

# ESTUDIO DE DETALLE

## MEMORIA

Ampliación de la Casa Hermandad de la  
Archicofradía de la Expiración  
Málaga, Málaga  
H-2863-19 | Enero 2026

## **MEMORIA EXPOSITIVA**

### RELACIÓN DE PLANOS

ANEXO. JUSTIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD EN ANDALUCIA  
(DECRETO 292/2009) Y ORDEN VIV/561/2010

### PLANOS

## INDICE

|           |                                                                                                                                                                                                                                      |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>MEMORIA EXPOSITIVA .....</b>                                                                                                                                                                                                      | <b>4</b>  |
| 1.0.-     | ANTECEDENTES .....                                                                                                                                                                                                                   | 4         |
| 1.1.-     | ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....                                                                                                                                                                                                   | 6         |
| 1.2.-     | REDACTORES.....                                                                                                                                                                                                                      | 6         |
| 1.3.-     | PROMOTORES .....                                                                                                                                                                                                                     | 6         |
| 1.4.-     | PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.....                                                                                                                                                                                                   | 7         |
| 1.5.-     | REFERENCIA CATASTRAL DE LA PARCELA .....                                                                                                                                                                                             | 9         |
| <b>2.</b> | <b>CARCTERÍSTICAS DEL BIC Y SU ENTORNO .....</b>                                                                                                                                                                                     | <b>10</b> |
| 2.1.-     | CARACTERÍSTICAS DEL BIC .....                                                                                                                                                                                                        | 10        |
| <b>3.</b> | <b>SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA.....</b>                                                                                                                                                                                | <b>11</b> |
| <b>4.</b> | <b>RESPUESTA A LAS CUESTIONES PLANTEADAS EN EL INFORME DE CULTURA DEL<br/>15/07/2024 .....</b>                                                                                                                                       | <b>13</b> |
| 4.1.-     | RECONSTRUCCIÓN DEL VOLUMEN JUNTO AL TORREÓN DE LA IGLESIA DE SAN PEDRO PARA SU<br>RECUPERACIÓN VISUAL. CONSISTE EN LA DEMOLICIÓN Y ELIMINACIÓN DEL PASILLO DE PLANTA<br>PRIMERA. ESTE ESPACIO NO SE ENCUENTRA EN LA AMPLIACIÓN. .... | 13        |
| 4.2.-     | JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVA EDIFICACIÓN CON RESPECTO A LA EXISTENTE. ADOSAMIENTO DE<br>VOLÚMENES, DEL BIC Y AMPLIACIÓN. ....                                                                                                           | 13        |
| 4.3.-     | CON RELACIÓN A LOS USOS PREVISTOS: APARCAMIENTOS. ....                                                                                                                                                                               | 16        |
| 4.4.-     | RESPECTO A LAS RELACIONES DEL EDIFICIO CON LA TRAMA URBANA ORIGINAL, QUE CONSTITUYE<br>UN VALOR ESENCIAL, PROTEGIBLE, QUE ES INHERENTE AL EDIFICIO E INDISPENSABLE PARA SU<br>CORRECTO ENTENDIMIENTO. ....                           | 22        |
| <b>1.</b> | <b>RESPUESTA AL INFORME DEL ÁREA DE URBANISMO DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE<br/>URBANISMO, DE FECHA 20/12/2024 .....</b>                                                                                                               | <b>27</b> |
| <b>2.</b> | <b>JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.....</b>                                                                                                                                                                                           | <b>29</b> |
| 6.1.-     | ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD MÁXIMA.....                                                                                                                                                                                               | 30        |
| 6.2.-     | ALINEACIONES Y ÁREA DE MOVIMIENTO POR PLANTA.....                                                                                                                                                                                    | 31        |
| 6.3.-     | URBANIZACIÓN DE ESPACIO LIBRE.....                                                                                                                                                                                                   | 31        |
| 6.4.-     | INTERVENCIÓN EN B.I.C.....                                                                                                                                                                                                           | 32        |
| <b>3.</b> | <b>ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.</b>                                                                                                                                                           | <b>39</b> |
| <b>4.</b> | <b>COMPROMISOS DE URBANIZACIÓN .....</b>                                                                                                                                                                                             | <b>39</b> |
| <b>5.</b> | <b>ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN .....</b>                                                                                                                                                                                   | <b>39</b> |
| 9.1.-     | EDIFICIO DE AMPLIACIÓN CASA HERMANDAD.....                                                                                                                                                                                           | 39        |
| 9.2.-     | ESPACIO LIBRE A URBANIZAR .....                                                                                                                                                                                                      | 41        |

|                                                                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 9.3.- CONDICIONES QUE DEBERÁ CONTENER EL PROYECTO DE EDIFICACIÓN, RECOGIDAS EN EL<br>INFORME DE CULTURA DE FECHA 15/07/2024 ..... | 42 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

**6. ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN ....¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.**

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| <b>RELACIÓN DE PLANOS .....</b> | <b>44</b> |
|---------------------------------|-----------|

|                                                                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>ANEXO. JUSTIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD EN ANDALUCIA (DECRETO<br/>292/2009) Y ORDEN VIV/561/2010.....</b> | <b>46</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|

|                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>ANEXO. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. ....</b> | <b>47</b> |
|---------------------------------------------------------|-----------|

|                                                                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>ANEXO. INFORME ECONÓMICO DE LA AMPLIACIÓN DE LA CASA HERMANDAD DE LA<br/>ARCHICOFRADÍA DE LA EXPIRACIÓN DE MÁLAGA. ....</b> | <b>48</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|

## 1. MEMORIA EXPOSITIVA

### 1.0-ANTECEDENTES

Se redacta el presente documento del Estudio de Detalle para aprobación definitiva, como consecuencia de la reunión mantenida con los servicios técnicos de planeamiento, en la que nos manifiestan la posibilidad de realizar la entrada y salida al sótano aparcamientos, desde el vial de servicio ubicado en el lindero este de la parcela de actuación -vial entre la Casa Hermandad y el Edificio de Correos, dada la imposibilidad de acceder desde el vial paralelo a la Avda. de Andalucía.

Asimismo, se da respuesta al requerimiento de fecha 02/10/2025 del Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Málaga, por el que se requiere **la presentación de un nuevo documento completo del Estudio de Detalle, con fecha actualizada, que incluya la contestación a la alegación presentada por D. Luis Merino Robledo que ha sido estimada.**

La alegación presentada estima que no se presentado la documentación correspondiente a la requerida en los apartados 4 y 5 del artículo 22 del 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 (LSRU) , que es normativa básica estatal, exige que, en la Memoria de todo instrumento de planeamiento, sean o no de transformación urbanística, se asegure la viabilidad económica de la actuación, y conste un estudio económico-financiero y un informe de sostenibilidad económica acorde con el alcance y la naturaleza de las determinaciones del mismo. La regla 5ª del mismo apartado exige que en los planes de iniciativa particular también se justifique la viabilidad económica en términos de rentabilidad.

En consecuencia, se solicita, por parte del Departamento de Planeamiento que se complete la justificación económica.

Para ello se presenta junto a la Documentación del Estudio de Detalle, una separata que contiene la siguiente documentación:

- Informe de Sostenibilidad Económica
- Estudio Económico Financiero
- Análisis de la Viabilidad Económica

Así mismo, en respuesta al informe de Aviación Civil de fecha 21/11/2025, se incluye en la separata de AESA, en su página 3 el párrafo correspondiente a la altura máxima de la edificación y los planos ED-18 y ED-19 de Afecciones Acústicas y Aeronáuticas, que acompañan a dicho informe, del mismo modo se ha incluido en la Memoria del ED en su apartado 9 "Ordenanzas de aplicación" el mismo párrafo al objeto de que tenga carácter normativo y los mismos planos en su colección de planos.

Igualmente se incluye un apartado 10 "Respuesta al informe del Área de Movilidad de fecha 21/11/2025", en el que se ha incluido un escrito del Hermano Mayor de la Cofradía, en el que **se justifica que el uso y destino del aparcamiento será exclusivamente privado.**

Igualmente se incluye una justificación en la que, dada la imposibilidad de atender al cambio de ubicación de los accesos de entrada y salida, se presenta un estudio y análisis que garantiza la correcta maniobrabilidad para el acceso y salida del sótano aparcamiento, por lo que no afectará al tráfico en la Avda. de la Aurora.

Tras una reunión con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, se acuerda la necesidad de ejecutar los accesos de entrada y salida por la calle del lindero Este del solar, dando respuesta de esta manera al informe de movilidad en el que se manifestaba la posible afección al tráfico en la Avenida de la Aurora.

En aplicación del artículo 6.7.4 de las NNUU del PGOU vigente que requiere 1 plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup> construidos para el uso de aparcamiento, por lo que daría un total de 48 plazas de aparcamiento.

No obstante, se prevén 3 plantas de sótanos de aparcamiento 114 plazas, no siendo vinculante en este Estudio de Detalle ni el número de plantas de sótanos de aparcamiento ni el número de plazas de aparcamiento y será el Proyecto de Edificación el que deberá justificar la dotación de plazas de aparcamiento en función del uso.

Y respecto al informe de Cultura, de fecha 03/11/2025, en que se concluye que se solicita una actividad arqueológica preventiva mediante EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA EN EXTENSIÓN de toda la parcela y que se considera NECESARIO que en el proyecto de intervención se contemple la demolición del cuerpo bajo o pasillo que rodea la capilla octogonal con el fin de que esta recupere su volumen original o histórico.

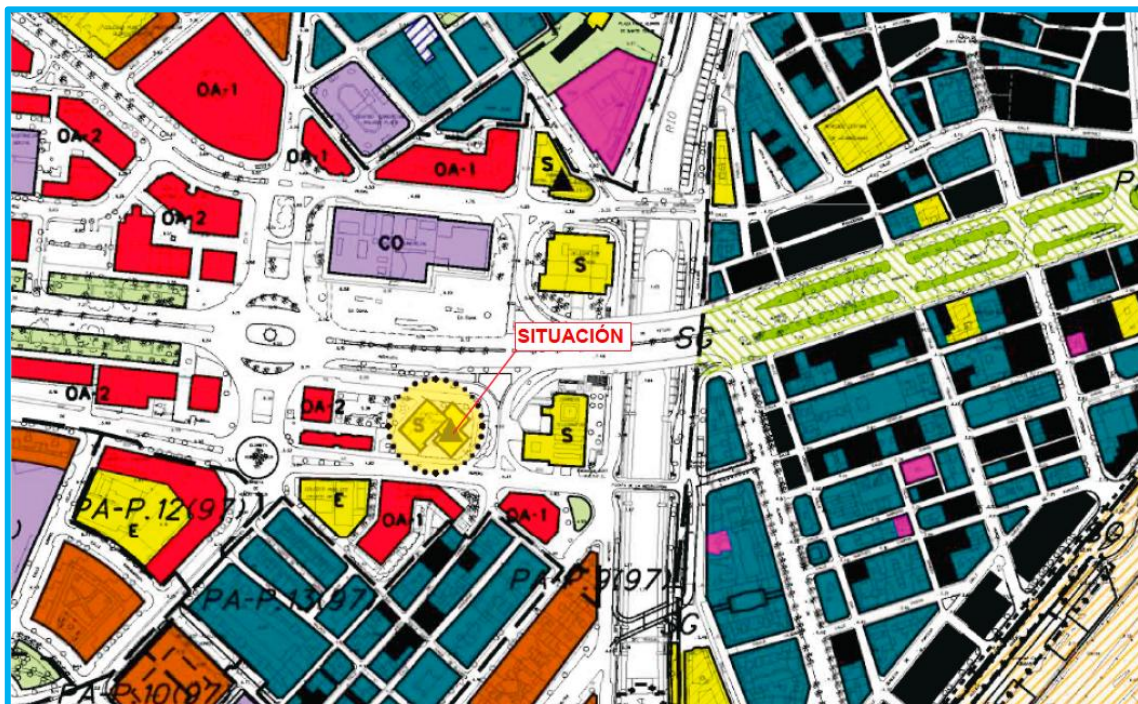
Posteriormente, con fecha 21/11/2025, la Delegación Territorial de Málaga, de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, emite **resolución corrección de errores** en la que en su acuerdo CUARTO, se recoge textualmente:

*4.- Por parte de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico se formula recomendación para el futuro Proyecto de Intervención: Recuperar la originaria Capilla Sacramental mediante la eliminación de la totalidad de los volúmenes arquitectónicos que la rodean."*

En consecuencia, y dado que se trata de una recomendación, se procederá a la demolición del cuerpo de la planta primera, manteniendo el cuerpo en planta baja, dado que es la única comunicación entre la Cofradía y los columnarios en planta sótano bajo la Iglesia.

## 1.1-ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle objeto de este documento se circunscribe a la Parcela situada entre las calles Plaza Enrique Navarro, Cristo de la Expiración y Avenida de la Aurora.



## 1.2.-REDACTORES

H.C.P. ARQUITECTOS Y URBANISTAS, S.L.P.

D. Mario Romero González, col. 4856 del CO de Arquitectos de Sevilla.

D. F. Javier Higuera Mata, col. 21252 del CO de Arquitectos de Madrid.

Paseo Marítimo Ciudad de Melilla, nº 11 Bajo, 29016 Málaga

## 1.3.-PROMOTORES

La redacción del presente Estudio de Detalle se realiza a petición de Pontificia, Real, Ilustre y Venerable Archicofradía Sacramental de Culto y Procesión del Santísimo Cristo de la Expiración y María Santísima de los Dolores Coronada, cuya Casa hermandad se encuentra ubicada en Plaza de Enrique Navarro 1, 29002. Málaga, con número de C.I.F. G29203759, inscrita en el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia, y cuya sede canónica se ubica en la Iglesia de San Pedro, sita en Avenida de la Aurora 8, representada por Manuel Corcelles Moral, con DNI 33.375.719-M.

Dicha entidad es la propietaria de la citada Casa hermandad, así como del solar contiguo anexo donde se pretende llevar a cabo la ampliación. Siendo una única finca registral la número 10155/b, del Registro de la Propiedad número 4 de los de Málaga.

## 1.4.-PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN

La redacción del presente Estudio de Detalle, de iniciativa privada, se formula en base al artículo 15 de la LOUA. (Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía), que se transcribe a continuación:

Artículo 15:

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o efectuar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos a construcciones colindantes.

Asimismo, se redacta el presente Estudio de Detalle para dar cumplimiento al art. 34.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía, que establece:

Artículo 34. Actuaciones no sometidas a licencia.

1. Cuando se trate de actuaciones no sometidas legalmente al trámite reglado de la licencia municipal, que hubieran de realizarse en Bienes de Interés Cultural, en su entorno o en bienes de catalogación general, los particulares interesados, así como las Administraciones Públicas que hubieran de autorizarlas, remitirán previamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la documentación necesaria, cuyo contenido se determinará reglamentariamente.

El presente documento se redacta para redefinir las alineaciones marcadas por el Plan General que son muy limitativas a la hora de diseñar el edificio de la Ampliación de la Casa Hermandad y al mismo tiempo para analizar la convivencia de la nueva edificación con la Iglesia de San Pedro del Perchel, declarada Bien de Interés Cultural, BIC, por Decreto 11/2005, de 11 de enero, con la categoría de monumento, BOE nº 64 de 16 de marzo de 2005.

Por ese motivo se plantea la necesidad de redactar un Estudio de Detalle que adecue dichas alineaciones al programa del edificio. En este documento, además, se establecerán con carácter de norma la utilización del espacio público bajo rasante, ordenación de volúmenes, edificabilidad máxima, diseño del espacio público sobre rasante, etc.

El presente documento se redacta con el fin de:

Ordenar los volúmenes, definir las alineaciones y rasantes de la edificación, así como la ordenación y tratamiento de los espacios libres de la edificación, de accesos y aparcamientos.

Definir las cotas de nivelación que servirán de referencia de apoyo de las edificaciones y de zonas de libres para uso y disfrute.

Cumplir las determinaciones del art. 34 de la Ley 14/2007 del PHA, en el entorno BIC de la Iglesia de San Pedro de El Perchel.



La recuperación visual y puesta en valor de torreón de la iglesia de San Pedro mediante la demolición de un pasillo de planta primera en el cuerpo añadido en una de las ampliaciones sufridas por la edificación protegida.



