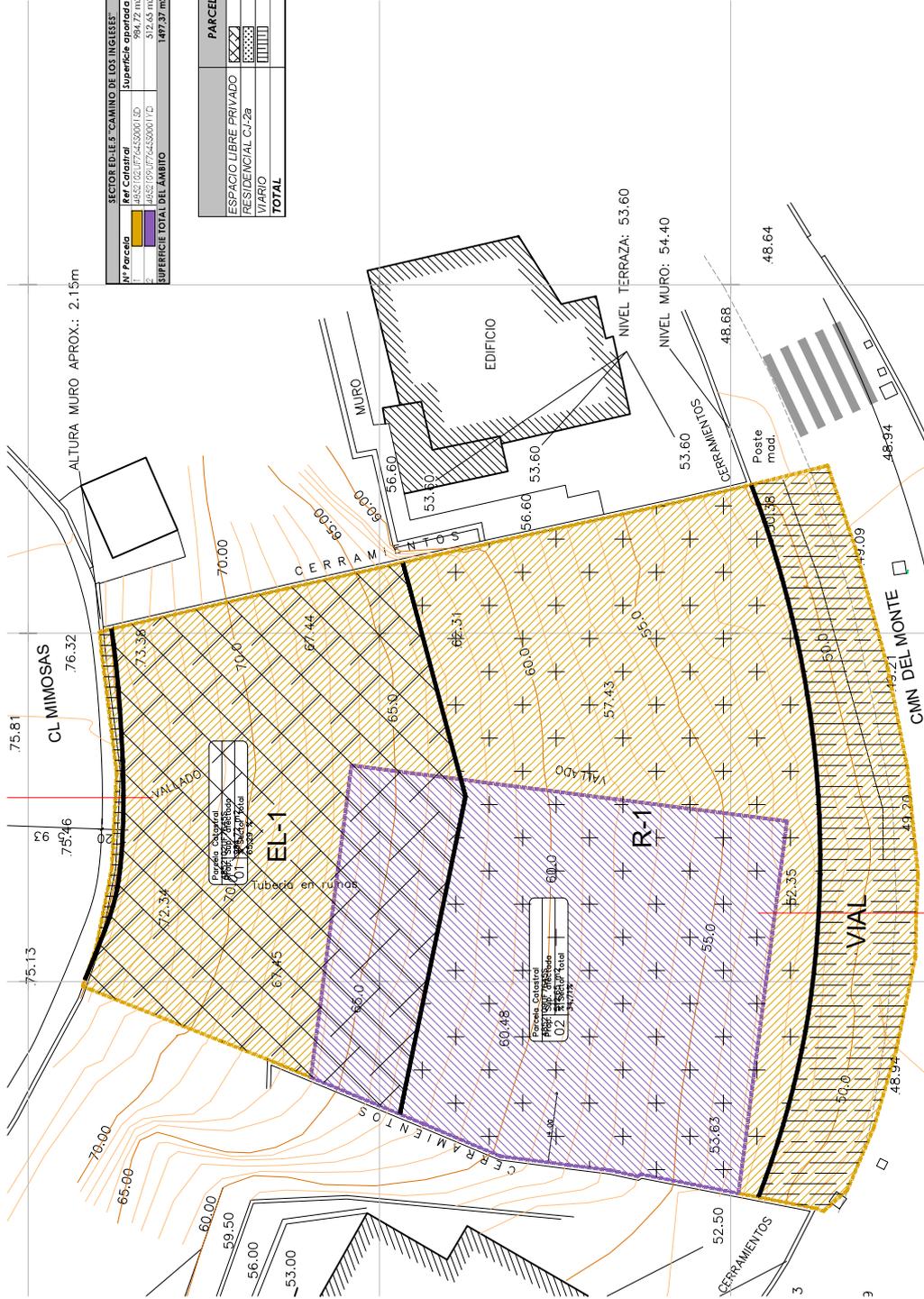


FINCAS APORTADAS

Nº Parcela	Ref Catastral	Superficie aportada	Porcentaje aportado	Propietario
1497,37 m ²	984,72 m ²	65,76 %	Dña. TRINIDAD JIMÉNEZ-LOPERA Y OTROS	
322,83 m ²	199,27 m ²	59,28 %	D. JUAN CARLOS SANTAMARÍA PINEDA	
1497,37 m²		100,00 %		

FINCAS RESULTANTES

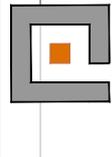
ESPACIO LIBRE PRIVADO	PARCELA	SUP. SUELO (m ²)	SUP. TECHO (m ²)	Nº VIV
RESIDENCIAL C/L2a	EL-1	489,71 m ²	0,00	0
VIAL	R-1	783,98 m ²	561,75	8
	V	223,68 m ²	0,00	0
TOTAL		1497,37 m²	561,75	8



DOCUMENTO REFUNDIDO JULIO 2024

ESTUDIO DE DETALLE
ED-LE.5 "CAMINO DE LOS INGLESES"
DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA

Nº PROY.: 1300/20
FECHA: JULIO 2024
ESCALA: 1/250



PRESESIONARIO: Dña. TRINIDAD JIMÉNEZ-LOPERA Y OTROS
PLANO: SUPERPOSICIÓN FINCAS APORTADAS Y RESULTANTES
N.º PLANO: 07

manuel pardo
ESTUDIO DE ARQUITECTURA

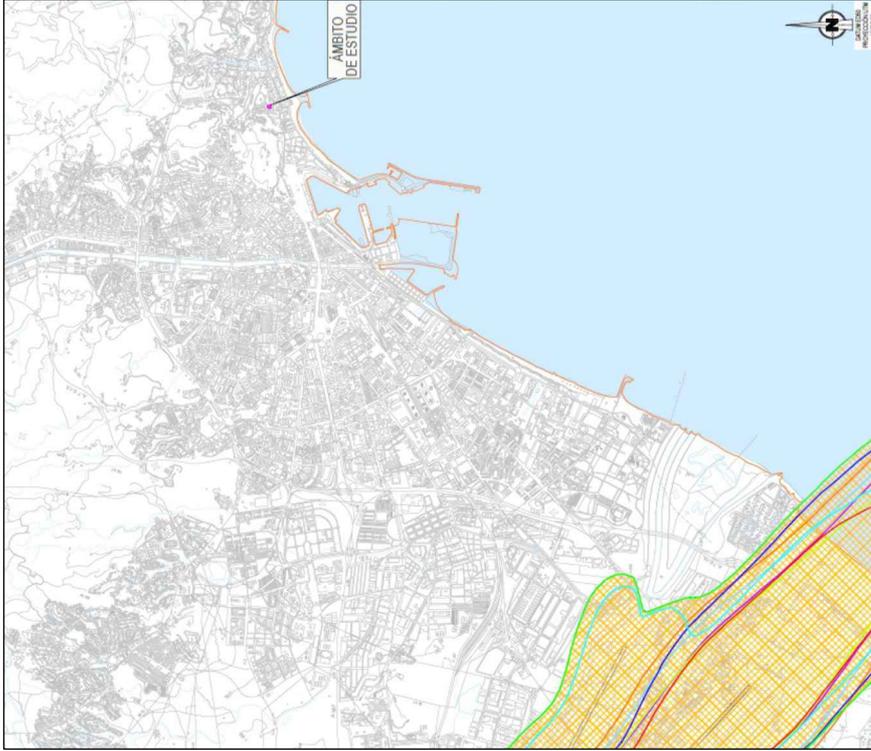
vflueraarquitectura@gmail.com - Teléfono.: 653757055 - C/ Decano Ant. Zedano, 3. Pta 1. - Ofic. 3 - 29020 - Torremolinos, Málaga

CUADRO DE SUPERFICIES
SUPERFICIE ED-LE.5: 1.497,37 m ² .