1.5.-REFERENCIA CATASTRAL DE LA PARCELA

La referencia catastral de la Parcela es 2545102UF7624N0001DE. Se adjunta la ficha catastral de la parcela:



GOBIERNO DE ESPAÑA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

MINISTERIO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

2545102UF7624N0001DE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

AV ANDALUCIA 3

29002 MALAGA [MÁLAGA]

USO PRINCIPAL

Religioso

AÑO CONSTRUCCIÓN

1988

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

1.136

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

AV ANDALUCIA 3

MALAGA [MÁLAGA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

1.136

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA

1.664

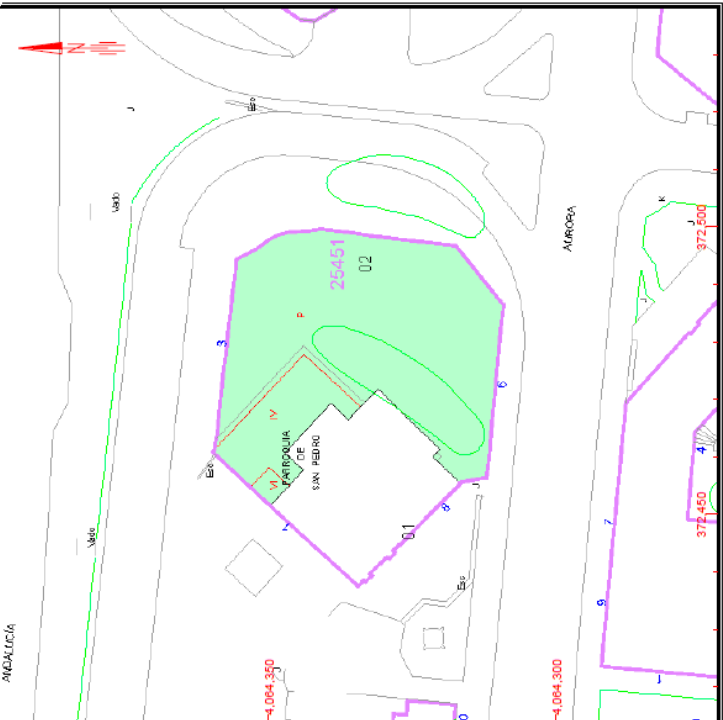
Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

| Destino   | Escala | Planta | Puerta | Superficie m² |
|-----------|--------|--------|--------|---------------|
| RELIGIOSO | 1      | 00     | 01     | 278           |
| RELIGIOSO | 1      | 01     | 01     | 278           |
| RELIGIOSO | 1      | 02     | 01     | 278           |
| RELIGIOSO | 1      | 03     | 01     | 278           |
| RELIGIOSO | 1      | 04     | 01     | 24            |

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



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

372.500

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

— Límite de Manzana

— Límite de Parcela

— Límite de Construcciones

— Mobiliario y aceras

— Límite zona verde

— Hidrografía

Martes, 31 de Marzo de 2020

## 2. CARACTERÍSTICAS DEL BIC Y SU ENTORNO

La iglesia de san Pedro de El Perchel, fue declarada Bien de Interés Cultura, BIC, con categoría de Monumento, por Decreto 11/2008, de 11 de enero. Se publica el acuerdo en el Boletín Oficial del Estado, BOE, número 64 de 16 de marzo de 2005.

### 2.1.-CARACTERÍSTICAS DEL BIC

La Iglesia de San Pedro se ubica en el antiguo barrio del Perchel de Málaga. Su construcción data del año 1629 y a pesar del largo proceso llevado a cabo en su edificación, en el que el inmueble ha sufrido diversas transformaciones en su fábrica, conserva gran parte de los elementos originales.

Actualmente el templo presenta una construcción sencilla, de una sola nave, cubierta con armadura de par y nudillo, reforzada con tirantes de lazo que apoyan en pares de canes empotrados en los muros laterales. El muro piñón de la cabecera se reviste de madera mientras en los pies aparece desnudo, en cuyo frente se abren tres óculos. En los muros perimetrales se adosan grandes arcos de medio punto, doblados, en su mayor parte ciegos, soportados por pilastras de orden dórico. En la zona superior de los mismos se abren vanos abocinados cubiertos de vidrieras.

La capilla mayor presenta la cabecera con testero plano, compuesto de un arco de medio punto ciego y adosado, de similares características que en los muros perimetrales de la nave. En el lado izquierdo del presbiterio se ubica la pila bautismal. Está realizada entre 1600 y 1699, en piedra caliza, tallada y pulimentada. Se compone de un pie cilíndrico sobre base de sección octogonal y pila de forma circular con interior y exterior avenerado. A los pies de la nave se encuentra el coro, realizado en madera, elevado sobre cuatro jácenos, de las cuales la primera apoya sobre dos canes y soporta un antepecho de balaustres.

En el muro lateral izquierdo de la nave se abren tres capillas. La primera, contando desde los pies del templo, es la del Cristo de la Expiración. Tiene planta cuadrangular cubierta con falsa bóveda de ocho paños, óculos en sus lados exteriores y linterna superior. El acceso a la capilla desde la nave se realiza a través de un vano de medio punto cubierto con reja de fundición y forja, compuesta de balaustres y un friso decorado con motivos de candilieri y roleos. Le sigue la capilla de la Virgen de los Dolores, de planta rectangular cubierta con techo plano decorado con pinturas doradas. Estas dos capillas fueron realizadas por el arquitecto Enrique Atencia Molina en 1943, y están decoradas con pinturas al temple en composiciones trapezoidales, representando temas de la Pasión de Cristo, ejecutadas en 1951 por Wenceslao Chamorro.

La tercera, denominada capilla del Sagrario, se abre a la nave a través de un vano de medio punto coronada su clave con cartela oval rodeada de hojarasca e intradós cajeado con carnosos acantos dispuestos en guirnalda. Está cubierto con reja de fundición y forja compuesta de balaustres dorados y negros, crestería superior decorada con roleos, Candilieri, florones e iconografía con temas eucarísticos y referentes a San Pedro, titular de la iglesia. La capilla tiene planta hexagonal cubierta con bóveda semiesférica sobre tambor. Su alzado presenta pilastras corintias, cajeadas, entre arcos carpaneles y entablamento superior, volado, decorado con ménsulas de hojarasca. El tambor muestra ventanas rectangulares entre pilastras y exuberante decoración de yeserías, sobre él descansa la bóveda semiesférica, reforzada con pilastras que encuadran espacios trapezoidales en los que aparecen notables pinturas al fresco con el tema iconográfico de la vida de la Virgen: Desposorios, Anunciación, Visitación, Adoración de los pastores, Adoración de los reyes y Presentación de Jesús en el templo. En el costado derecho de la nave se ubican: la sacristía, con acceso al presbiterio, salas de reuniones, despacho y torre.

El exterior del templo presenta una serie de añadidos arquitectónicos que entorpecen su estructura primitiva, fruto de la reforma llevada a cabo en la década de los años cuarenta. Sólo cabe destacar en la fachada principal o de los pies del templo la portada primitiva, realizada en piedra rojiza. Se estructura a modo de retablo, con dos cuerpos, compuesto el primero, de un vano de medio punto con ménsula en la clave y puntas de diamante en las enjutas, flanqueado por pilastras toscanas y entablamento superior terminado en ambos lados con pináculos de bola. El segundo cuerpo o ático presenta sobre el entablamento una hornacina avenerada flanqueada con pilastras, desarrollo lateral de roleos y frontón superior partido que alberga el escudo episcopal. En la zona superior de esta composición se abren tres óculos. El vano que da acceso al interior de la nave está cubierto con puerta de madera, de doble hoja con postigo y remaches de hierro. Está realizada entre 1750 y 1799 y mide 4,65 x 3,47 x 0,15 m.

En el lado izquierdo de la fachada se abre una gran portada de corte neoclásico, que da acceso a la capilla de la Cofradía del Cristo de la Expiración. Está compuesta de un vano de medio punto, cubierto con puerta de madera de dos hojas, con remaches de hierro, flanqueado por pilastras en los laterales y entablamento superior coronado por un frontón triangular. Asimismo, en el lado derecho de la fachada, se encuentra un mosaico con la representación de las dos imágenes de la hermandad, guarnecido por un tejazoz. El resto de la fachada por su costado derecho se corresponde con el cuerpo de la torre, en cuyo frente se abren vanos rectangulares, superpuestos, terminando la zona superior con dos arcos de medio punto en sus cuatro lados.

#### DELIMITACIÓN DEL BIEN:

La delimitación afecta a la totalidad del inmueble. Ocupa la parcela 01 de la manzana 25451 del plano catastral vigente 30S-UF-7624N a excepción del recinto o patio rectangular situado en el costado suroriental del inmueble, ubicado también en la misma parcela.

### 3. SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

La parcela objeto de la actuación está situada entre las calles Plaza Enrique Navarro, Cristo de la Expiración y Avenida de la Aurora. La parcela se encuentra en el entorno BIC de la Iglesia de San Pedro

La forma de la parcela es irregular y parte de ella se encuentra edificada la actual Casa Hermandad de la Archicofradía de la Expiración.

Su superficie catastral es de 1.664 m<sup>2</sup>s.

La topografía de la parcela es prácticamente horizontal, presentando un desnivel de 0,44 m, desde la parte más elevada al norte (5,13 m) a la cota de la Avenida de la Aurora (4,69) m.

El perímetro del ámbito limita:

-Al Norte, con la calle Plaza de Enrique Navarro.

-Al Oeste, con la Iglesia de San Pedro

-Al Este, con la calle Cristo de la Expiración.

-Al Sur, con la Avenida de la Aurora.

El entorno se encuentra totalmente urbanizado, contando con los servicios de infraestructuras urbanas a pie de parcela.

#### DELIMITACIÓN DEL ENTORNO:

Se ha realizado la delimitación del entorno atendiendo, en primer lugar, a la contigüidad física de aquellos inmuebles en los que toda transformación puede implicar materialmente a la iglesia de San Pedro, como es el caso de las construcciones anexas.

En cuanto las consideraciones de orden visual, se han teniendo en cuenta el trazado preciso del entorno, de acuerdo con la realidad urbana existente, la delimitación de aquellos ámbitos necesarios que posibiliten, a través de la elaboración de los proyectos que procedan, reinterpretar las relaciones del edificio con la trama urbana original, por entender que éstas constituyen un valor esencial, y por lo tanto protegible, inherente al edificio e indispensable para un correcto entendimiento del mismo.

#### ENTORNO BIC:

El entono afectado por la declaración como Bien de Interés Cultural de la Iglesia de San Pedro del Perchel en Málaga, comprende las parcelas, inmuebles, elementos y espacios públicos y privados, comprendidos dentro de la línea de delimitación que figura en el plano Delimitación del Bien y su entorno y cuya relación se incluye a continuación:

La Iglesia de San Pedro se incluye así mismo con en el N°26 en el Listado de edificios con Protección Arquitectónica, según se recoge en el PGOU vigente, aprobado en agosto de 2011. Igualmente, según dicho instrumento de planeamiento municipal, el ámbito afectado por el proyecto constructivo se encuentra sujeto a Protección Arqueológica de Tipo 3; es decir, a la realización de una actividad preventiva de Control Arqueológico de movimientos de tierras, por estar zonificado dentro del Yacimiento del “Casco Urbano de Málaga” — Zona Arqueológica N° 15 — Trinidad-Perchel, Arrabal de Attabanin / Ficha de Catálogo N° 075: “Arrabal de Attabanin”). Sin embargo, los resultados de las actividades arqueológicas desarrolladas durante las recientes obras del Metro han documentado en Callejones del Perchel y Avenida de Andalucía una amplia secuencia cronológica que abarca desde época medieval hasta la actualidad.

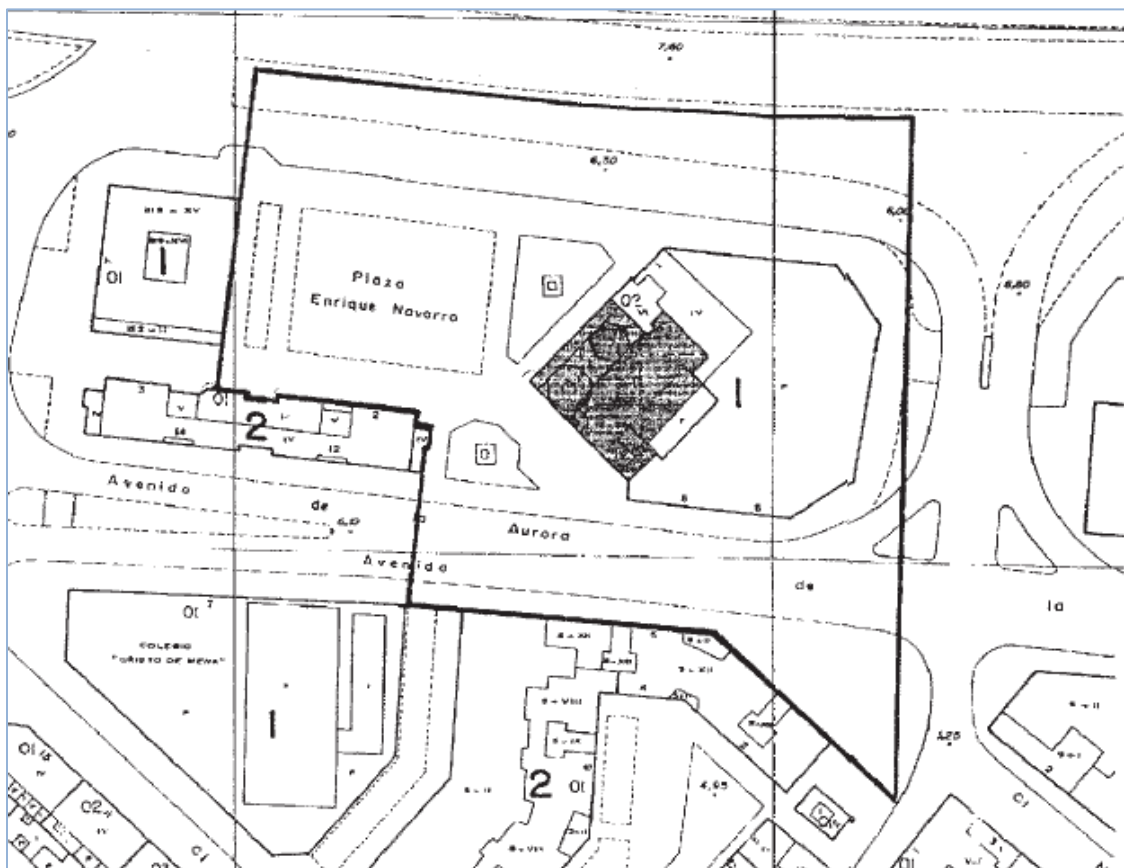
#### ESPACIOS PRIVADOS:

La delimitación se corresponde con la manzana y parcela del plano catastral vigente zona 1, 30s-uf-7624n/ 30s-uf-7624s. Manzana 25451.

Parcela 02, c/ plaza Enrique Navarro, n.º 1, y avenida de la aurora nº 6 y 8.

#### ESPACIOS PÚBLICOS:

Plaza de Enrique Navarro, entera. Avda. de la aurora, desde el n.º 12 hasta la confluencia con la calle del Carmen.



Delimitación del entorno BIC publicado en el BOE de 16/04/2005

## **4. RESPUESTA A LAS CUESTIONES PLANTEADAS EN EL INFORME DE CULTURA DEL 15/07/2024**

### **4.1.- RECONSTRUCCIÓN DEL VOLUMEN JUNTO AL TORREÓN DE LA IGLESIA DE SAN PEDRO PARA SU RECUPERACIÓN VISUAL. CONSISTE EN LA DEMOLICIÓN Y ELIMINACIÓN DEL PASILLO DE PLANTA PRIMERA. ESTE ESPACIO NO SE ENCUENTRA EN LA AMPLIACIÓN.**

En el informe de Cultura, se plantea:

“En relación a la propuesta de recuperación visual y puesta en valor del torreón lateral mediante la demolición de "un cuerpo añadido en una de las ampliaciones", es cierto que el Decreto de inscripción del BIC en el CGPHA constata la existencia de una serie de añadidos arquitectónicos en torno al templo que entorpecen su estructura primitiva.

No obstante, la propuesta que ahora se plantea no parte de un estudio previo que la avale, en un marco de adecuado conocimiento de la configuración primigenia de este flanco del monumento, de su secuencia evolutiva y de los factores de idoneidad de la retirada del cuerpo edificado, en sus niveles conservativo, funcional y perceptivo.

Por todo ello, la viabilidad de esta actuación concreta está supeditada a la realización de los estudios previos de tipo histórico y documental (para determinar las distintas ampliaciones en esta zona), así como de los de tipo arqueológico, mediante una lectura estratigráfica de paramentos que permita establecer la secuencia evolutiva del monumento, identifique las distintas fases o ampliaciones, y las caracterice a nivel constructivo.”