NOTA:
LINES OBTENIDAS SEGUN LAS INDICACIONES DEL PROPIETARIO
Y DOCUMENTACION GRAFICA APORTADA.

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Firmado	Fecha y hora	07/02/2025 13:13:34
Firmado Por	Marta González Coca	Página	49/64		
Observaciones					
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



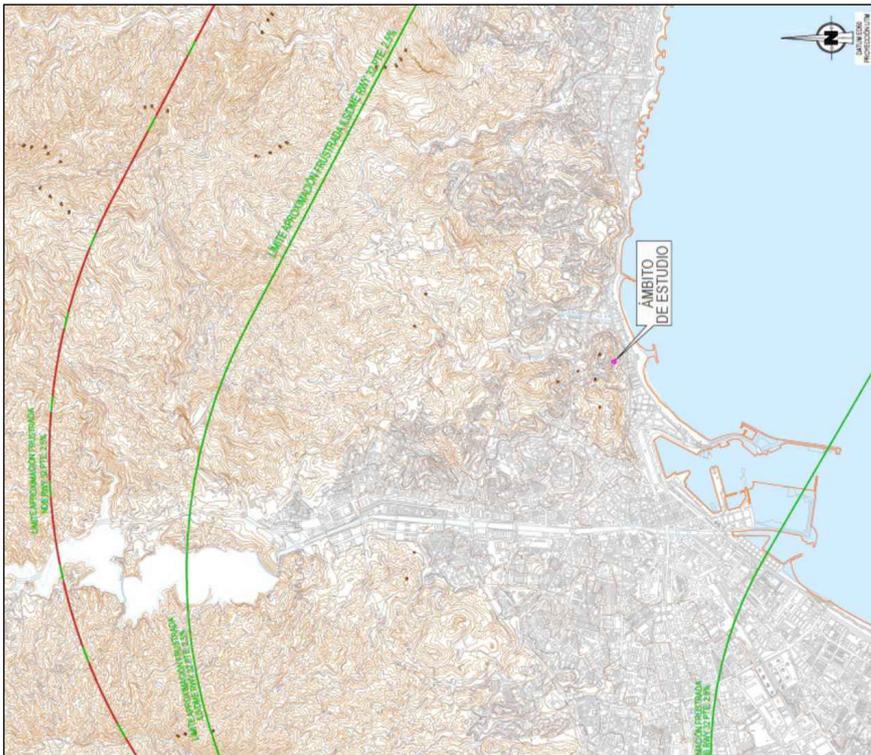


GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES AÉREOS Y MARÍTIMO
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

AEROPUERTO DE MÁLAGA-COSTA DEL SOL
AFECCIONES ACÚSTICAS

LEYENDA DE AFECCIONES ACÚSTICAS

—	PD ACTUAL DÍA 50 dB(A)
—	PD ACTUAL NOCHE 50 dB(A)
—	PD PREVISIBLE DÍA 50 dB(A)
—	PD PREVISIBLE NOCHE 50 dB(A)
—	ENVOLVENTE DE AFECCION POR RUIDO
—	ÁMBITO DE ESTUDIO
—	TÉRMINO MUNICIPAL DE MÁLAGA
—	LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES AÉREOS Y MARÍTIMO
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

AEROPUERTO DE MÁLAGA-COSTA DEL SOL
PROPUESTA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

—	SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURA DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
—	ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
—	ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES RADIOELÉCTRICAS
—	CURVA DE NIVEL
—	ÁMBITO DE ESTUDIO
—	TÉRMINO MUNICIPAL DE MÁLAGA
—	LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

DOCUMENTO REFUNDIDO JULIO 2024

ESTUDIO DE DETALLE
ED-LE 5 "CAMINO DE LOS INGLESES"
DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA

FECHA: 13/07/2024 S/E

PROYECTANTE: D.ª TRINIDAD JIMÉNEZ-LOPERA Y OTROS
TUZANO
AFECIONES AERONÁUTICAS
AFECIONES ACÚSTICAS

EL ARQUITECTO: N. BLAZO
N.º PLANO: 08

manuel pardo
INGENIERO DE AERONÁUTICA

whatsapp:arquitecturapardo@gmail.com - Teléfono: 653 79 70 55 - C/Decano Avi. Zeferino, 3. Prof. 1. Ofic. 3. 29260 - Torremolinos, Málaga

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	50/64
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ESTUDIO DE DETALLE

DOCUMENTO REFUNDIDO JULIO 2024

(RESUMEN EJECUTIVO)

SITUACIÓN:

SECTOR ED-LE.5 "CAMINO DE LOS INGLESES"
DEL PLANEAMIENTO DEL T.M. DE MÁLAGA (MÁLAGA)

PETICIONARIOS:

Dña. TRINIDAD JIMÉNEZ LOPERA Y OTROS



manuelpardo

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

FECHA DE EMISIÓN: JULIO DE 2024

Exp. 1300/20/DR202407/RE

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	51/64
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ÍNDICE**1. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y ANTECEDENTES.**

1.1. OBJETO Y ANTECEDENTES.....	3
1.2. SITUACIÓN DE LOS TERRENOS.....	4
1.3. PLANEAMIENTO OBJETO DE EJECUCIÓN.....	5

2. ALCANCE Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	6
2.2. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES ASIGNADOS POR EL PLAN GENERAL.....	9

3. RELACIÓN DE PLANOS.

- PLANO Nº1: EMPLAZAMIENTO, CALIFICACIÓN SEGÚN P.G.O.U.
- PLANO Nº2: TOPOGRÁFICO. SECCIONES, DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.
- PLANO Nº3: CALIFICACIÓN. ALINEACIONES Y SECCIONES VIARIO.
- PLANO Nº4: ORDENACIÓN (I) PLANTA Y SECCIONES.
- PLANO Nº5: ORDENACIÓN (II) PLANTA Y SECCIONES.

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	52/64
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y ANTECEDENTES.**1.1. OBJETO Y ANTECEDENTES.**

El presente Estudio de Detalle, comprende los terrenos incluidos en el ámbito de Suelo Urbano denominado ED-LE.5 "Camino de los Ingleses" por el Plan General de Ordenación Urbanística de la ciudad de Málaga.

Se redacta el documento por el Arquitecto D. Manuel Pardo Tortosa, arquitecto, colegiado nº 1372 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, con N.I.F. 74.670.065-J, quien fija su residencia en Calle Decano Antonio Zedano nº3, Portal 1, oficina 3, en el término municipal de Torremolinos.