En relación con el estudio previo de lectura estratigráfica de paramentos en el sector perteneciente al cuerpo añadido, donde actualmente se encuentran las distintas dependencias pertenecientes a la cofradía. Se hace constar que ya se ha realizado un estudio estratigráfico y de paramentos, tal y como obligaba el permiso de Actividad Arqueológica de sondeos y estudio de restos emergentes en la Iglesia de S. Pablo y Casa Hermandad de la Expiración (EXP/ AR 76/22). Cuya memoria preliminar se entregó en dicha delegación Provincial el 24/03/23, siguiendo la normativa de la LPHA 14/07 y del Reglamento de Actividades Arqueológicas aprobado por el Decreto 168/2003 de 17 de junio.

### **4.2.-JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVA EDIFICACIÓN CON RESPECTO A LA EXISTENTE. ADOSAMIENTO DE VOLÚMENES, DEL BIC Y AMPLIACIÓN.**

En el informe de Cultura, se plantea:

“En relación a la integración de la nueva edificación respecto a la existente, corresponderá al proyecto de edificación la justificación de la correcta integración de la nueva arquitectura en relación a la preexistente.

Es preciso apuntar que la edificación prevista en el PGOU viene a sumarse a un inmueble de fisonomía heterogéneo, en el que la arquitectura histórica confluye con cierto conflicto con arquitecturas contemporáneas que a su vez arrastran problemáticas estéticas propias, que repercuten de manera negativa en la lectura y el correcto entendimiento del BIC.

Asimismo, son dignos de consideración, por un lado, el efecto pantalla que las edificaciones traseras ejercen sobre el monumento, perturbando su correcta contemplación, y por otro, el efecto de contaminación visual y perceptiva que se despliega en torno al monumento, procedente de múltiples focos, con el efecto degradante que ambos conllevan.”

La ampliación de la Casa Hermandad que se plantea es respetuosa con la delimitación del BIC, ocupando el BIC la parcela 01 de la manzana 25451 del plano catastral vigente a excepción del recinto o patio rectangular situado en el costado suroriental, ubicado también en la misma parcela:





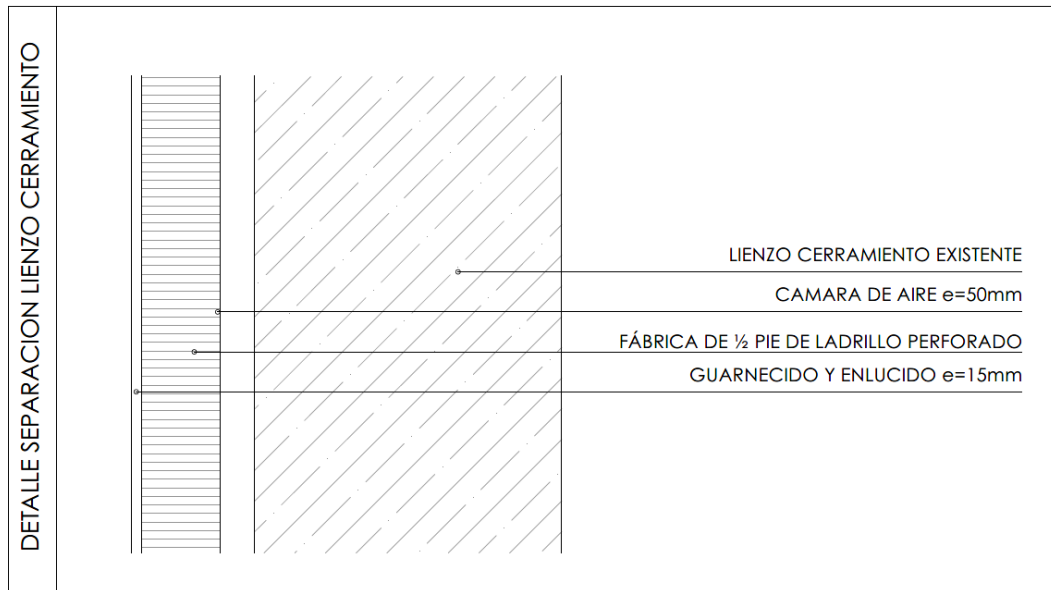
Para más información, en la siguiente imagen se representa la delimitación del BIC sobre ortofoto de Google:



#### CONDICIONES DE ADOSAMIENTO:

El Proyecto de ejecución de la nueva edificación, respetará las paredes-lienzos del BIC, perfectamente identificadas, ya que se han realizado las catas paramentales por lo que en el proyecto de edificación quedará perfectamente definida la separación, la ejecución de la cámara bufa y su conservación. No obstante, se facilita un detalle constructivo de la ejecución de la cámara bufa que servirá de doble piel entre los lienzos del BIC y la nueva edificación.

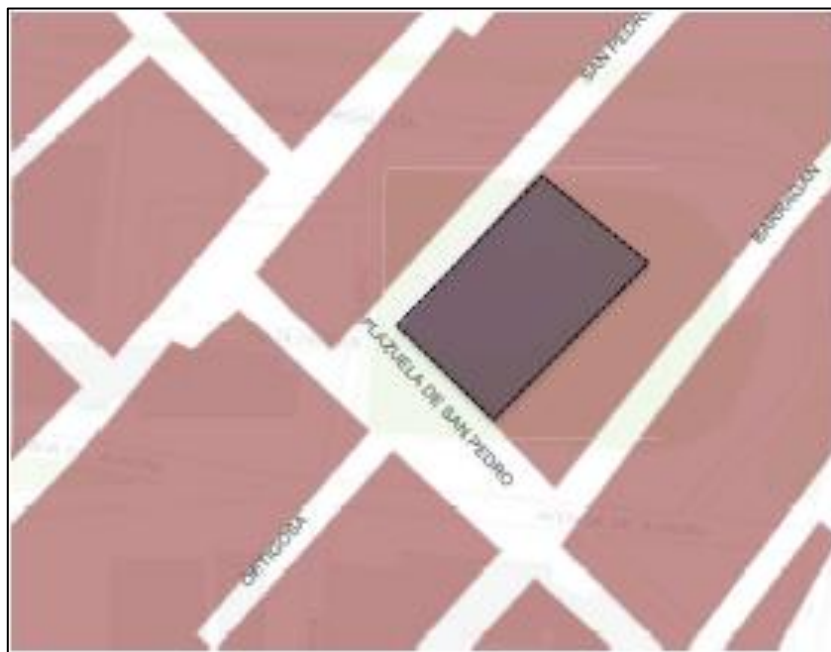
El patio rectangular no forma parte del BIC, ni sobre ni bajo rasante.



#### EFFECTO PANTALLA Y CONTAMINACIÓN VISUAL:

La actual Casa Hermandad existe desde los años 60, con diseño inicial racional, propio de la época, que nada tiene que ver con el remozamiento que se hizo a finales de los años 90 propio de la arquitectura pastiche.

La ampliación que se propone, con un estilo contemporáneo, pretende destacar y poner en valor la Iglesia de San Pedro como BIC y al mismo tiempo conserva la orientación de la desaparecida trama viaria del barrio del Perchel Sur, como podemos apreciar en la imagen siguiente, en la que se ubica la Iglesia en la trama viaria original del Perchel Sur:



El volumen actual, por un lado, conserva la trama sobre la Avda. de la Aurora, dando importancia y protagonismo a la Iglesia, y el nuevo volumen que da a la Avda. de Andalucía tiene un lenguaje arquitectónico más actual, acompañando a los edificios contemporáneos de Hacienda, Corte Inglés e incluso el antiguo edificio de Correos, para permitir que destaquen los elementos históricos del BIC, diferenciándolos y cerrando de forma clara el perímetro de edificaciones de dicho estilo.



Claramente se consigue una contemplación más acertada desde distintos focos del monumento, potenciando el volcado y su relación hacia el propio barrio de El Perchel (Av. Aurora, frente, izquierda y derecha)

#### 4.3.-CON RELACIÓN A LOS USOS PREVISTOS: APARCAMIENTOS.

El informe plantea

*“En relación con los usos previstos, deberá tenerse en consideración la repercusión que los nuevos usos a implantar van a tener sobre el monumento. En particular, el uso de aparcamiento subterráneo despliega considerables inconvenientes para su implantación en el entorno protegido, por las siguientes razones:*

*por los importantes movimientos de tierras que conlleva, y su potencial incidencia sobre el patrimonio arqueológico subyacente.*

*por su capacidad de alterar el equilibrio de la base de sustentación del BIC (corrientes freáticas, dinámica de las corrientes subálveas, parámetros geomecánicos del terreno, etc.)*

*por las peculiaridades de su ejecución material, que comportan cierto factor de riesgo para la propia integridad del BIC (entre los más significativos, la ejecución de muros pantalla en la propia medianera de la iglesia).*

*por la inevitable irrupción en superficie de los elementos básicos de su funcionalidad (grandes huecos para entrada y salida de vehículos, rampas, vados, núcleos de evacuación, elementos técnicos de extracción de humos, etc.)*

Los técnicos directores del proyecto contarán para la ejecución del proyecto con la asistencia técnica de especialistas en geotecnia y cimentaciones especiales, los cuales tendrán en cuenta las anteriores consideraciones minimizando los riesgos, para lo cual se han tomado o se tomarán las siguientes medidas:

##### 1.- ESTUDIO GEOTÉCNICO

Con fecha 22 de diciembre 2022, por encargo de la Archicofradía de la Expiración, la empresa Apogeo 21 Consulting, bajo la dirección técnica del Geólogo D. Antonio Juárez Ramos, realizó estudio geotécnico para la ampliación y remodelación de la Casa Hermandad de la Archicofradía de la Expiración, situada en la Plaza Enrique Navarro nº 1, bajo Málaga. (Expediente 192).

A fin de determinar las características del subsuelo, necesarias para el diseño de las cimentaciones y las medidas geotécnicas necesarias para la redacción del proyecto.



El reconocimiento ha consistido en la realización de:

tres sondeos mecánicos a rotación con extracción de testigo continuo

dos ensayos presiométricos

ensayos SPT

un ensayo Down-Hole

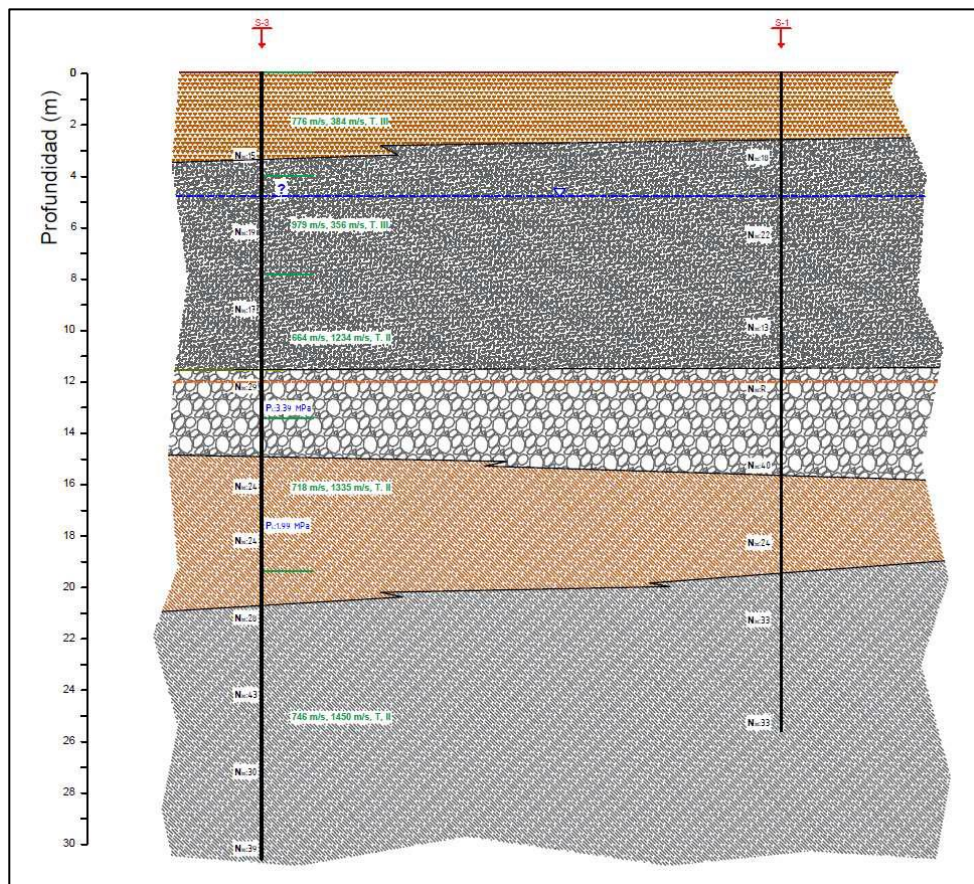
Comprobación del nivel freático

Levantamiento topográfico de os pintos de ensayo

Toma de muestras

Ensayos de laboratorio

A modo de resumen adjuntamos perfil geotécnico de la parcela:



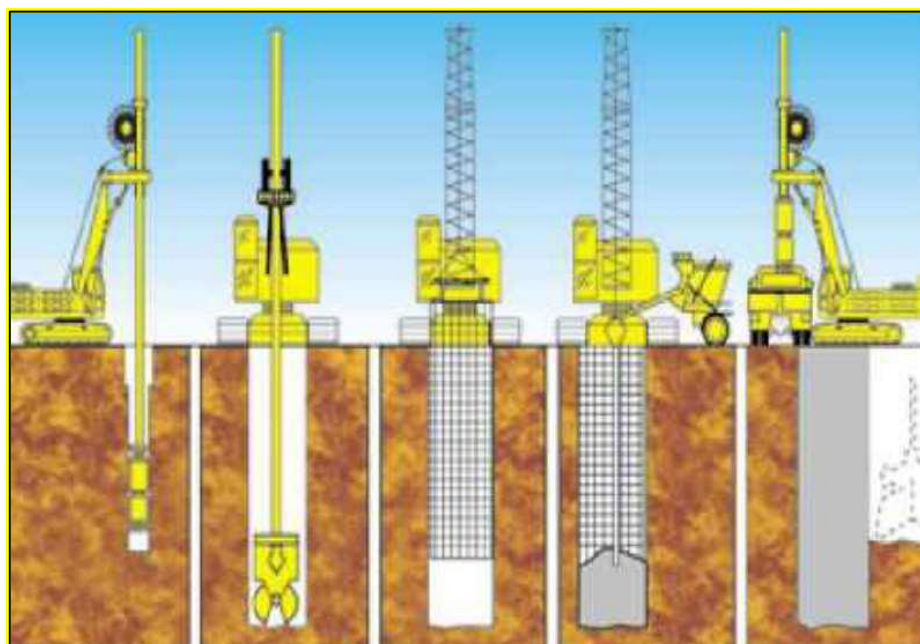


## 2.- SOLUCIÓN ADOPTADA MUROS PANTALLA.

A la vista de los resultados obtenidos tanto en los ensayos de campo, laboratorio y gabinete; con el terreno existente en la parcela, el proyecto previsto, en base a un balance razonable entre la seguridad y la economía; y teniendo en cuenta que el proyecto contempla la ejecución de 3 plantas de sótano desde la cota rasante actual; en un entorno urbano con edificios medianeros, como la propia casa Hermandad y la capilla declarada como BIC (Bien Interés Cultural), viario, aparcamientos públicos subterráneos, tren suburbano; etc... De las diferentes metodologías constructivas existentes se considera la construcción de muros pantalla previa a la excavación como la tipología constructiva más viable.

El muro pantalla consiste en la realización, en el subsuelo, de un muro vertical de hormigón armado de espesor variable, capaz de absorber cargas axiales, empujes horizontales y momento flectores, pudiendo alcanzar profundidades superiores a 50 metros.

La pantalla continua se realiza en paneles, cuya continuidad es asegurada por medio de un tubo o chapa junta, colocado posteriormente de las operaciones de excavación de cada panel y retirada después del comienzo de endurecimiento del hormigón.





Respecto al material a excavar, no presentará mayor problema al tratarse de rellenos, o bien de aluvial con un nivel de compactación medio.

En el estudio geotécnico se ha realizado un predimensionamiento (en el que se han tenido en cuenta las cargas de los edificios colindantes, así como de los viales existentes para el diseño de las pantallas de contención previas a la excavación prevista, con la ejecución de 3 plantas sótanos para aparcamientos. (El número de plantas de aparcamiento no es vinculante, se definirá en el Proyecto de Edificación).

Con este predimensionamiento, los proyectistas redactores del proyecto dimensionarán las pantallas definitivas, teniendo en cuenta las cargas del nuevo edificio, así como las cargas preexistentes de la Casa Hermandad en su estado actual, de los viales colindantes y de la Iglesia declarada BIC (Bien de Interés Cultural), lo que vendrá a reforzar y mejorar más si cabe la contención y cimentación del mismo.

### 3.- EXCAVACIÓN COMPATIBLE CON TRABAJOS ARQUEOLÓGICOS.

La ejecución de la excavación de los primeros tres metros desde rasante se realizará a “cielo abierto”, tras la ejecución completa perimetral de todos los muros pantallas, para compatibilizar estos trabajos con la necesidad de extender la vigilancia arqueológica al 100 % de la parcela hasta la mencionada cota.

Por ello en el proyecto constructivo se procederá al dimensionamiento de los elementos de sujeción de la pantalla en estos tres primeros metros. Estos elementos no forman parte de la propia pantalla y su función es provisional, pero es importante un buen cálculo para asegurar su estabilidad.

Se calcularán apuntalamientos provisionales por el interior de la pantalla que permitan los trabajos de excavación a “cielo abierto”.



### 4.- MONITORIZACION DEL BIC (BIEN DE INTERES CULTURAL).

El sistema de monitorización consta de tres elementos principales:

- Sensores
- Sistema de comunicación inalámbrico (Gateway)
- Visor de datos online
- Utilizaremos la plataforma de comunicaciones Flatmesh, ya que la distancia entre sensores será menor a 300 m y necesitaremos de gran capacidad de adaptación a las circunstancias cambiantes del proyecto.

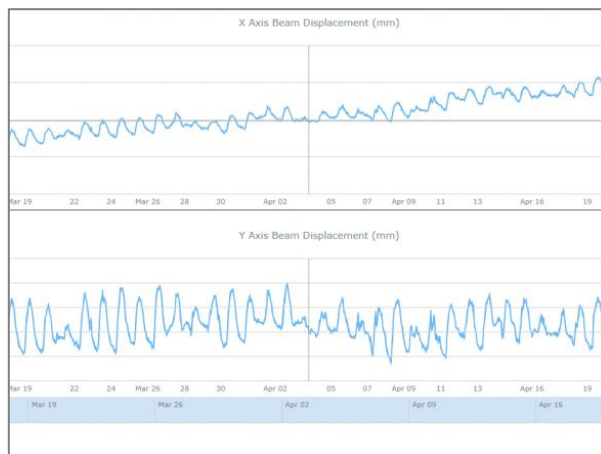


Tanto en la ejecución de las pantallas, excavación, construcción de las estructuras y demás fases constructivas de la obra a ejecutar instalaremos instrumentación adecuada para monitorizar la auscultación tanto de la propia obra como la de la Iglesia declarada BIC; lo cual nos permitirá controlar los movimientos de convergencias y asentamientos en tiempo real.



La dirección de obra necesita conocer con datos lo que está ocurriendo en este tipo de obras.

Determinadas intervenciones se traducen en movimientos. Estos movimientos deben moverse en unos rangos previstos. En caso de ser superados, se mandarán avisos, de tal forma que la dirección de obra podrá tomar decisiones oportunas.



Podremos variar la frecuencia de lectura de los sensores, de forma remota e inmediata, según requiera la acción que se esté realizando. Instalaremos el sistema antes de empezar las intervenciones, de tal forma que podremos modelar el comportamiento del edificio por efectos como las variaciones de temperatura. De igual forma, una vez finalizados los trabajos, los equipos se mantendrán hasta certificar la estabilidad de la estructura.

#### 5.- EXCAVACIÓN Y EJECUCIÓN A PARTIR DE COTA -3.

Una vez llegados a la cota -3; habiéndose realizado el 100 % en extensión de la vigilancia arqueológica, procederemos a la ejecución de la obra mediante dos alternativas, que serán decididas en función del desarrollo final del proyecto de ejecución por parte de los técnicos competentes.

En cualquiera de las dos alternativas en la forma de ejecución de la excavación y sótano, evitaremos también la ejecución de anclajes bajo el BIC que pudieran ocasionar riesgos no deseados en las cimentaciones colindantes.

Las dos alternativas serán:

Caso a) Sistema tradicional a cielo abierto

1.- Procederemos al relleno de las tierras extraídas durante la ejecución de los trabajos arqueológicos al nivel requerido.

2.- Se procederá a la colocación de apuntalamiento en forma de codales por niveles, con el fin de poder continuar con la excavación hasta la losa de la última planta de sótano. Resultarán, por tanto, distintos niveles de apuntalamiento para contener los muros pantallas y asegurar su estabilidad, y la de los edificios colindantes.





3.- Una vez llegado al punto inferior de excavación, se realizará la losa de cimentación, junto con los pilares de la planta inferior, comenzando a ejecutar a estructura de abajo a arriba.

4.- Se realizará de forma ascendente los forjados y pilares de cada una de las plantas de sótanos hasta llegar a la cota superior del sótano, repitiendo el procedimiento en cada nivel. A medida que se construya la estructura del sótano, se irán retirando los apuntalamientos en forma de codales. Los forjados irán sustituyendo a los apuntalamientos, a medida que se construyan, ejerciendo la presión necesaria para asegurar la estabilidad final como apoyo definitivo de la pantalla y estructura.

#### Caso b) Sistema en mina

1.- Procederemos al relleno de las tierras extraídas durante la ejecución de los trabajos arqueológicos.

2.- Se procederá a la ejecución de los pilares definitivos de la estructura de los sótanos mediante perforaciones efectuadas desde la cota superior de la excavación.

3.- Construiremos la losa superior de la zona de parking.

4.- Posteriormente se volverá a excavar “en mina” hasta la cota de ejecución del primer forjado.

5.- Se procederá a la ejecución de la estructura del primer forjado.

6.- Se repetirá el procedimiento hasta los siguientes forjados y solera definitiva.

Los forjados, soleras y losas son el apoyo definitivo para la pantalla. El proyectista prestará una especial atención a la retracción, ya que si es excesiva produce un acortamiento del forjado, y por tanto, un movimiento de la pantalla que acompaña al forjado en su zona de conexión, lo cual podrá llevar a deformaciones no previstas.

En el caso de la solera, se considerará arriostrante, por lo que se evitarán las juntas usuales.

El dificultoso vaciado y evacuación de tierras queda compensado por la velocidad de la ejecución del conjunto estructural, además de que este sistema ofrece una gran seguridad frente a construcciones aledañas al limitar los movimientos a valores muy bajos durante la retirada de las tierras, ya que las deformaciones se van compensando con la construcción soterrada.

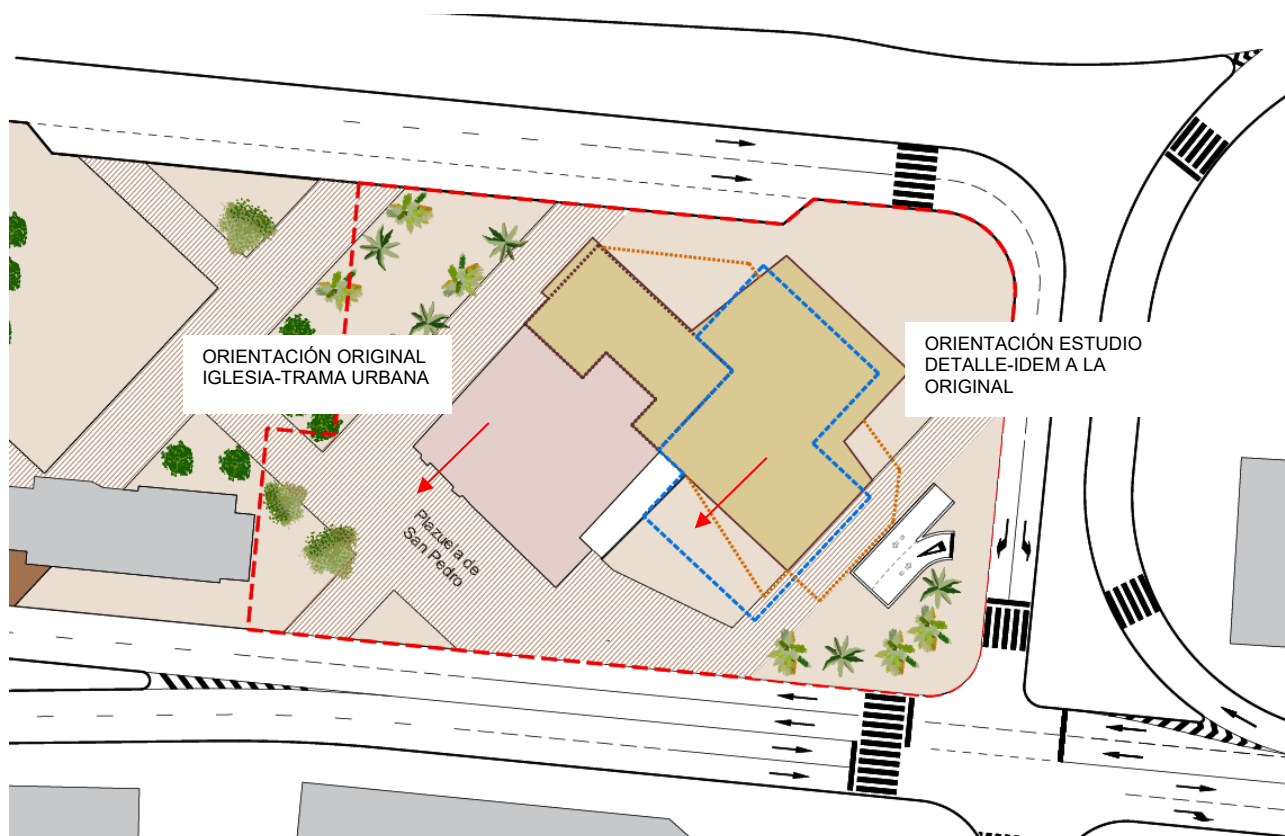
## **4.4.-RESPECTO A LAS RELACIONES DEL EDIFICIO CON LA TRAMA URBANA ORIGINAL, QUE CONSTITUYE UN VALOR ESENCIAL, PROTEGIBLE, QUE ES INHERENTE AL EDIFICIO E INDISPENSABLE PARA SU CORRECTO ENTENDIMIENTO.**

El informe de hace la siguiente consideración:

Es consideración de este Departamento que el ajuste propuesto en el Estudio de detalle en relación a la huella edificable prevista en el PGOU no resulta compatible con el mantenimiento de los valores culturalmente protegidos. Cualquier ajuste de la citada huella deberá realizarse en el marco del estudio y análisis de la trama urbana original y el papel desempeñado por la iglesia en la conformación del barrio, sobre la base del arrabal medieval preexistente...

De hecho, la Iglesia de San Pedro es la única que se encuentra orientada y girada con respecto a las aperturas de Avda. de Andalucía y Vda. de la Aurora, conservando la disposición de huella original.

El Estudio de Detalle así contempla la ampliación, manteniendo la misma orientación, y que además propone la recuperación de la trama viaria con el tratamiento de pavimento en la ordenación de los espacios libres circundantes del área de intervención.



Breve análisis histórico de la formación del entramado urbano de El Perchel, por Ana Arancibia:

Las diversas intervenciones realizadas durante el proceso de ejecución de Las Líneas 1 y 2 del Metro de Málaga, han exhumado abundantes restos arqueológicos en este entorno. A raíz de ellas se ha podido establecer una amplia secuencia estratigráfica que ilustra de forma muy completa la formación y evolución de este sector urbano.

La primera ocupación del arrabal se asocia con una maqbara o cementerio. La tipología de las sepulturas, sin materiales cerámicos ni metálicos asociados, indica que los individuos se inhumaron en fosas sencillas en un ámbito de arenas y gravas litorales. La mayor densidad del área funeraria se documentó durante las obras para la construcción del aparcamiento de la Avenida de Andalucía<sup>1</sup>. Del análisis de las inhumaciones se desprende que, dicha necrópolis estuvo en funcionamiento durante una dilatada secuencia histórica, abarcando desde momentos emirales con anterioridad al siglo X hasta el siglo XIV. Curiosamente, la mayor densidad de los enterramientos documentados se adscribe a un amplio periodo cronológico que va desde finales del siglo XI hasta el XIV, coincidiendo este crecimiento con el desarrollo del arrabal.

Durante la primera mitad del siglo XI se documenta un segundo tipo de ocupación, relacionada con alfares que fabricaron series cerámicas con tipologías que suponen una evolución de las emiro-califales y que se produjeron fomentadas por la dinastía de los Hamudíes, quienes habían convertido a Málaga en capital del Califato.

La llegada de las dinastías los almorávides a finales del siglo XI inició el auge del barrio que se completaría en el siglo siguiente con los almohades. El arrabal habría estado dotado de todos los servicios propios de cualquier otra zona de la ciudad, como baños, posadas, mezquitas e incluso, como se ha expuesto, sus propias defensas, otorgándole de esta manera cierta autonomía. En función a las dimensiones de este arrabal cercado se calcula que podría tener una superficie equivalente a una tercera parte de la madina, lo que nos sugiere un desarrollo urbano progresivo que seguramente alcanzó su cenit allá por los siglos XII y XIII.

<sup>1</sup> SANCHEZ BANDERAS, P., 2004.

Es a partir del siglo XII cuando asistimos, desde el punto de vista urbanístico, a la configuración plena del arrabal de Attabanim, si bien el establecimiento de la población se estaba llevando a cabo desde la centuria anterior, con un poblamiento más diseminado. En base a los datos recopilados por las abundantes intervenciones arqueológicas realizadas en el barrio del Perchel, el origen del arrabal de los “mercaderes de la paja” se establece en el entorno del actual Convento de Santo Domingo, con un carácter industrial, alejando de esta forma las tareas molestas de la medina.

Fuentes bibliográficas y cartográficas más recientes, nos acercan también al recorrido que pudo tener esta muralla, como por ejemplo la obra de Guillén Robles, donde se menciona un topónimo que existió en las inmediaciones de la Torre de Fonseca, el Callejón de las Almenas, aunque sin especificar ni su situación exacta, ni su sentido. Resulta igualmente interesante el parcelario de huertas recogido en el Plano de Carrión de Mula<sup>12</sup>, donde se muestra el paralelismo de las líneas que definen las fincas inmediatas a uno y otro lado de un camino o calle, denominado Callejón de las Huertas.

La primera referencia escrita sobre el recorrido de la muralla se recoge en el Libro de Repartimientos de 1490, donde se narra lo siguiente: “[...] en la ribera de la mar en la hazera de las huertas de entre las torres de Fonseca <sup>2</sup> e Guadalmedina en que ay una torre descostrada e desmochada con unas tapias viejas de muro viejo que sigue hazia la parte de la çibdad a confrontar con un edefiçio que tiene dos arcos uno que sale a la ribera otro a las dichas huertas, en que ay de luengo por la dicha hazera sesenta e dos varas de medir que ha por linderos de la una parte de las espaldas huerta de su muger de Alonso Alderete biuda e de la otra parte hacia la çibdad huerta de Sabastian Garçia herrero armador donde está el dicho edificio de los dichos dos arcos e de las otras tres partes la mar e la playa”.

Fuentes bibliográficas y cartográficas más recientes, acercan también al recorrido que pudo tener esta muralla, como por ejemplo la obra de Guillén Robles<sup>3</sup>, donde se menciona un topónimo que existió en las inmediaciones de la Torre de Fonseca, el Callejón de las Almenas, aunque sin especificar ni su situación exacta ni su sentido. Resulta igualmente interesante el parcelario de huertas recogido en el Plano de Carrión de Mula<sup>4</sup>, donde se muestra el paralelismo de las líneas que definen las fincas inmediatas a uno y otro lado de un camino o calle, denominado Callejón de las Huertas. Ésta, arranca desde las huertas del Convento de los Carmelitas, bordeando el Arroyo del Cuarto, para luego alcanzar Calle Mármoles, donde conectaría con otra torre que marcaría el límite de la cerca del arrabal por el norte. La posibilidad de plantear por este camino, parte del recorrido de la cerca muraría es sin duda tentadora, sobre todo si nos basamos en la descripción que de esta calle se hace en el libro de Repartimientos: “[...]”.