Se elabora este Estudio de Detalle a petición de Dña. MARGARITA FIERRO JIMÉNEZ-LOPERA, con domicilio social en Avda. Fuentemilanos 1, Ciudad Puerta del Hierro, 28035 Madrid, provista de Número de Identificación Fiscal 01384506-K; quien actúa en su propio nombre, y como representante del resto de copropietarios de la finca registral nº 6013/R1 del Registro de la Propiedad nº 2 de Málaga. Todos actúan como propietarios de la parcela catastral 4852102UF7645S0001SD, la cual se extiende sobre más del 50% de la totalidad del ámbito.

Sirven para el presente Estudio de Detalle las determinaciones de:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.
- Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga de 2011.

En base a las estipulaciones establecidas en el art. 71 de la L.I.S.T.A., el Estudio de Detalle tiene por objeto esencial completar, adaptar o modificar 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.

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	53/64
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



El presente Estudio de Detalle se redacta con el fin de ordenar los terrenos incluidos en el ámbito de Suelo Urbano ED-LE.5 "Camino de los Ingleses", conforme a las previsiones de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Málaga, el cual no establece previsión de sistema de actuación alguno al encontrarnos ante suelo urbano. Se cederá al Ayuntamiento, sólo y exclusivamente, y libre de cargas la superficie calificada como viario público en el presente instrumento de planeamiento de desarrollo.

En desarrollo y complemento de este objetivo básico, el presente documento propone las siguientes actuaciones:

1. Establecer alineaciones y rasantes a viales existentes en Calle Camino del Monte y Calle Mimosas.
2. Determinar el límite y la superficie resultante destinada a Zona Verde privada.
3. Delimitar la ordenación de volúmenes de las zonas edificables que permita la futura construcción de edificación plurifamiliar, en adecuación a la realidad física dominante del entorno conforme a las estipulaciones de la ficha del sector.
4. Fijar la envolvente capaz para la inclusión de la edificación que cumpla con la ocupación por plantas, edificabilidad, alturas, y vuelos máximos establecidos en la ficha y fijados en cumplimiento de la anterior por este documento.
5. Realizar una delimitación exacta de la zona de actuación del sector, obteniendo la superficie bruta de actuación.
6. Ajustar los aprovechamientos del ámbito, en función de la superficie bruta y real de la parcela, concretando el techo máximo definido en su ámbito del P.G.O.U. de Málaga.
7. Determinación de los parámetros atribuibles en base a la ordenanza aplicable y en función del aprovechamiento establecido y la ordenación resultante.
8. Indicación y definición de la ordenanza de aplicación.

En base a lo anterior, podemos entender esta tramitación como una actuación urbanística en suelo urbano.

1.2. SITUACIÓN DE LOS TERRENOS

Los terrenos objeto de esta ordenación se encuentran delimitados de la siguiente manera:

- Al Norte: Con Calle Mimosas.
- Al Sur: Con Calle Camino del Monte
- Al Este: Con viviendas de Calle Camino del Monte y terrenos con fachada a Calle Mimosas.
- Al Oeste: Con viviendas de Calle Camino del Monte y terrenos con fachada a Calle Mimosas

La superficie real del ámbito de Suelo Urbano ED-LE.5 "Camino de los Ingleses", según medición realizada, asciende a 1.497,37 m² tal y como consta en el Plano nº 2, Delimitación del ámbito, aportado en la documentación gráfica de este Estudio de Detalle.

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	54/64
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.3. PLANEAMIENTO OBJETO DE EJECUCIÓN.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga aprobado por Orden de la Consejería de Obras Públicas el 21 de Enero de 2011, publicado en el BOJA de 30 de Agosto del 2011, el cual incluye entre sus documentos, las fichas de determinación de los parámetros aplicables a cada ámbito de desarrollo, siendo, por asimilación a la nueva regulación normativa, una Actuación Urbanística en Suelo Urbano..

2. ALCANCE Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Las determinaciones contenidas en el documento son aquellas encaminadas a permitir alcanzar los objetivos enunciados, incluida la ejecución del planeamiento. El análisis de la realidad física del estado actual de los terrenos, observada tras levantamiento topográfico realizado al respecto, así como los condicionantes de los límites del ámbito de actuación, muy bien definidos por construcciones y vallados, han supuesto una reducción de la superficie bruta del sector y, sin embargo, una vez establecida la alineación definitiva del viario existente, la práctica coincidencia de las superficies netas resultantes para las parcelas edificables respecto a las inicialmente contempladas en los documentos del Plan General (planos y ficha del Sector).

La superficie total resultante de la medición topográfica de los terrenos incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle es sensiblemente algo menor que la inicialmente contemplada por el Plan General a la escala posible de apreciación de dicho documento, no así el aprovechamiento, que se encuentra fijado, por lo que esta pequeña variación no tiene consecuencias prácticas para el desarrollo de esta figura de planeamiento.

<i>ED-LE.5 "Camino de los Ingleses"</i>	<i>P.G.O.U. 2011</i>	<i>PROPUESTA</i>
<i>Superficie bruta</i>	1.527,00 m2	1.497,37 m2
<i>Superficie edificable</i>	-	783,85 m2
<i>Índice de edificabilidad</i>	-	0,74217 m2t/m2s
<i>Techo edificable</i>	581,75 m2t	581,75 m2t
<i>Superficie parcelas netas</i>	- m2s	1.305,44 m2s
<i>Superficie zona verde privada</i>	- m2s	521,59 m2s
<i>Número máximo de viviendas</i>	1/70 m2t	8 vivs

Dado que se pretende desarrollar una edificación plurifamiliar, en proyecto único, tal y como indica la ficha del Plan General, y la ordenanza de la zona es Ciudad Jardín, se determina la ordenanza CJ-2a para aplicación en el ámbito.

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	55/64
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

La topografía, orientación y tipología edificatoria, así como los objetivos y condiciones del propio Plan General sobre el ámbito, son los parámetros que condicionan la ordenación de volúmenes planteada en el presente Estudio de Detalle.

Se establecen alineaciones en Calles Mimosas y Camino del Monte conforme a las previstas en el Plan General, determinando un ancho de acerado mínimo para la primera de 1.20 metros, y en el segundo de los casos, permitiendo la incorporación de cinco plazas de aparcamiento, una calzada de sentido único de 4.00 metros de ancho, y un acerado de 1.80 metros. De esta forma se da continuidad al muro de parcela ubicado al Este, y ampliando la sección viaria hasta llegar al Oeste.

En cuanto a la ordenación de la parcela resultante, se establecen las zonas verdes privadas previstas en la parte alta de la parcela, dejando a Calle Camino del Monte la zona edificable.

Con respecto a la ordenación volumétrica, **la pendiente de la parcela, si bien es variable, en todas las mediciones es aproximadamente del 60%, siendo incluso superior en algunos puntos**, por lo que se establece criterio de medición de alturas en ladera, ya que, con un muro alineado a vial de altura variable hasta un máximo de 5.00 metros, correspondiente con la cota de plataforma +54.00, sobre la que se realizará medición de alturas en dos plantas sobre ésta, con un total máximo de 7.30 metros, hasta la cota +61.30. Sobre esta cota se edificará otra planta a modo de ático retranqueada sobre la anterior 5 metros en su frente a Sur, y tres en los laterales (Este y Oeste). El total de la construcción sobre la plataforma será, como máximo de 10.50 metros de altura.