De todos estos documentos, se desprende un hipotético recorrido de la muralla del arrabal de Attabanim, que partiría a la altura de la Iglesia de Santo Domingo, con inicio en la torre que defendía el puente en esta parte del río y que comunicaba con la madina. Su trazado continuaría siguiendo una línea paralela a la playa, pudiendo situarse entre las actuales calles Angosta del Carmen y del Arco, hasta alcanzar la Iglesia del Carmen, donde coincidiría con el límite natural definido por el Arroyo del Cuarto, extremo donde se emplazarían las torres de Fonseca. Desde aquí, la muralla experimentaría un quiebro hacia el norte, bordeando el arroyo hasta alcanzar el actual Paseo de los Tilos, donde giraría de nuevo hacia el Oeste, siguiendo una dirección no muy distante a los Callejones del Perchel y Armengual de la Mota, hasta alcanzar la torre de Calle Mármoles. Desgraciadamente, no contamos con referentes documentales para el cierre de la muralla por el norte, aunque tradicionalmente se ha venido considerando calle Mármoles como tal. Desde aquí seguiría hasta el río y bordeándolo llegaría hasta el punto de partida, a la altura de la Iglesia de Santo Domingo.

El trazado urbano se consolida desde primeros momentos de los s. XI y XII, donde se observa u prediseño de calles estructuradas a partir de viales que forman manzanas de casas, adaptándose a la ribera oeste del río manteniendo un eje NE-SW en el sector del Perchel sur. Esta trama urbana queda fosilizada en algunos elementos y calles del barrio del Carmen y sobre todo en la Iglesia de San Pedro Apóstol.

---

<sup>2</sup> Con este nombre por ser esta donde se aposentó el capitán don Antonio de Fonseca durante la toma de Málaga por los Reyes Católicos (MEDINA CONDE, 1981, T-III, p.41).

<sup>3</sup> GUILLEN ROBLES, 1980.

<sup>4</sup> Una reproducción y estudio en PORTILLO, 1983.

La calle es, sin lugar a duda, el elemento fundamental que configura espacialmente el arrabal de Attabanin, ordenándose mediante vías transversales mayores de las cuales partían otras más estrechas y quebradas que forman pequeñas plazoletas en las intersecciones de las calles, dando lugar a la formación de grandes manzanas compuestas por numerosas manzanas más pequeñas cuyas casas contaban con dos salidas bien a la calle o a las callejas. Las grandes manzanas, estaban subdividida al interior en manzanas de viviendas que ofrecían servicios comunes, baños, mezquitas o madrazas, mientras que, al exterior, en algunos puntos específicos se alineaban otras parcelas donde se realizaban actividades económicas.

Durante la segunda mitad del siglo XIV, el arrabal sufre un abandono de gran parte de su extensión, causado seguramente por la epidemia de peste acontecida entre 1348 – 49. Por entonces, las viviendas más alejadas del río se abandonan, dando paso a una zona de huertas que se extenderían además hacia el Oeste del Arrabal, concentrándose las viviendas en las inmediaciones del cauce fluvial. A medida que los ataques cristianos se intensificaban, la población musulmana fue poco a poco aglutinándose en el interior de la madina y en zonas circundantes. De este modo, el único sector del arrabal que permaneció ocupado hasta época cristiana, sería precisamente la zona norte (Trinidad – La Puente) donde estarían ubicados los edificios públicos, articulados por alguna calle principal con su correspondiente puente y puerta de acceso a la madina.

Adentrado el siglo XV, el arrabal debía de tener un estado ruinoso, tal y como nos describen los cronistas castellanos en momentos inmediatos a la conquista en 1487. Así, por ejemplo, el cronista Hernando del Pulgar corrobora la existencia de las huertas a la vez que añade la lamentable situación de las viviendas y la muralla en general. Estos datos, se han verificado a partir de actuaciones arqueológicas en las que se ha documentado la destrucción de gran parte del arrabal a finales del siglo XIV y durante la siguiente centuria<sup>5</sup>.

Con posterioridad a la conquista cristiana, se efectuarían los repartimientos de los solares de la zona, destinados principalmente a percheles, en las zonas más próximas al mar y a anchoverías, arimadas a las casas de huertas. Poco a poco se iría configurando el barrio o arrabal del Perchel, así como el trazado de las principales calles, cuya configuración partía de los grandes viales del trazado musulmán, entre las que destacaba una Mayor (Ancha del Carmen) y otras secundarias, paralelas o perpendiculares a ésta<sup>6</sup>. Sin duda alguna, lo más destacable de la zona, serán las instalaciones relacionadas con las pesquerías, así como la erección de diversas construcciones religiosas en 1524<sup>7</sup>, que desembocaron posteriormente en la fundación e inicio de las obras junto a las Torres de Fonseca<sup>8</sup>, del Convento de los Carmelitas Descalzos en 1584, las cuales se prolongaron hasta el siglo XVII.

En cuanto al caserío y callejero constituido hasta la fecha de 1626, cabe decir que no superaba aún la Calle Ancha del Carmen, principal eje articulador del barrio, según consta en un documento redactado por el Comisario y Consejero de Guerra, Don Pedro Pacheco, con motivo de la refortificación planteada en la capital. En el mismo documento, se nos informa sobre la reedificación sobre el vértice suroccidental de las torres de Fonseca, de una batería con posibilidades de disponer artillería: la batería de San Andrés. Por entonces, no parece quedar nada de las antiguas defensas en su desarrollo a lo largo de la playa, cuya última imagen será la ilustrada por Joris Hoefnagle en uno de sus grabados del siglo XVI<sup>9</sup>, donde junto a las torres de Fonseca, aparece el muñón, como único resto conservado de la cerca.

De todo esto, se desprende que de la estructura urbana medieval del arrabal quedaba bien poco en los momentos de la conquista castellana. Probablemente tan solo se mantendrían en pie algunas zonas construidas y parte de la línea occidental de la cerca defensiva. A principios del siglo XVIII, la expansión urbana ya alcanzaba calle Peregrino<sup>9</sup>

---

5 SALADO et alii, 2000.

6 AGUILAR, 1998, p.83.

7 Comenzando por una pequeña ermita que ya se llamó de San Andrés (CAMACHO, R., 1981, p. 234).

8 RODRIGUEZ, 2000, p. 315 y ss.

9 BARTOLOMÉ THURUS, Archivo del Museo Naval, sig. XLI-27

y así continuaría hasta finales de siglo, cuando aparece definida calle Almacenes (actual Cuarteles), sobre nuevos terrenos ganados al mar en 1785<sup>10</sup>.

Ilustración. Imagen del tramado urbano a partir del plano de Carrión de Mula. Imagen vuelo aéreo de 1960, donde observamos la fosilización del entramado urbano musulmán con anterioridad a la apertura de la Avenida de Andalucía.



Existen distintas y variadas maneras de resolver el diseño del vacío urbano que representan espacios surgidos de la renovación y/o desaparición de la trama viaria. Una de ellas puede ser la investigación de las referencias en el contexto histórico e intentar recrear en el suelo de ese espacio lo que con la transformación de la ciudad ha deformado y borrado de nuestra historia urbana.

La interpretación histórico-cultural puede ser, en este caso una propuesta acertada para contribuir a redefinir este espacio, dotándolo de una personalidad propia, mejorando de este modo su capacidad para el ocio, el recreo y el encuentro entre personas.

En este contexto planteamos rescatar en el pavimento del espacio libre de edificación el trazado de las calles, recreando el espacio (desaparecido) de la plazuela de San Pedro.

#### 4.5.-RESPUESTA AL INFORME DE CULTURA DE FECHA 21/11/2025

El informe de Cultura, de fecha 03/11/2025, concluye en que se solicita una actividad arqueológica preventiva mediante EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA EN EXTENSIÓN de toda la parcela y que se considera NECESARIO que en el proyecto de intervención se contemple la demolición del cuerpo bajo o pasillo que rodea la capilla octogonal con el fin de que esta recupere su volumen original o histórico.

Con fecha 21/11/2025, la Delegación Territorial de Málaga, de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, emite **resolución corrección de errores** en la que en su acuerdo CUARTO, se recoge textualmente:

*4.- Por parte de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico se formula recomendación para el futuro Proyecto de Intervención: Recuperar la originaria Capilla Sacramental mediante la eliminación de la totalidad de los volúmenes arquitectónicos que la rodean."*

En consecuencia, y dado que se trata de una recomendación, se procederá a la demolición del cuerpo de la planta primera, manteniendo el cuerpo en planta baja, dado que es la única comunicación entre la Cofradía y los columnarios en planta sótano bajo la Iglesia.

10 JOAQUÍN DE VILLANOVA, Archivo de Museo Naval, sig. XLI-2



## 5. RESPUESTA AL INFORME DEL ÁREA DE URBANISMO DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, DE FECHA 20/12/2024

El informe de fecha 20/12/2024, requiere las siguientes subsanaciones:

**1.- En su apartado 2.1** indica que no se ha aportado el RESUMEN EJECUTIVO.

Dicho resumen se aporta con esta nueva presentación.

Asimismo, se indica que no se aporta la documentación gráfica en formato vectorial (DWG) con los cambios gráficos realizados.

Los planos en formato DWG, se aportan en esta nueva presentación.

**En el apartado 2.5.3**, se indica que el apartado correspondiente al ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA, no justifica adecuadamente su innecesaridad. En la reunión mantenida en el Departamento de Planeamiento con Alberto Ruiz Carmona y Joaquín Pedraza explicamos que se trata de una ejecución de iniciativa privada, para un equipamiento Religioso Cultural, y que en consecuencia la financiación se realizará por medios propios de la Cofradía y que no existirá incidencia sobre la hacienda local, ya que la ratio de gastos en los presupuestos consolidados se realiza por habitantes y este edificio no aporta incremento poblacional, por lo que no supondrá incremento de gastos y si incremento de ingresos correspondientes a los conceptos de Licencia de Obras, ICIO e IBI. Por lo que queda suficientemente justificado su innecesaridad.

**En el apartado 2.5.4.**, se indica que no se presenta plano de zonificación acústica. En esta presentación se aporta separata de las afecciones aeronáuticas.

**En el apartado 2.5.5.**, se indica que no se presenta plano de zonificación acústica. En esta presentación se aporta dicho plano con el número ED-17

*2.- Se debe especificar de manera destacada, en la memoria del ED que es **condición de la licencia de obras que se cumplan las medidas correctoras contempladas en el informe de la Consejería de Cultura, Turismo y Deportes**, se ha incluido un apartado 7.3 en la Memoria con dichas medidas.*

*3.- El documento del ED que se presente debe eliminar de la propuesta la construcción de casetones de acceso a cubierta, de manera que el único acceso al mismo se realice desde trampillas, y especificar de forma destacada en la memoria del ED que es condición de la licencia de obras que las instalaciones del edificio se resolverán en el interior del mismo, estando prohibidas en cubierta.*

En esta nueva presentación se realizan secciones, aclaratorias y justificativas de que no se ejecuta ningún torreón nuevo, tan solo se **reforma el existente eliminando la cubierta de tej a cuatro aguas**.

*4.- El documento de ED que se presente debe incorporar contenidos y/o las justificaciones que procedan de lo requerido en el informe emitido el 22/07/2020 por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras que se detallan en el apartado 2.6.3 de este informe para su valoración.*

El apartado 2.6.3 establece:

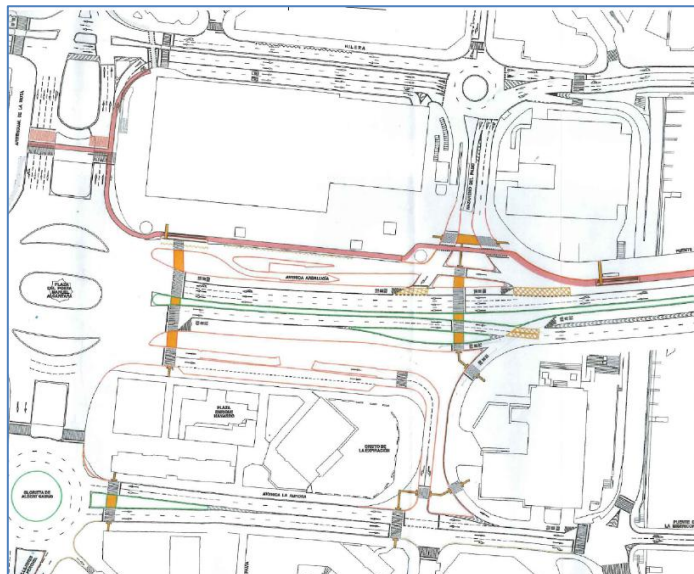
*a) Dada la envergadura y alcance de la propuesta de aparcamiento subterráneo, ésta debe ser justificada y desarrollada técnicamente, al efecto de comprobar la titularidad de las superficies afectadas, su viabilidad técnica y estudio de las afecciones a infraestructuras e instalaciones ya existentes.*

*b) En relación a la movilidad y de acuerdo con el esquema de tráfico y movilidad incluido en el plano ED-04 (Reordenación de la red viaria. Plano tráfico y movilidad), no se ha proyectado el carril-bici previsto.*

*c) No se reflejan las conexiones de las redes de servicio necesarias para el funcionamiento de la parcela, ni una propuesta de alumbrado público en el espacio a urbanizar.*

Respecto al apartado a) indicamos que en el refundido que ahora presentamos la superficie bajo rasante destinada a plazas de aparcamiento, no excede de la parcela propiedad de la promotora del Estudio de Detalle.

Respecto al apartado b) sobre el carril bici, en la documentación consultada sobre carriles bici no hemos encontrado un trazado de carril bici que discurra por el ámbito del ED, en el Plano de Tráfico y Movilidad, cuyo recorte se recoge en la siguiente imagen, no se aprecia trazado de carril bici por el ámbito del ED.



Y respecto al apartado c) se ha incluido el plano ED-15 con el esquema de las infraestructuras y una propuesta del alumbrado público.

*5.- La propuesta de ordenación del espacio libre deberá tener en cuenta la traza original del barrio del Perchel, del que la iglesia formaba parte, y disponer pantallas verdes, arbolado y otros elementos urbanos que recuperen el espacio urbano perdido tras la demolición del caserío del entorno de la iglesia. De este modo se tratará de recualificar la plaza de entrada a la iglesia como un ámbito más recogido, con una escala más acorde a la propia iglesia, y redefinir el entorno de las fachadas laterales recuperando la relación original de la iglesia con su entorno.*

A este respecto se ha incluido en el plano ED-13 la redefinición del espacio libre en el entorno de las fachadas principal y laterales, al objeto de recuperar la imagen y reconocimiento de la traza original desaparecida del Barrio de El Perchel.

*6.- Se debe completar la documentación incluyendo un plano de instalaciones de urbanización donde se describan las conexiones de las redes de servicio necesarias para el funcionamiento de la parcela, con la una propuesta de alumbrado público en el espacio a urbanizar, según requiere el informe del Servicio de Urbanización de 22/07/2020.*

Se ha incluido el plano ED-15 con el esquema de las infraestructuras y junto a una propuesta del alumbrado público.

*7.- Los muros de la rampa de entrada de vehículos no deben disminuir los anchos de acera y la boca de entrada de esta rampa debería alejarse de la fachada de la iglesia al otro extremo de la misma.*

En el plano ED-13 se ha corregido la invasión de los muros de la rampa de acceso al sótano de aparcamientos, de manera que no invada a acera ni disminuya el ancho de la misma, dando continuidad al acerado.

Se tiene en cuenta esta consideración para el diseño del acceso y salida del aparcamiento en la nueva ubicación del mismo por la calle que linda al Este con el Solar.

8.- Incorporar en el ED las disposiciones que se describen en la Memoria Preliminar y que se expresan en el informe del Servicio de Conservación de esta Gerencia.

En la memoria del presenta ED se recogen las determinaciones sobre Conservación, recomendadas en el informe de Cultura.

## 6. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

Este inmueble fue concebido con una triple función: como museo, dependencias administrativa y social de la Cofradía y como lugar de desarrollo del Patronato Escolar que era uno de los ejes de la labor filantrópica de la Expiración.

### Museo

Se requiere un espacio adecuado a las características de nuestro patrimonio. Es necesario contar con una museografía actual con unas instalaciones acordes a nuestra época en las que contemos con mobiliario adecuado para la conservación que requiere de metros cuadrados que ahora no tenemos. Por otro lado, es primordial mantener los tronos montados de manera total.

El Museo debe contener una parte exclusiva para nuestros fondos pictóricos. Es vital ampliar el espacio del Tesoro para exponer el conjunto del ajuar de la Virgen y las piezas más destacadas.

En referencia a nuestro Hermano Mayor Honorario, la Guardia Civil, por un acuerdo alcanzado el Benemérito Cuerpo va a dedicar un espacio a la Expiración en su nuevo Museo en Madrid, a lo que nosotros tenemos que corresponder con al menos una sala en el nuestro en Málaga que abunde en la relación entre ambas instituciones.