Sobre esta edificación se permitirá casetón de acceso a cubierta y elementos permitidos sobre la altura reguladora en el vigente Plan General.

Con respecto a las rasantes del terreno en las zonas no edificadas, se ha establecido una modificación de la topografía que permitirá establecer plataformas de nivelación en caso de requerirse, justificándose en todos los casos que la diferencia de rasante con el terreno colindante no es mayor de 1.50 metros en el caso más desfavorable, cumpliendo de esta forma la estipulaciones previstas en el planeamiento vigente.

En esencia se plantea la edificación adaptándose a las alineaciones existentes y a las previsiones del Plan, tal y como se puede ver en los planos de alineaciones.

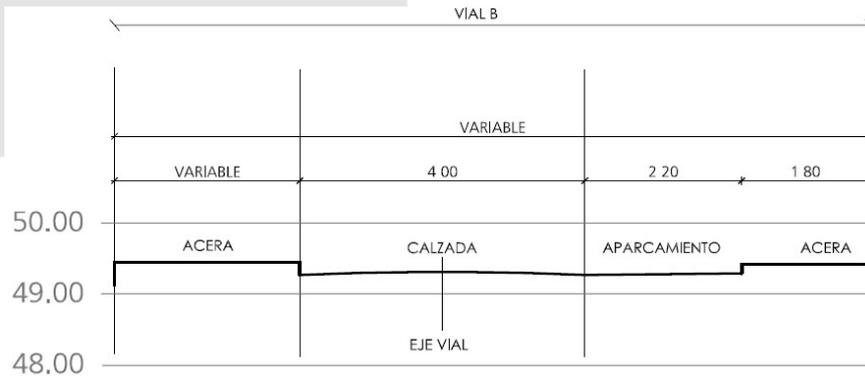
La solución que plantea el Estudio de Detalle consiste en:

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	56/64
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



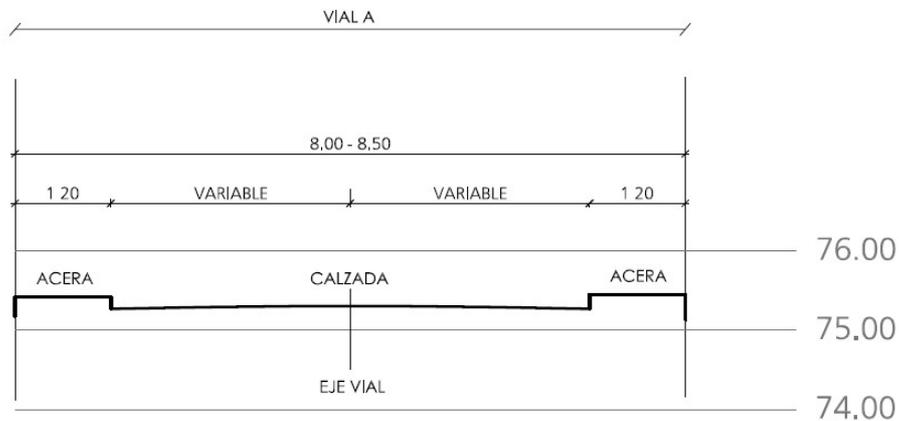
ALINEACIONES:

- Las alineaciones previstas son, básicamente, las que hay en el Plan General, adecuando la previsión a la realidad existente.
- En Calle Camino del Monte se continúa con la alineación de la vivienda limítrofe al Este, la cual deja un acerado de aproximadamente 3.50 metros en la linde por este flanco. La calzada no se modifica, siendo actualmente de unos 4.00 metros, por lo que el acerado de la parcela resultante resulta variable en ascenso desde el punto anterior hasta el Oeste, donde resulta un ancho de acera de 4.50 metros, lo que se aprovecha para usar el viario de un solo sentido y aparcamiento lateral.



Sección transversal del vial C/ Camino del Monte

- La Calle Mimosas se encuentra consolidada en todo su trazado, previéndose tan solo la ampliación del acerado existente en el margen Sur, hasta completar un ancho de acerado de 1.20 metros.



- En lo concerniente a vuelos máximos, se permiten vuelos de cuerpos salientes siempre que se respete la separación a linderos establecida en este documento.
- Se permiten aleros en planta de cubierta de hasta 0.60 cm.

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	57/64
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PARCELA MÍNIMA:

- La parcela R-1 constituye parcela mínima no siendo divisible estableciendo la ficha del ED-LE.5 el desarrollo mediante un proyecto único de edificación.

OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA RESULTANTE:

- La parcela resultante no describe limitación alguna en relación a las normas generales de edificación. No así con respecto a las particulares de la ordenanza CJ-2a (Ciudad Jardín 2a), siendo el índice de edificabilidad de la misma 0.74217 m²/m²s, o lo que es lo mismo 581,75 m²t y la ocupación la estipulada en la ficha del Plan General para este ámbito estimada en un máximo del 45%. No obstante, la aplicación de los parámetros de separación a linderos establecida, y la delimitación resultante, no permite llegar a éste límite, siendo el factor limitador de la ordenación la **separación a los linderos mínima prevista de 3.65 metros** (lo que permite adecuarse a la previsión de medición de altura en ladera), y de 4.0 metros a lindero privado.

El perímetro reflejado en planos constituye una envolvente máxima en la que habrá de desarrollarse el proyecto de edificación futuro, que no podrá sobrepasar el parámetro establecido del 45% de ocupación máxima, ni el techo máximo asignado a la parcela 581.75 m²t (0.74217 m²/m²s).

A estos efectos, ha de hacerse constar que **el volumen de escalera marcado en línea discontinua en los planos de sección que acompañan a esta memoria, será computable a efectos urbanísticos en todas las plantas salvo el casetón, y la planta sótano.**

ALTURA MÁXIMA:

- Se permite un máximo de 10.5 m. y tres plantas de altura (la última retranqueada 3 metros), medidas conforme a las estipulaciones del Plan General. Sobre éstas se permite un casetón de acceso a la cubierta con una altura máxima de 2.70 m. hasta la cara superior del forjado, además del resto de elementos contemplados en el plan sobre la altura reguladora máxima.

No obstante, la regulación específica se puede cotejar en la planimetría de este documento.

AJUSTES DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN EL ÁMBITO:

- Partiendo de la superficie real del ámbito, y de la ordenación finalmente establecida, se obtienen los siguientes parámetros de aplicación:

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	58/64
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



USO	SUP. SUELO (m2s)	SUP. CJ-2. (m2s)	SUP. VERDE PRIVADO. (m2s)	SUP MAX EDIF. (m2t)	IND. EDIFICAB (m2t/m2s)	Nº MAX VIV
Residencial	1.497,37	783,85	489,71	581,75	0,74217	8

2.2. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES ASIGNADOS POR EL PLAN.

La ordenanza de aplicación en la parcela edificable del ámbito es CJ-2a, la cual se ve limitada por el parámetro de ocupación, altura, número de plantas y la edificabilidad estipulado en este documento.

En este sentido, se establece una ocupación de la planta sótano, correspondiente con la totalidad del ancho de la parcela calificada como CJ-2a, salvo la separación a linderos privados, que no será ocupable por construcción alguna, siendo el fondo ocupable el marcado en planos de ordenación de este documento, previsto para permitir, al menos, el aparcamiento en batería y una calle de circulación de 5.00 m.

La construcción sobre esta planta se organizará sobre la plataforma niveladora de cota +54.00, que servirá de base para el establecimiento de la cota de referencia.

Las plantas baja y primera ocuparán un máximo del 45% de la parcela, siendo la separación a linderos prevista de ½ de la altura, y siempre mayor 3.65 metros a vial, y de más 4.00 metros a lindero privado.

La planta segunda (At) se retranqueará de la primera al menos 3.00 metros en todo su perímetro quedando ésta a modo de ático. Si bien, dadas las características topográficas de la parcela, al Sur esta planta quedará retrasada 5.00 metros con respecto a la fachada de planta primera (P1)

Las zonas de separación a linderos se podrán aterrizar en plataformas con altura máxima de muros de 3.00 metros, siempre que no modifiquen la rasante en más de 1.50 metros, ni se establezca una modificación absoluta de altura con respecto al colindante de más de 3.00 metros.

3. RELACIÓN DE PLANOS.

- PLANO Nº1: EMPLAZAMIENTO, CALIFICACIÓN SEGÚN P.G.O.U.
- PLANO Nº2: TOPOGRÁFICO. SECCIONES, DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.
- PLANO Nº3: CALIFICACIÓN. ALINEACIONES Y SECCIONES VIARIO.
- PLANO Nº4: ORDENACIÓN (I) PLANTA Y SECCIONES.
- PLANO Nº5: ORDENACIÓN (II) PLANTA Y SECCIONES.

En Torremolinos, a JULIO de 2024.

Fdo. Manuel Pardo Tortosa. *Arquitecto.*

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	59/64
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



SUELO URBANO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN: ED-LE-5
 ZONA: Litoral Este HOJA: 17 DENOMINACIÓN: Camino de los Ingleses

CONDICIONES DE ORDENACIÓN OBJETIVOS Y CRITERIOS:

Edificación plurifamiliar con altura máxima de edificación P+1+ático. Se considera vinculante la posición de la edificación en la cota más baja del solar.

Preservar como zona verde libre de edificación las cotas superiores.

Se desarrollará mediante proyecto único de edificación.

Muro de fachada con cota de coronación prolongación de muros existentes.

Afectación de alineaciones en fachada a 'C' Camino de los Ingleses.

Separación a lindero público: 3 metros.

Separación a lindero privado: 4 metros.

Superficie de suelo (m2s)	1.527,00	Ordenanza referencia
Techo máximo (m2)	581,75	Ocupación
Índice edificabilidad (m2z/m2s)	45%	

LOCALIZACIÓN

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



FICHA DEL SECTOR ED-LE-5 "Camino de los Ingleses"

DOCUMENTO REFUNDIDO JULIO 2024

RESUMEN EJECUTIVO DE ESTUDIO DE DETALLE
 ED-LE-5 "CAMINO DE LOS INGLESES"
 DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA

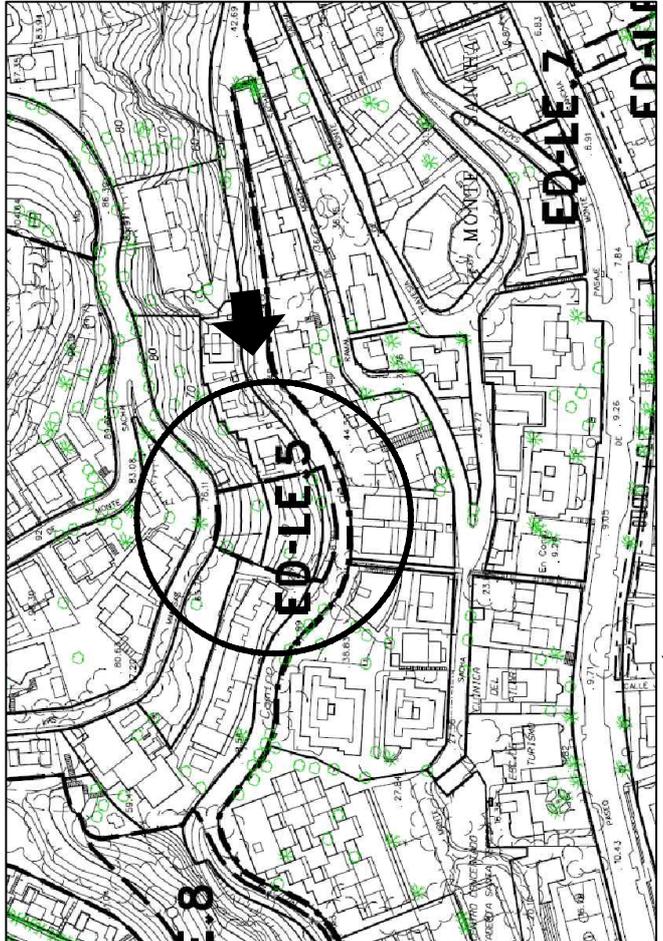
MANEJO: 1300/20 | FECHA: JULIO 2021 | ESCALA: S/E

PRESESIONARIO: DÑA. TRINIDAD JIMÉNEZ-LOPERA Y OTROS
 EL ARQUITECTO: N. PLANO

SITUACIÓN Y CALIFICACIÓN: 01



vftuoaarquitectura@gmail.com - Teléfono.: 653757055 - C/ Decano Ant. Zedano, 3. Plal. 1., Ofic. 3 - 29020 - Torremolinos, Málaga