Requiere también el Museo de un área específica de trabajo para Alabacería, en cuanto a que son los albaceas quienes cuidan y mantienen el patrimonio de la Hermandad. Estas instalaciones tienen que estar adaptadas a las normativas en cuanto a salida de humos, etc.

Hay que tener en cuenta que tanto el trono procesional del Cristo de la Expiración (1943), realizado en Talleres de Arte regentado por el Padre Félix Granda, como el trono de la Virgen de los Dolores (1946-1950), repujado en los talleres del orfebre sevillano Manuel Seco Velasco, tienen un enorme valor material y creativo. Si a esto le añadimos el conjunto de los enseres procesionales con piezas tan significativas como la cruz guía labrada en plata de ley y carey, ciriales, faroles, bocinas, báculos, hachetas, etc, nos hace tomar conciencia de la importancia de construir un continente adecuado para este contenido único dentro del contexto de la Semana Santa de Málaga.

El Museo lleva también aparejado zonas de almacenaje, espacio de proyecciones y lugar para la adquisición de recuerdos y merchandising, así como una cafetería para atender a los visitantes.

Por ser el lugar en el que se guarda el patrimonio debe tener también instalaciones para centralizar las medidas de seguridad.

### Dependencias administrativa y social

Como apuntamos, esta idea de casa hermandad-museo, viene a significar dentro del ámbito cofrade toda una innovación en su momento, ya que no existía hasta entonces la idea de creación de un inmueble en el que se diese cobertura a la vida social y administrativa de una cofradía. Estos servicios son relegados a salones parroquiales o a espacios públicos de otras instituciones civiles de la ciudad, por tanto, es necesario poder tener un lugar de encuentro para sus hermanos donde poder celebrar reuniones de trabajo, disponer de un espacio para las juntas de gobierno y cabildos o asambleas generales de la corporación.

Es vital contar con un salón de Actos con al menos capacidad para 300 personas, que tenga la capacidad de ser convertido en auditorio. Esto abre un abanico de acciones y desarrollo de proyectos que en este momento están parados.

Junto a los departamentos de Secretaría, Contaduría y Tesorería, se considera crear un espacio específico para la Fundación que concentra todo lo que tiene que ver con la obra social. En estos momentos la ayuda a los más necesitados es un eje de acción de esta Cofradía.

Esto debe ser completado con un lugar noble de recepción de visitas que complementen el despacho del Hermano Mayor, así como salas de reuniones para los diferentes grupos de trabajo.

Para la convivencia de los hermanos, pero también para la integración y permeabilidad con el entorno urbano resulta importante tener un Salón Social en el que poder generar espacios de interacción y convivencia. En este apartado se presta especial interés en nuestros mayores que pueden encontrar en un lugar como el que proponemos el espacio ideal para el encuentro.

#### Patronato Escolar

Sin lugar a duda los cofrades de la Expiración al frente de los que se encontraba D. Enrique Navarro como Hermano Mayor tenían muy presentes las necesidades del barrio en el que está enclavada históricamente nuestra Hermandad desde mediados del s. XVIII. El Perchel arrastraba toda una serie de carencias entre las que estaba la educación infantil y primaria de los más pequeños. Este es el motivo principal por el que se crea un Patronato Escolar en el que se atendía no sólo a nivel formativo, sino también en otros ámbitos esenciales de la vida a un colectivo socialmente desfavorecido.

Junto a las aulas de niños y niñas siguiendo el modelo de educación diferenciada, muy propio de la época, se contaba con dependencias para los docentes que vivían en la última planta del inmueble.

Cuenta con un taller de bordado que requiere de instalaciones propias. En el caso de tener unas instalaciones más amplias nos planteamos ampliar a otros oficios artesanales que se están extinguiendo, como orfebrería o talla. Para proteger y fomentar la Semana Santa es relevante preservar estos oficios.

La música es uno de los ejes vertebradores de esta Cofradía desde el punto de vista educativo y cultural. Es necesario contar con salas para ensayo general y cabinas de estudio y clases por cuerdas o individuales. Lo expuesto debe complementarse con aulas de estudio para materias de carácter teórico. Todas estas instalaciones es fundamental que cuenten con aislamientos acústicos de cara a ajustarnos a las normas preceptivas en esta materia.

## 6.1.- ANALISIS DE EDIFICABILIDAD MAXIMA

El presente documento establece las condiciones del edificio resultante de la ampliación de la casa Hermandad existente, quedando el edificio actual integrado en la propuesta arquitectónica. Para ello la ampliación adecuara la cota de los niveles para dar continuidad a las plantas.

Para la ampliación de este edificio, el propio Plan General establece una huella de 707.87 asignándole una altura máxima reguladora de 5 plantas.

La edificabilidad contabilizada en la edificación existente se justifica mediante levantamiento de cada una de las plantas del edificio aportándose al presente documento en el plano ED-03.

Se justifica el exceso de edificabilidad resultante por la necesidad de espacio y funcionalidad de la cofradía.

El presente documento establece áreas de movimiento con carácter de máximo para cada uno de los niveles de la propuesta arquitectónica. El cómputo de la edificabilidad del proyecto edificatorio se ajustará a la sumatoria de la edificabilidad del edificio existente y la edificabilidad del área de movimiento de PGOU (en sus cinco niveles).

| ANÁLISIS EDIFICABILIDAD MÁXIMA |                              |                              |                              |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| PLANTA                         | CASA HERMANDAD ACTUAL        | AMPLIACIÓN PGOU              | TOTAL                        |
| CASTILLETE                     | 38,57 m <sup>2</sup>         | 0,00 m <sup>2</sup>          | 38,57 m <sup>2</sup>         |
| CUARTA                         | 262,45 m <sup>2</sup>        | 707,87 m <sup>2</sup>        | 970,32 m <sup>2</sup>        |
| TERCERA                        | 262,45 m <sup>2</sup>        | 707,87 m <sup>2</sup>        | 970,32 m <sup>2</sup>        |
| SEGUNDA                        | 273,33 m <sup>2</sup>        | 707,87 m <sup>2</sup>        | 981,20 m <sup>2</sup>        |
| PRIMERA                        | 120,46 m <sup>2</sup>        | 707,87 m <sup>2</sup>        | 828,33 m <sup>2</sup>        |
| BAJA                           | 275,94 m <sup>2</sup>        | 707,87 m <sup>2</sup>        | 983,81 m <sup>2</sup>        |
| <b>TOTALES</b>                 | <b>1233,20 m<sup>2</sup></b> | <b>3539,35 m<sup>2</sup></b> | <b>4772,55 m<sup>2</sup></b> |

## 6.2.-ALINEACIONES Y AREA DE MOVIMIENTO POR PLANTA

En los planos ED-05 a ED-011 AREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN se grafía el área de movimiento de la edificación sobre rasante que delimita el área que podrá ocupar la edificación que se proyecte, incluyendo tanto la superficie cerrada como el de las terrazas sobre las cubiertas de los volúmenes inferiores. La alineación indicada en este plano representa la huella máxima de la edificación, pudiendo diseñar edificios de menor ocupación, siempre dentro de dicha huella máxima.

El edificio actual de la Casa de Hermandad comparte medianera con la Iglesia considerada B.I.C. Esta medianera no podrá ser modificada o alterada en la propuesta de ampliación. Si bien se ha establecido la dimensión de la planta baja como huella en todos los niveles, la medianera existente se mantendrá en su estado actual en la propuesta de ampliación que desarrollará el proyecto edificatorio.

Las alineaciones propuestas reducen la interferencia de la ampliación del edificio sobre la Iglesia. Se reduce la alineación medianera, reduciendo así la superficie de fachada de iglesia oculta tras la Casa de Hermandad. El nuevo edificio resultante de la ampliación solo establece como medianera con la Iglesia la medianera actual no generando nuevos paños ciegos. Las alineaciones propuestas se establecen en cumplimiento de las determinaciones del art. 34 de la Ley 14/2007 del PHA, en el entorno BIC de la Iglesia de San Pedro de El Perchel, poniendo en valor la edificación protegida mediante un lenguaje arquitectónico actualizado, que diferencia en lugar de mimetizar lo nuevo de lo antiguo. En cualquier caso, la nueva edificación se realizará en el lado opuesto al único elemento original de la iglesia, ya que el exterior del templo presenta una serie de añadidos arquitectónicos; se trata de la portada primitiva, realizada en piedra rojiza y ubicada en la fachada principal o de los pies del templo.

La edificación sobre rasante se destinará a uso Equipamiento Privado. El uso de las plantas sótano bajo rasante será Aparcamiento.

## 6.3.-URBANIZACION DE ESPACIO LIBRE

El plano ED-13 establece las condiciones generales de diseño de los espacios a definir con detalle en el Proyecto de Urbanización. Con el fin de que el futuro uso de este espacio libre se rentabilice por el peatón se establecen las siguientes áreas diferenciadas:

Espacios de circulación orientados a la movilidad del peatón en el entorno de la edificación.

Espacios de estancia con y sin tratamiento vegetal en función de la naturaleza del subsuelo (sótano de aparcamiento no no).

Espacios libres de obstáculos en el ámbito del acceso de los tronos al salón de tronos.

Se establecen un acceso y una salida, ambas rodadas para el acceso al sótano de aparcamiento. Estos accesos se han diseñado en base a la ordenación del viario actual facilitado por el departamento de Movilidad del Ayuntamiento de Málaga. Del mismo modo se establece un ámbito de ubicación de las salidas peatonales y de evacuación de las plantas sótano. Estos núcleos de comunicación serán cubiertos o descubiertos en función del diseño arquitectónico que aporte el proyecto edificatorio.



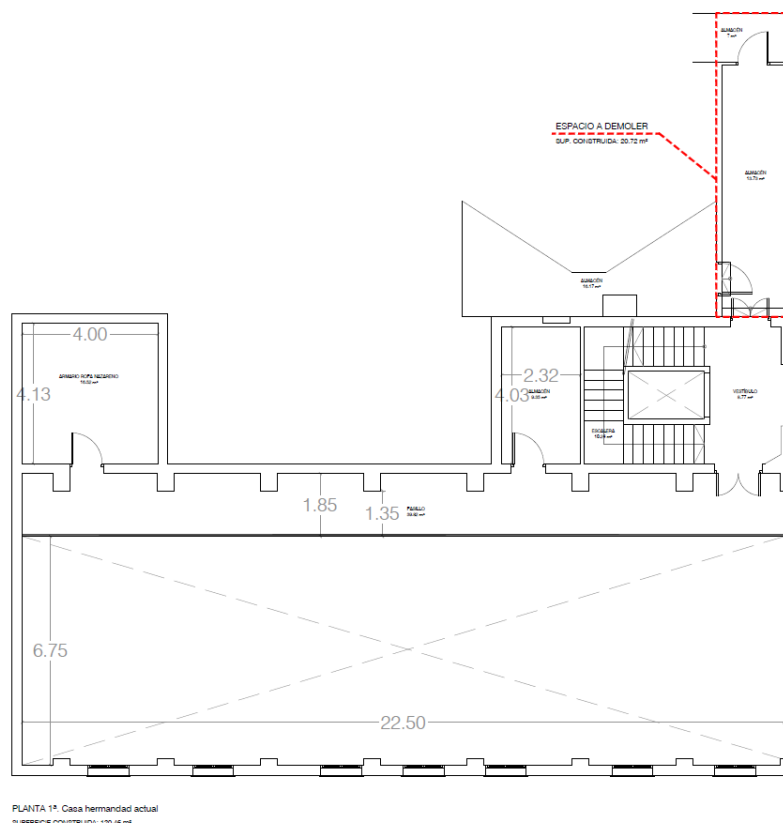
Se aporta esquema de sótano de aparcamiento para facilitar la comprensión y justificar la funcionalidad de la propuesta realizada. Este esquema no es vinculante. El número de plantas de aparcamiento y su diseño se realizará en el Proyecto de Edificación en función del uso y el número de plazas de aparcamiento requeridas.

## 6.4.-INTERVENCION EN B.I.C

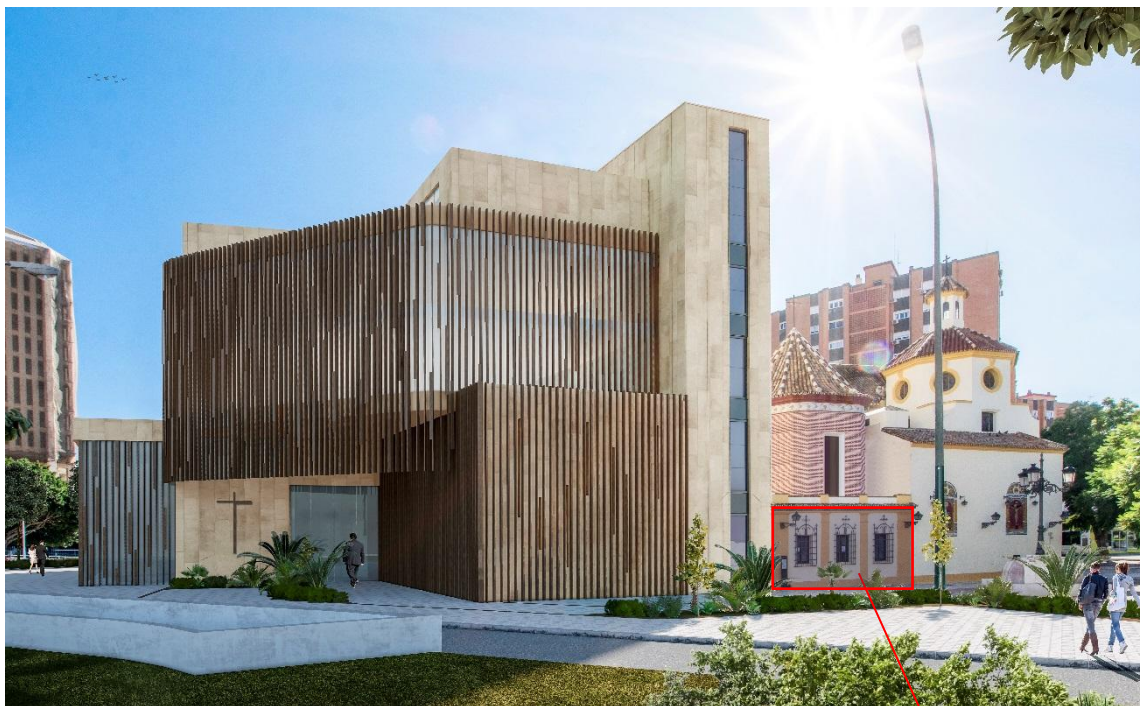
El presente Estudio de Detalle plantea la recuperación visual y puesta en valor de la torre de la Iglesia original. Ningún elemento del edificio original será alterado, tan solo demoliendo un pasillo galería (añadido al edificio original) y que en la actual se destina a entreplanta que comunica estancias de la iglesia con la actual Casa de Hermandad; con esta actuación se conseguirá una visión íntegra y total de la torre desde la Avenida de Andalucía, Avenida de la Aurora y la plaza Enrique Navarro.

El cuerpo objeto de la demolición forma parte de una de las ampliaciones llevadas a cabo sobre el conjunto arquitectónico. Las sucesivas reformas y ampliaciones se ejecutaron, en la mayoría de las ocasiones, con estilos arquitectónicos similares compitiendo con el edificio original y diluyendo los valores intrínsecos que llevaron a la Iglesia a ser catalogado como Bien de Interés Cultural, tanto el edificio como el entorno.

La propuesta de demolición supone la eliminación de una superficie construida de 20.72m<sup>2</sup> (2.31ml x 8.97ml) de la planta entreplanta del conjunto actual. La actuación, que se grafía en el plano anterior, se encuentra dentro del ámbito denominado BIC y no forma parte del edificio original.



A continuación, se aporta la infografía de la edificación propuesta como ampliación de Casa de Hermandad (imagen no vinculante en el presente documento). La utilización de un lenguaje actualizado en el edificio propuesto ensalza los valores del edificio original.



Volumen  
propuesto liberar,  
no previsto en ED.  
PLANTA BAJA

La propuesta de demolición del pasillo redescubre y supone una puesta en valor de la torre de la Iglesia que los últimos años ha pasado desapercibida, confinada tras los muros de la ampliación.

#### Antecedentes

En el informe de autorización de Cultura, se hace mención a que no será desdeñable plantear en el proyecto liberar el volumen de la capilla en todo el alzado (planta baja y planta alta). Actualmente el ED lo plantea en planta alta

#### 4.2.4. Volumen que se pretende demoler y su relación con la recuperación de la visual del “torreón” de la Iglesia de San Pedro.

Como se apuntó, se plantea la demolición de un cuerpo de edificación construido en 1945 adosado a la nave de la Iglesia por su cara noroeste, al nivel de segunda planta, que oculta parcialmente el volumen exterior de la Capilla del Sagrario, construida en el S XVIII, sobre el que asoman el cuerpo superior, que funciona como tambor octogonal (o cuadrangular achaflanado) y la cubierta de pabellón que protege su cúpula.

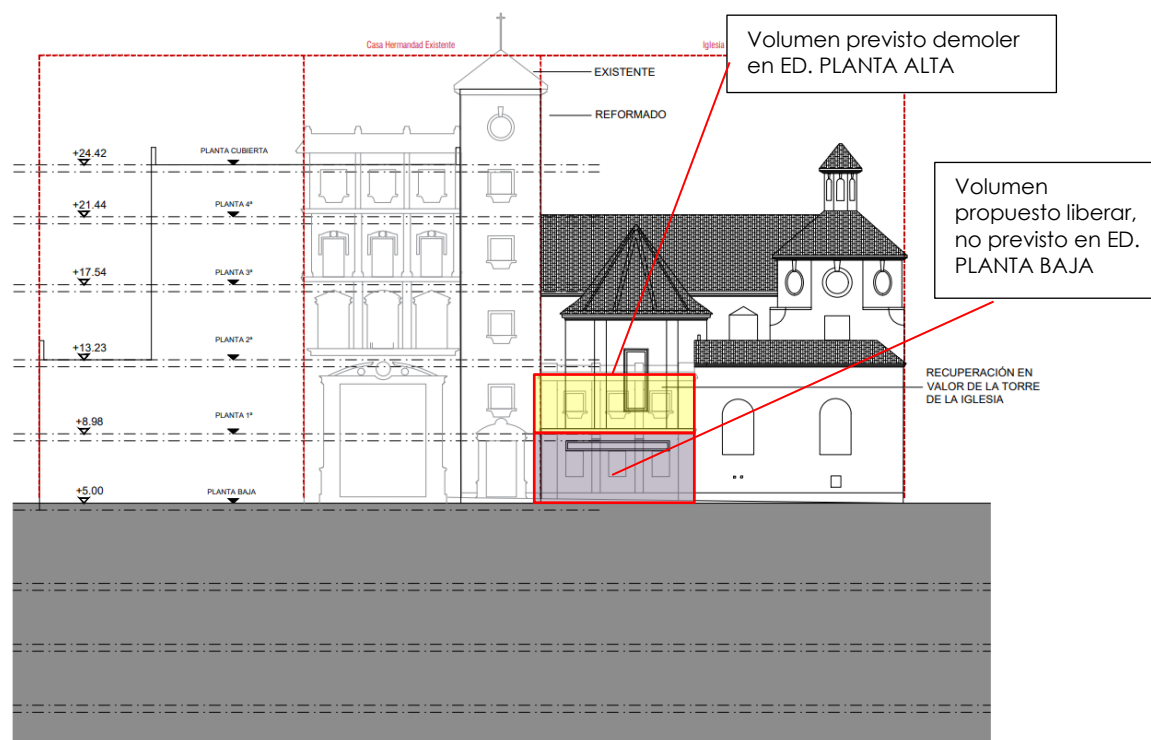
En la actualidad este cuerpo alberga un pasillo que conecta la Casa de Hermandad con las dependencias parroquiales de San Pedro, y es perfectamente prescindible (Lo es incluso en su planta baja, por lo que no sería desdeñable plantear en el proyecto liberar el volumen de la capilla en todo su alzado).

Se han localizado fotografías de la construcción de las capillas del Santísimo Cristo de la Expiración y Nuestra Señora de los Dolores en 1945, en las que se aprecia la cualidad exenta del volumen de la capilla del Sagrario, estimándose la demolición planteada **compatible con la protección del Monumento y mejorando su “lectura”** al tender hacia la recuperación de la configuración histórica original.

No obstante, **para decidir el tratamiento final del muro exterior de la Capilla deberá completarse el análisis de estructuras emergentes con la catas y análisis paramentales** de las caras exteriores que permitan establecer una datación de las pinturas murales del cuerpo superior y si estas existieron en el inferior, con el objeto de tomar una decisión de proyecto debidamente fundamentada sobre su terminación.

Según la ubicación en alzado, la situación sería la siguiente:

Alzado frontal



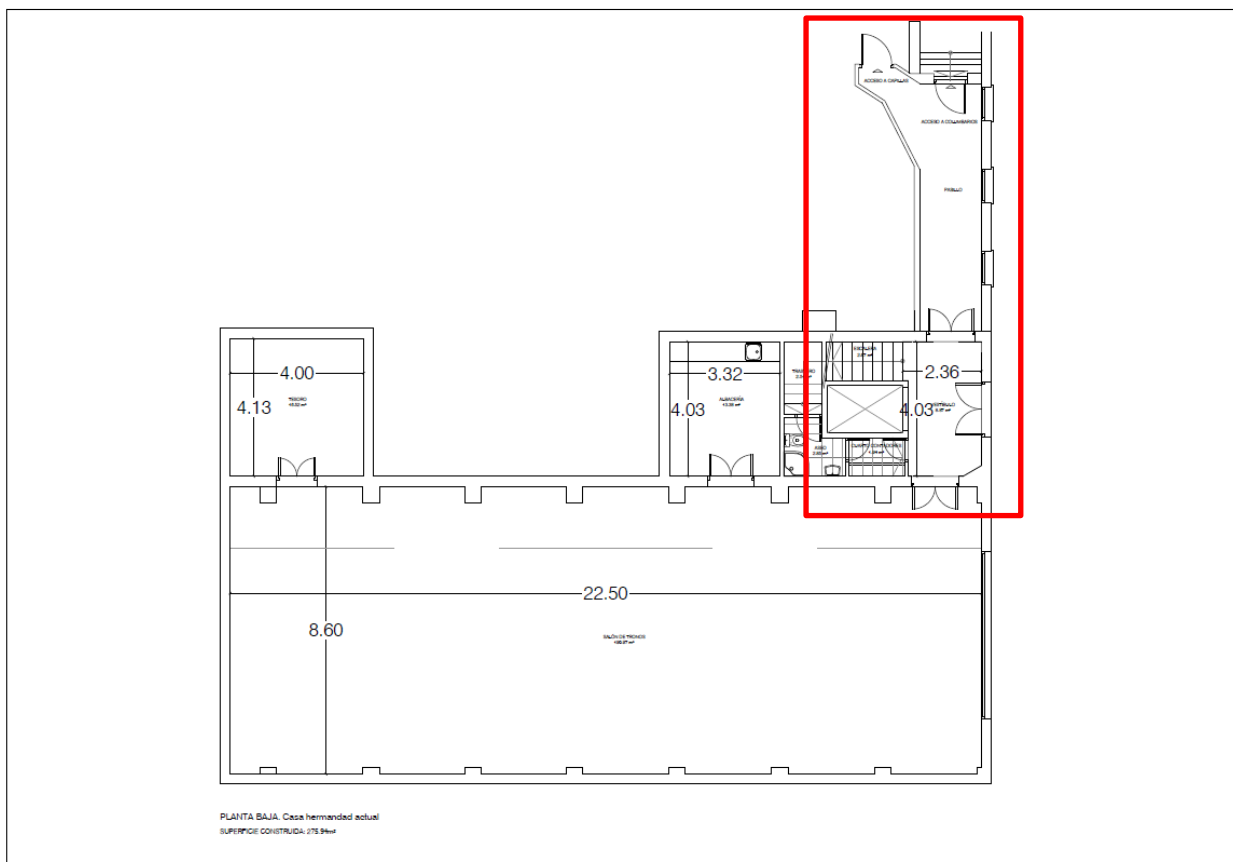
Situación actual

Por planta baja, donde se accede actualmente a la Casa Hermandad, hay un pasillo de conexión hacia dos zonas, a las que no se puede acceder internamente por otro camino:

Columbario: Acceso desde planta baja al columbario ubicado en el sótano.

Acceso a las capillas de la Cofradía ubicadas en la iglesia de San Pedro.

Se representa en el siguiente plano la situación actual en planta baja

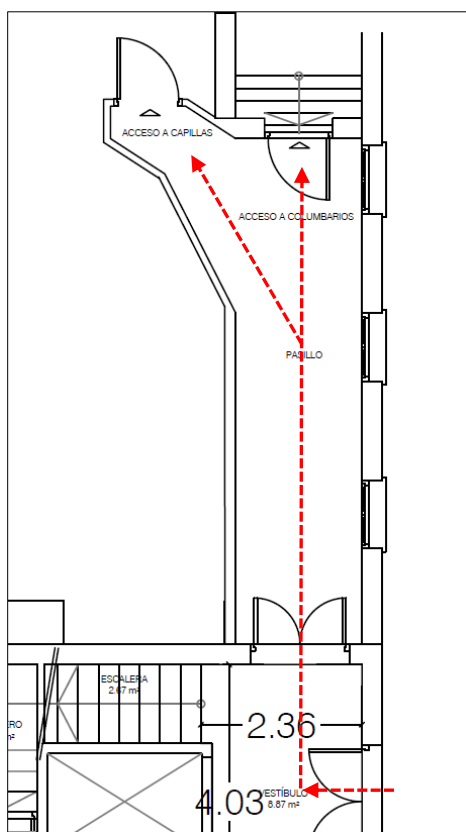


Fundamentos para haber desestimado la demolición del pasillo de planta baja en el ED

Cuando se realizó el ED, se trataron distintas actuaciones con el fin de recuperar la vista sobre la Capilla del Sagrario, concluyendo que la mejor era demoler el pasillo de planta alta, a todas luces innecesario. Con ello se conseguía poner en valor el exterior del tambor octogonal.

Los argumentos que nos llevaron a tomar esa decisión, y no ampliar la demolición al pasillo de planta baja, como ahora se plantea en el informe, es porque se entiende completamente inviable, por los siguientes motivos:

- a- Es el pasillo que da acceso único al columbario, por tanto, de cara al acceso a esa zona, no hay ninguna otra posibilidad de acceder. Este columbario, se encuentra abierto al rezo y oración en jornada laboral, siendo importante la afluencia de familiares.
- b- Es el único pasillo que da acceso a las capillas de los sagrados titulares en la iglesia. No hay otra comunicación interior con la iglesia. En caso de eliminarse dicho acceso y comunicación, no solo se perdería la operativa cotidiana, o excepcionales por salidas procesionales, sino que además se perdería el vínculo sentimental de los sagrados titulares con la propia Casa Hermandad.



- c- Desde el punto de vista constructivo, el acercamiento de la intervención de la demolición de dicho volumen en planta baja a los muros exteriores de los lienzos de la capilla del Sagrario, genera un riesgo añadido a la intervención de la ampliación, dado que se demolería el cuerpo completo, incluyendo la cimentación de dicho ámbito, lo que podría generar interferencias en los trabajos, con el consiguiente riesgo constructivo en fisuras, grietas u otras, así como modificaciones geotécnicas sobre el estado actual en cuanto a presiones y empujes.
- d- Desde el punto de vista arqueológico e histórico, la demolición del pasillo supone la remoción del suelo inferior y por tanto la posible aparición de restos arqueológicos, en la zona donde se ubica actualmente el pasillo se encuentra en un sector arqueológicamente delicado, ya que esta cercano a los restos aparecidos durante las obras del metro en las que se localizaron los muros del BIC muralla musulmana del arrabal de Attabanin.

Además, deberemos tener en cuenta que el edificio se encuentra afectado por la figura de Entorno B.I.C. atendiendo a la disposición adicional cuarta de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía. El recinto murado está declarado como Monumento e inscrito en el Catálogo General de P.H.A. (en virtud de la disposición adicional tercera de la Ley 14/07 del P.H.A. que dispone la inscripción de los B.I.C. andaluces declarados conforme a la ley 14/85 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español).

La legislación vigente a nivel municipal, regida por el Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, aprobado definitivamente en Julio de 2011, y concretamente en el Capítulo 2: Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico, donde se determina en el Artículo 10.2.3. "Obligatoriedad. Las intervenciones constructivas, [...] vienen obligadas a salvaguardar el Patrimonio Arqueológico existente, garantizando su protección, documentación y conservación".

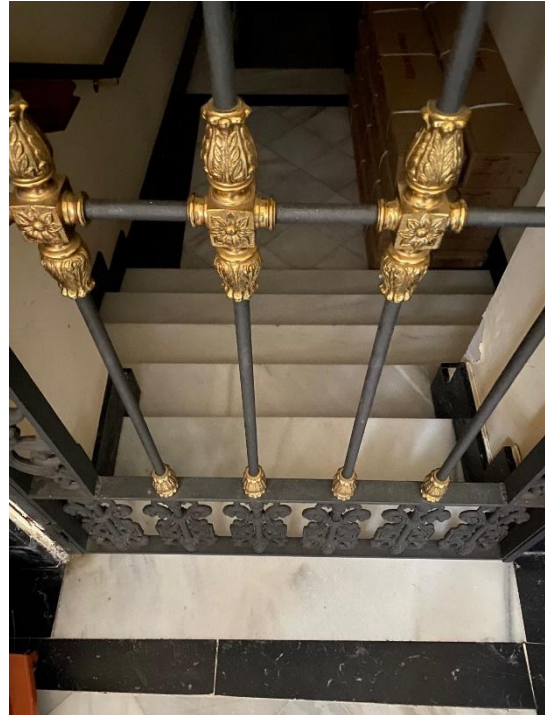
Su localización a cualquier tipo de elemento asociado al mismo supone tal y como dicta la Ley 14/07 en su Capítulo III de Régimen Jurídico artículo 14: *.....las personas propietarias, titulares de derechos o simples poseedoras de bienes integrantes del patrimonio histórico andaluz, se hallen o no catalogados, tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores junto a estos efectos, la Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá asesorar sobre aquellas obras y actuaciones precisas para el cumplimiento del deber de conservación...*



A continuación, se acompañan una serie de fotografías interiores de las zonas de pasillos y accesos únicos al columbario y capilla de los sagrados titulares para mejor comprensión de lo anterior:



Acceso a columbarios desde el pasillo de planta baja



Cancela de acceso a columbarios desde el pasillo de planta baja



Escalera a columbarios



Pasillo de acceso a capilla de los sagrados titulares y columbario



Acceso a la capilla de los sagrados titulares desde el pasillo de planta baja



Acceso a la capilla de los sagrados titulares desde el pasillo de planta baja

### Conclusión

Por todos los motivos anteriormente expuestos, no se entiende posible realizar la demolición de planta baja, para liberar dicho volumen adicionalmente al de planta primera, siendo más lógico que siga quedando el ED en las mismas condiciones al presentado en cuanto a este extremo.

## 7. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Se presenta como anexo a este Estudio de Detalle un documento que contiene:

- Informe de Sostenibilidad Económica
- Estudio Económico Financiero
- Análisis de Viabilidad Económica

## 8. COMPROMISOS DE URBANIZACIÓN

El promotor asume el compromiso de ejecutar y financiar íntegramente todas las obras de urbanización, contempladas en el ámbito del Estudio de Detalle, tanto públicas como privadas, necesarias para la correcta ejecución del desarrollo urbanístico contemplado en el presente proyecto y conforme a la normativa.

La superficie total a urbanizar, exterior a la edificación suma una superficie total de 4.391,08 m<sup>2</sup>s, según estado de medición que acompaña al informe de Sostenibilidad Económica que se adjunta como anexo a este Estudio de Detalle.

## 9. ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN

### 9.1.- EDIFICIO DE AMPLIACION CASA HERMANDAD

Será de aplicación el articulado del Capítulo Sexto del Título XII. Normas Generales de Edificación del PGOU vigente estableciéndose los siguientes parámetros urbanísticos a modo de ordenanza particular.