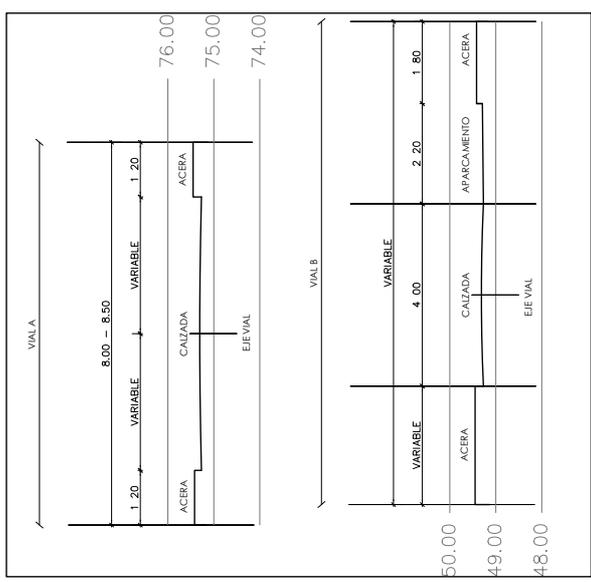
ALINEACIONES Y ALTURAS SEGÚN PGOU



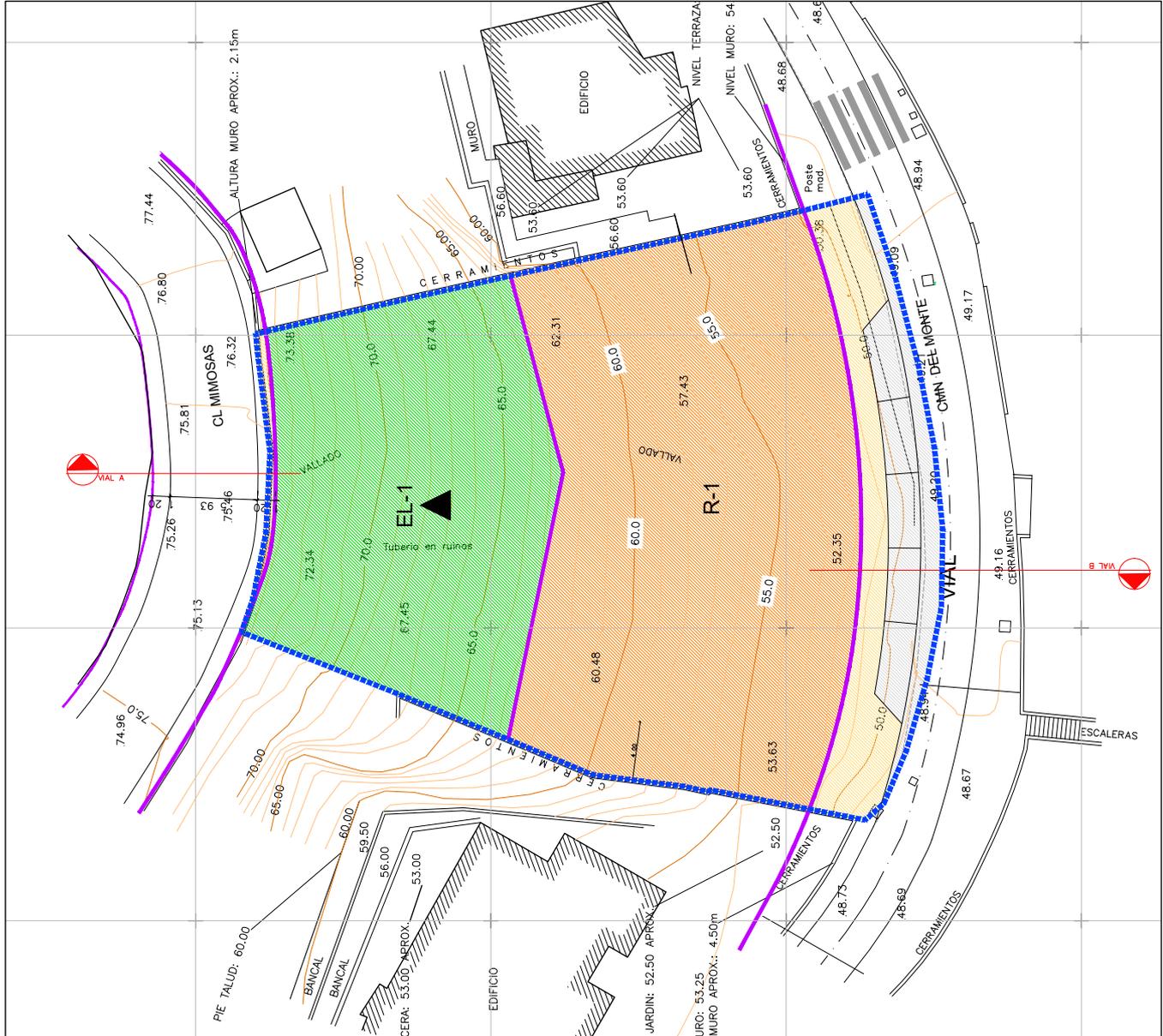
SITUACIÓN SEGÚN PGOU

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	60/64
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





SECCIONES. ESCALA 1/75



PARCELA	SUP. SUPERFICIE (m ²)	SUP. TECHO (m ²)	Nº VIV
ESPACIO LIBRE PRIVADO	EL-1	488,77 m ²	0,00
ESPACIO LIBRE PÚBLICO	PL	233,68 m ²	0,00
VIVIENDA	V	1497,37 m ²	867,75
TOTAL			8

DOCUMENTO REFUNDIDO JULIO 2024

RESUMEN EJECUTIVO DE ESTUDIO DE DETALLE
 ED-LE 5º CAMINO DE LOS INGLESES
 DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA

FECHA: 13/07/2024
 PERIODO: JULIO 2021 - S/D
 DÑA. TRINIDAD JIMÉNEZ-LOPERA Y OTROS
 ARQUITECTA

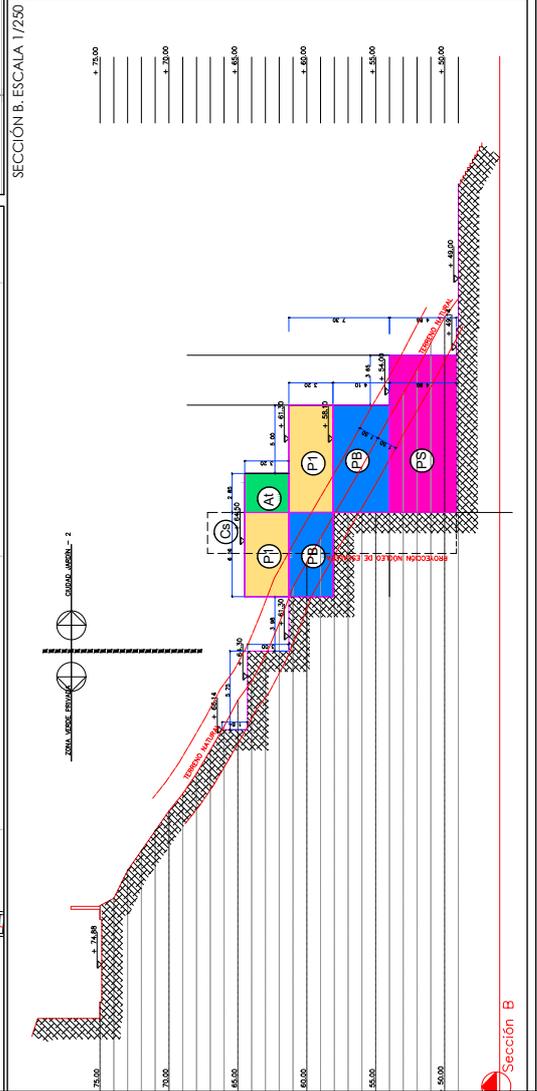
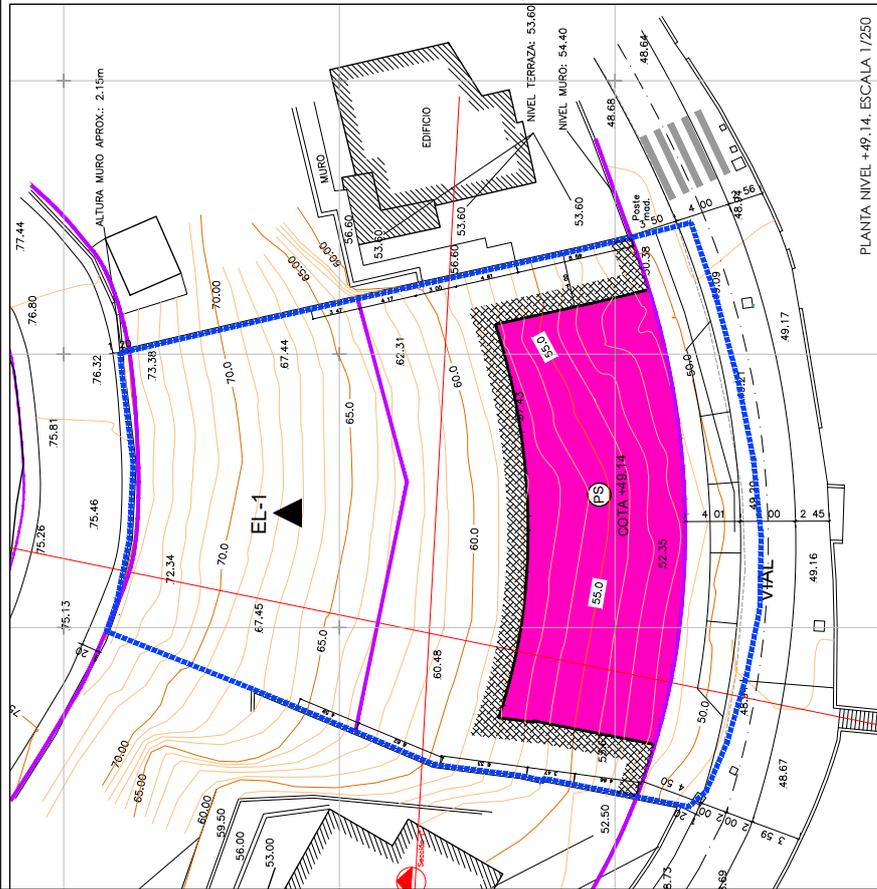
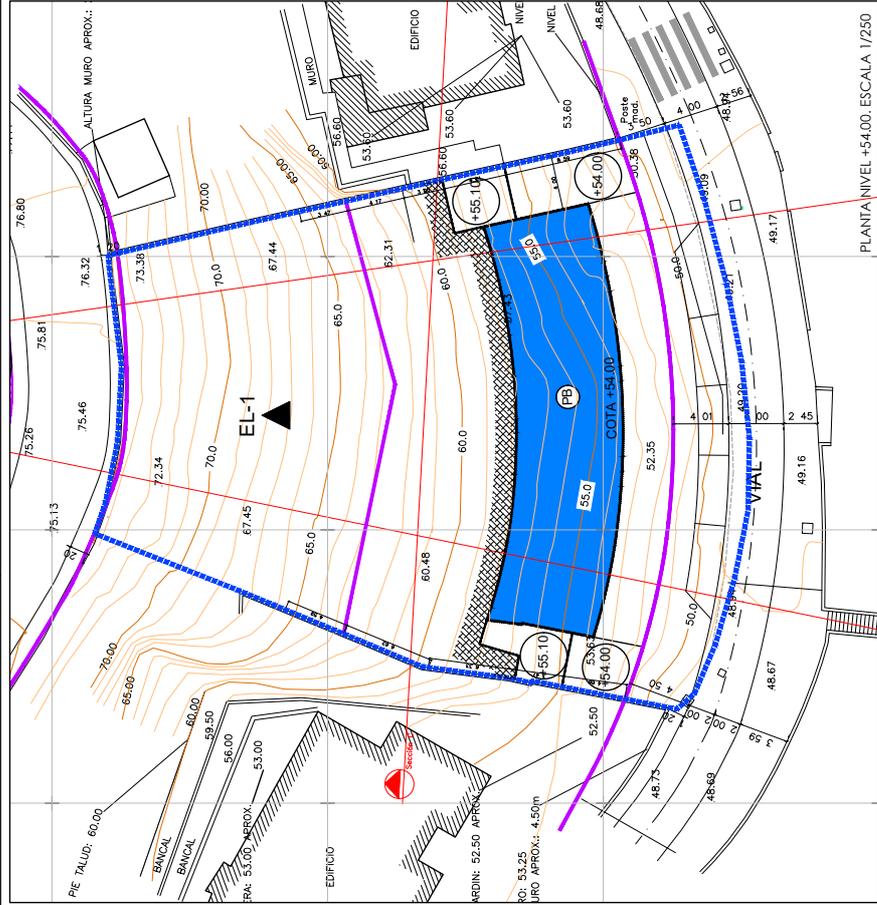
manuel pardo
 CALIFICACIÓN ALINEACIONES Y SECCIONES VIARIO
 Nº PLANO: 03

whs@arquitecturapardo.com - Teléfono: 653 79 70 55 - C/Decano Avil. Jerezano, 3. Pta. 1. Ofic. 3 - 29020 - Torremarqués, Málaga

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	62/64
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



CACION. ESCALA 1/200



DOCUMENTO REFUNDIDO JULIO 2024

RESUMEN EJECUTIVO DE ESTUDIO DE DETALLE
 ED-LE 5 "CAMINO DE LOS INGLÉS"
 DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA

FECHA: 13/07/2024
 PERIODO: JULIO 2021 - 1/250

AUTOR: DÑA. TRINIDAD JIMÉNEZ-LOPERA Y OTROS
 N.º PLANO: 04

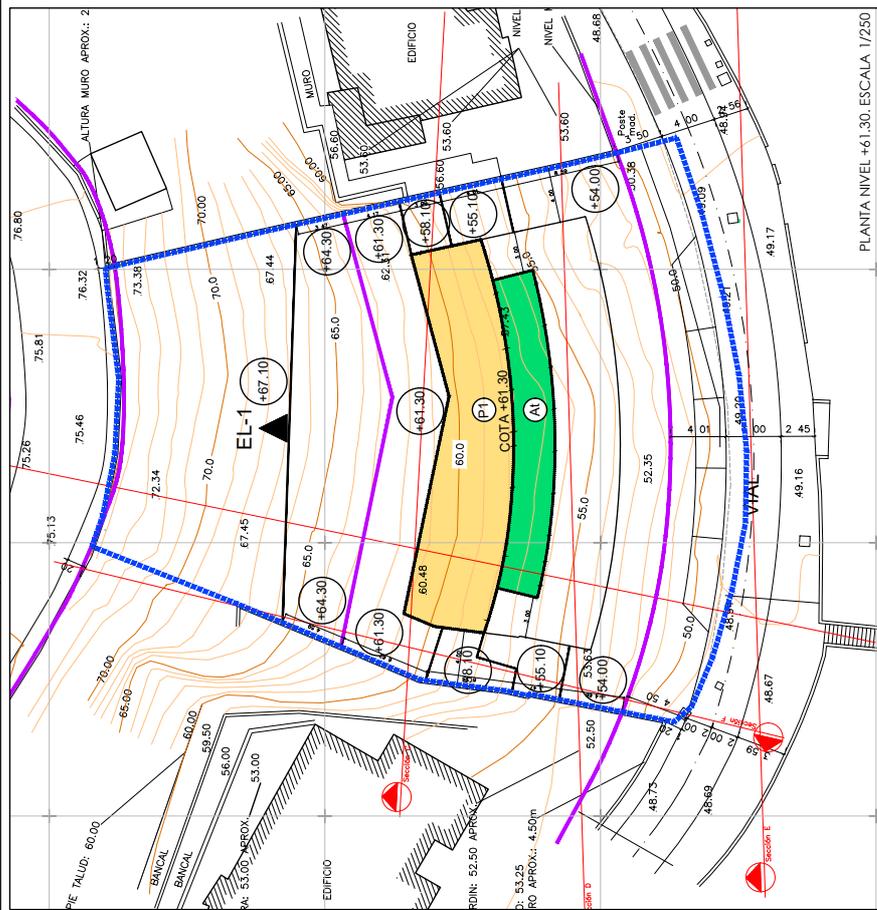
manuelpartido
 STUDIO DE ARQUITECTURA

ORDENACIÓN (I)
 PLANTA Y SECCIONES

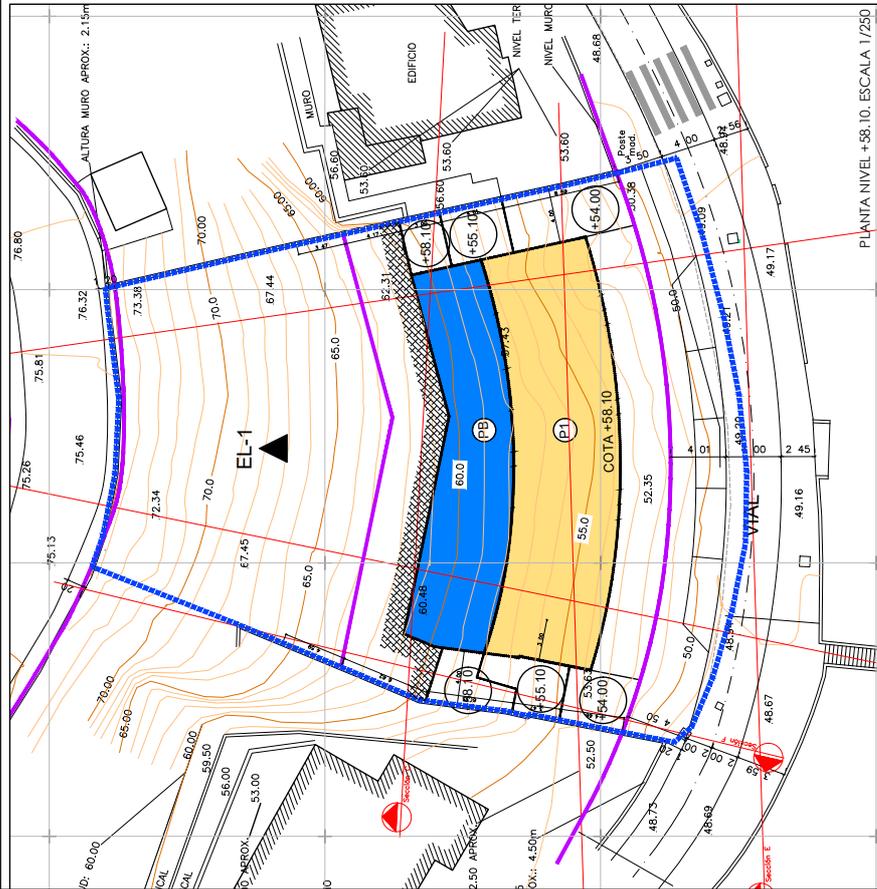
viba@arquitecturamanuelpartido.com - Teléfono: +34 95 29 70 55 - C/Decano Avil. Jazirano, 3. Pta. 1. Ofic. 3 - 29260 - Torremolinos, Málaga

Código Seguro De Verificación	wVF5GBaIcJ3mN9corceEtg==	Estado	Firmado
Firmado Por	Marta González Coca	Fecha y hora	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	63/64
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaIcJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

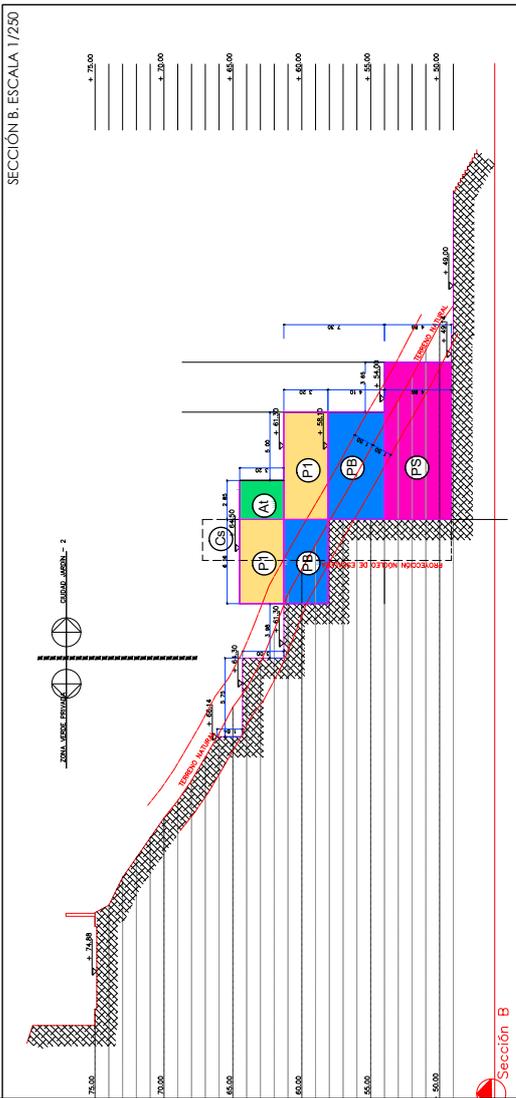




PLANTA NIVEL +61.30. ESCALA 1/250



PLANTA NIVEL +58.10. ESCALA 1/250



SECCIÓN B. ESCALA 1/250

DOCUMENTO REFUNDIDO JULIO 2024

RESUMEN EJECUTIVO DE ESTUDIO DE DETALLE
ED-LE 5º CAMINO DE LOS INGLESES
DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA



FECHA: 13/07/20
PROYECTO: JULIO 2021
ESCALA: 1/250
PERICIONARIO: DÑA. TRINIDAD JIMÉNEZ-LOPERA Y OTROS
N.º PLANO: 05



manueLPardo
STUDIO DE ARQUITECTURA

ORDENACIÓN (II)
PLANTA Y SECCIONES
vhs@arquitecturamdp.com - Teléfono: 652 79 70 55 - C/Decano Avil. Jerezno, 3. Pta. 1. Ofic. 3 - 29260 - Torremolinos, Málaga

Código Seguro De Verificación	EDIFICIO: 53.25 APROX. 4.50m	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	07/02/2025 13:13:34
Observaciones		Página	64/64
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/wVF5GBaicJ3mN9corceEtg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