#### EDIFICABILIDAD MAXIMA

Se proyectará una edificación con una superficie máxima computable a efecto de edificabilidad de 4.772,55m<sup>2</sup> justificándose en el presente documento el origen de este parámetro.

| ANALISIS EDIFICABILIDAD MAXIMA |                              |                              |                              |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| PLANTA                         | CASA HERMANDAD ACTUAL        | AMPLIACION PGOU              | TOTAL                        |
| CASTILLETE                     | 38,57 m <sup>2</sup>         | 0,00 m <sup>2</sup>          | 38,57 m <sup>2</sup>         |
| CUARTA                         | 262,45 m <sup>2</sup>        | 707,87 m <sup>2</sup>        | 970,32 m <sup>2</sup>        |
| TERCERA                        | 262,45 m <sup>2</sup>        | 707,87 m <sup>2</sup>        | 970,32 m <sup>2</sup>        |
| SEGUNDA                        | 273,33 m <sup>2</sup>        | 707,87 m <sup>2</sup>        | 981,20 m <sup>2</sup>        |
| PRIMERA                        | 120,46 m <sup>2</sup>        | 707,87 m <sup>2</sup>        | 828,33 m <sup>2</sup>        |
| BAJA                           | 275,94 m <sup>2</sup>        | 707,87 m <sup>2</sup>        | 983,81 m <sup>2</sup>        |
| <b>TOTALES</b>                 | <b>1233,20 m<sup>2</sup></b> | <b>3539,35 m<sup>2</sup></b> | <b>4772,55 m<sup>2</sup></b> |

#### OCUPACIÓN Y AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION

Se aportan planos por planta donde se grafía a modo de máximo el área de movimiento de cada nivel.

| AREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICIACION |                        |                          |
|----------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| PLANTA                                 | AREA OCUPACION         | CUBIERTA PLANTA INFERIOR |
| CASTILLETE                             | 46,02 m <sup>2</sup>   | 692,83 m <sup>2</sup>    |
| CUARTA                                 | 738,85 m <sup>2</sup>  | 281,92 m <sup>2</sup>    |
| TERCERA                                | 1020,77 m <sup>2</sup> | 0,00 m <sup>2</sup>      |
| SEGUNDA                                | 1020,77 m <sup>2</sup> | 176,33 m <sup>2</sup>    |
| PRIMERA                                | 1082,18 m <sup>2</sup> | 0,00 m <sup>2</sup>      |
| BAJA                                   | 948,33 m <sup>2</sup>  | 0,00 m <sup>2</sup>      |
| BAJO RASANTE                           | 4009,06 m <sup>2</sup> | 0,00 m <sup>2</sup>      |

#### ALTURA DE LA EDIFICACION

Al tratarse de una ampliación de la actual Casa de Hermandad, que mantiene en su volumetría y en consecuencia los forjados existentes quedando ésta integrada en el conjunto propuesto como ampliación, los niveles de las distintas plantas serán los de la edificación existente. Para unificar la actual casa hermandad con la nueva, se plantea demoler las fachadas para conseguir un diseño unitario y coherente, diferenciador de lo nuevo y la iglesia de San Pedro.

Los niveles quedan grafiados en los planos de secciones acotando 19,42m sobre el nivel de planta baja. Esta altura se agota con una edificación de PB+4+Castillete. Sobre esta altura queda permitido la ejecución de castilletes para el acceso a la cubierta.

#### AFECCIONES AERONÁUTICAS

El ámbito de estudio se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. En los planos que se acompañan, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias.

En particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación Frustrada de la maniobra NDB RWY 32, entre otras.

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 aproximadamente 270 metros, se considera que hay cota suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones, instalaciones o plantaciones que pudieran permitirse a través del "Estudio de Detalle Refundido. Ampliación de la Casa Hermandad de la Archicofradía de la Expiración", 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.

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 previo favorable 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 54 bis de la Ley 48/1960 y 31 y 33 del Real Decreto 369/2023, y en el artículo 15 del Real Decreto 369/2023, respectivamente.

Así mismo, atendiendo a lo dispuesto en el informe de Aviación Civil, de fecha 21/11/2025, en el que se solicita que el planeamiento urbanístico incorpore entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas



del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, dejando constancia expresa del párrafo anterior en su documentación, dichos planos, se incluyen los planos ED-17 y ED18 de Afecciones Acústicas y Aeronáuticas.

## USOS PERMITIDOS

Se propone el uso de Equipamiento Privado sobre rasante para la edificación resultante de la ampliación y el uso de Aparcamiento para la edificación bajo rasante.

## 9.2.- ESPACIO LIBRE A URBANIZAR

Se han establecido las líneas generales de diseño del conjunto del espacio público, tanto de los espacios verdes como de las circulaciones peatonales que las rodean. Este espacio público se ordena alrededor del conjunto arquitectónico.



Cuando se redacte el Proyecto de Urbanización se incluirá un proyecto completo del tratamiento del espacio libre a urbanizar. El presente documento establece las directrices generales para su diseño:

## ESPACIOS DE CIRCULACIÓN

Espacios vinculados a la movilidad peatonal en el entorno de la edificación. Se plantean acabados continuos de alta durabilidad y funcionalidad.



## ESPACIOS DE ESTANCIA CON TRATAMIENTO VEGETAL

Se proponen estos espacios en contraposición de los espacios de circulación donde no hay sótano de aparcamiento. El diseño pormenorizado se realizará en el Proyecto de urbanización y para el sembrado de especies arbóreas se tendrá en cuenta lo establecido en las determinaciones del art. 34 de la Ley 14/2007 del PHA, en el entorno BIC de la Iglesia de San Pedro de El Perchel, para su puesta en valor.

## ESPACIOS DE ESTANCIA PAVIMENTADOS

Espacios diseñados funcionalmente de forma similar a los espacios de estancia con tratamiento vegetal sin la posibilidad de sembrar ejemplares arbóreos de altura debido a que se sitúan sobre el sótano de aparcamiento.

## AREA LIBRE DE OBSTACULOS

Para favorecer la utilización del espacio público los días de mayores afluencias de personas que darán el uso principal al edificio propuesto, se establece un área libre de obstáculos (señales, luminarias, mobiliario urbanos...). Esta zona se ubica delante de la puerta de entrada y salida de salón de tronos.

## 9.3.- CONDICIONES QUE DEBERÁ CONTENER EL PROYECTO DE EDIFICACIÓN, RECOGIDAS EN EL INFORME DE CULTURA DE FECHA 15/07/2024

1.- Incorporar y tener en cuenta la información y documentación obtenida en la actividad arqueológica, **tanto a nivel de subsuelo como de paramentos del inmueble**, para el proyecto de ejecución de la obra, (el **muro externo del BIC de la iglesia de San Pedro del Perchel**, detectado en el **análisis de estructuras** emergentes, **no debería sufrir afección alguna** para lo que tendrá que **proyectar una solución** al respecto del paramento de la casa hermandad que se adosa a él y así facilitar la obligada **conservación dicho muro**)

2.- Realizar una actividad arqueológica preventiva previa, consistente en una excavación arqueológica en extensión, en todo el solar. Debido a la cota que se debe alcanzar durante la excavación arqueológica, será necesario autorizar previamente la ejecución de los muros pantalla alrededor del solar para evitar cualquier situación de peligro por el posible desprendimiento del terreno en los perfiles, por lo que deberá, una vez aprobado definitivamente el Estudio de detalle, aprobarse el correspondiente proyecto Básico y de Ejecución.

3.- Asimismo, deberán completarse los estudios paramentales sobre el muro exterior de la Capilla del Sagrario, relativos a las pinturas murales para lo que será necesario solicitar una nueva actividad arqueológica preventiva de análisis arqueológico de estructuras emergentes.

4.- Deben realizarse estudios, incluido el levantamiento planimétrico de los edificios existentes y adoptarse las medidas preventivas que aseguren la integridad del Monumento durante y tras la ejecución de las obras, como mínimo, teniendo en cuenta que para la actuación de geotecnia deberá solicitarse una actividad arqueológica de control de movimientos de tierra para su seguimiento y lectura de testigos. Todo ello habrá de justificarse en el proyecto de ejecución, que deberá ser aprobado por la Consejería de >Cultura, conforme a lo establecido en la vigente legislación.

5.- En el proyecto constructivo, deberá tratarse el actual muro colindante de la Casa Hermandad que sobresale de la altura de la iglesia en continuidad estética y formal con el edificio de ampliación, constituyendo un conjunto homogéneo.

## 9.4.- CONDICIONES QUE DEBERÁ CONTENER EL PROYECTO DE EDIFICACIÓN, RECOGIDAS EN EL INFORME DE AVIACIÓN CIVIL DE FECHA 21/11/2025

En respuesta al informe de Aviación Civil de fecha 21/11/2025, se incluye en la separata de AESA, en su página 3 el párrafo correspondiente a la altura máxima de la edificación y los planos ED-18 y ED-19 de Afecciones Acústicas y Aeronáuticas, que acompañan a dicho informe, del mismo modo se ha incluido en la Memoria del ED en su apartado 9 "Ordenanzas de aplicación" el mismo párrafo al objeto de que tenga carácter normativo y los mismos planos en su colección de planos.

MEMORIA EXPOSITIVA

## RELACIÓN DE PLANOS

ANEXO. JUSTIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD EN ANDALUCIA  
(DECRETO 292/2009) Y ORDEN VIV/561/2010

PLANOS

## RELACIÓN DE PLANOS

| <b>HCP</b> | <b>RELACION DE PLANOS ESTUDIO DE DETALLE<br/>AMPLIACIÓN CASA HERMANDAD EXPIRACIÓN EN MALAGA</b> |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ED-01      | SITUACIÓN EN P.G.O.U. CALIFICACION Y ALINEACIONES                                               |
| ED-02      | TOPOGRAFICO ACTUAL. AMBITO DE ACTUACION Y ALINEACIONES PROPUESTA PGOU                           |
| ED-03      | EDIFICACION EXISTENTE CASA HERMANDAD. ANALISIS EDIFICABILIDAD MAXIMA                            |
| ED-04      | REORDENACION VIARIA. AMBITO DE ACTUACION SOBRE TOPOGRAFIA                                       |
| ED-05      | AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION. PLANTA BAJA                                               |
| ED-06      | AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION. PLANTA PRIMERA                                            |
| ED-07      | AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION. PLANTA SEGUNDA                                            |
| ED-08      | AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION. PLANTA TERCERA                                            |
| ED-09      | AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION. PLANTA CUARTA                                             |
| ED-10      | AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION. PLANTA SALIDA A CUBIERTA (CASTILLETE)                     |
| ED-11      | AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION. PLANTAS SOTANO BAJO RASANTE                               |
| ED-12      | ESQUEMA DE ORDENACION DE SOTANO DE APARCAMIENTO                                                 |
| ED-13      | TRATAMIENTO ESPACIOS LIBRES                                                                     |
| ED-14      | SECCIONES GENERALES                                                                             |
| ED-15      | INSTALACIONES DE URBANIZACIÓN                                                                   |
| ED-16      | SECCIONES AESA                                                                                  |
| ED-17      | ZONIFICACIÓN ACÚSTICA PGOU                                                                      |
| ED-18      | AFECCIÓN ACÚSTICA AEROPUERTO                                                                    |
| ED-19      | SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS                                                                       |
| ED-20      | INFOGRAFIAS NO VINCULANTES                                                                      |
| ED-21      | REGENERACIÓN DEL ENTORNO URBANO HISTÓRICO                                                       |
| ED-22      | DETALLE CONSTRUCTIVO CÁMARA BUFA                                                                |

ARQUITECTOS:

D. Mario Romero González/ D. Francisco Javier Higuera Mata

Málaga, enero de 2026

MEMORIA EXPOSITIVA

RELACIÓN DE PLANOS

**ANEXO. JUSTIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD EN  
ANDALUCIA (DECRETO 292/2009) Y ORDEN VIV/561/2010**

PLANOS

## **ANEXO. JUSTIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD EN ANDALUCIA (DECRETO 292/2009) Y ORDEN VIV/561/2010.**



**Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.**

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009  
Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

## **DATOS GENERALES FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS\***



\* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

| DATOS GENERALES                                                                                                  |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| DOCUMENTACIÓN                                                                                                    |        |
| ESTUDIO DE DETALLE PARA AMPLIACION DE CASA HERMANDAD DE LA ARCHICOFRADIA DE LA EXPIRACION EN MALAGA              |        |
| ACTUACIÓN                                                                                                        |        |
| URBANISMO                                                                                                        |        |
| ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES                                                                                  |        |
|                                                                                                                  |        |
| DOTACIONES                                                                                                       | NÚMERO |
| Aforo (número de personas)                                                                                       |        |
| Número de asientos                                                                                               |        |
| Superficie                                                                                                       |        |
| Accesos                                                                                                          |        |
| Ascensores                                                                                                       |        |
| Rampas                                                                                                           |        |
| Alojamientos                                                                                                     |        |
| Núcleos de aseos                                                                                                 |        |
| Aseos aislados                                                                                                   |        |
| Núcleos de duchas                                                                                                |        |
| Duchas aisladas                                                                                                  |        |
| Núcleos de vestuarios                                                                                            |        |
| Vestuarios aislados                                                                                              |        |
| Probadores                                                                                                       |        |
| Plazas de aparcamientos                                                                                          |        |
| Plantas                                                                                                          |        |
| Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial) |        |
|                                                                                                                  |        |
| LOCALIZACIÓN                                                                                                     |        |
| AVENIDA DE ANDALUCIA 3 MALAGA (REF. CATASTRAL 2545102UF7624N0001DE)                                              |        |
| TITULARIDAD                                                                                                      |        |
| ARCHICOFRADIA DE LA EXPIRACION                                                                                   |        |
| PERSONA/S PROMOTORA/S                                                                                            |        |
| ARCHICOFRADIA DE LA EXPIRACION                                                                                   |        |
| PROYECTISTA/S                                                                                                    |        |
| MARIO ROMERO GONZÁLEZ; JAVIER HIGUERA MATA                                                                       |        |

**FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN**

- ☒ FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
- ☐ FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
- ☐ FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
- ☐ FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
- ☐ TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
- ☐ TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
- ☐ TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
- ☐ TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
- ☐ TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
- ☐ TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
- ☐ TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
- ☐ TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
- ☐ TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
- ☐ TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
- ☐ TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
- ☐ TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
- ☐ TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

**OBSERVACIONES**

En MÁLAGA a \_\_\_\_\_ de diciembre de 2025

Fdo.: MARIO ROMERO GONZÁLEZ, JAVIER HIGUERA MATA

## FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO\*

| CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Descripción de los materiales utilizados</b></p> <p><u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u><br/> Material: HORMIGÓN CONTINUO<br/> Color: VARIOS<br/> Resbaladicidad: CLASE 3</p> <p><u>Pavimentos de rampas</u><br/> Material: HORMIGÓN CONTINUO<br/> Color: VARIOS<br/> Resbaladicidad: CLASE 3</p> <p><u>Pavimentos de escaleras</u><br/> Material: HORMIGÓN CONTINUO<br/> Color: VARIOS<br/> Resbaladicidad: CLASE 3</p> <p><u>Carriles reservados para el tránsito de bicicletas</u><br/> Material:<br/> Color:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.</p> <p><input type="checkbox"/> No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.</p> |

\* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

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

| NORMATIVA                                                                                                                                   |                                                    | O. VIV/561/2010                | DEC.293/2009 (Rgto)                      | ORDENANZA  | DOC. TÉCNICA     |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------|------------|------------------|--------|
| CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)                                                                     |                                                    |                                |                                          |            |                  |        |
| Ancho mínimo                                                                                                                                |                                                    | ≥ 1,80 m (1)                   | ≥ 1,50 m                                 | ≥ 1,50     | CUMPLE           |        |
| Pendiente longitudinal                                                                                                                      |                                                    | ≤ 6,00 %                       | --                                       | ≤ 8,00 %   | CUMPLE           |        |
| Pendiente transversal                                                                                                                       |                                                    | ≤ 2,00 %                       | ≤ 2,00 %                                 | ≤ 2,00%    | CUMPLE           |        |
| Altura libre                                                                                                                                |                                                    | ≥ 2,20 m                       | ≥ 2,20 m                                 | ≥ 2,10 m   | CUMPLE           |        |
| Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).                                                                                         |                                                    | --                             | ≤ 0,12 m                                 | (C3)       | CUMPLE           |        |
| Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.                                                                | <input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales | Ø ≤ 0,01 m                     | --                                       | Ø ≤ 0,02 m | CUMPLE           |        |
|                                                                                                                                             | <input type="checkbox"/> En calzadas               | Ø ≤ 0,025 m                    | --                                       | Ø ≤ 0,02 m | CUMPLE           |        |
| Iluminación homogénea                                                                                                                       |                                                    | ≥ 20 luxes                     | --                                       |            | CUMPLE           |        |
| (1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica. |                                                    |                                |                                          |            |                  |        |
| VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)                                                              |                                                    |                                |                                          |            |                  |        |
| Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar                                                                    | <input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,00 m         | ≤ 10,00 %                      | ≤ 8,00 %                                 | ≤ 8,00 %   | CUMPLE           |        |
|                                                                                                                                             | <input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m         | ≤ 8,00 %                       | ≤ 6,00 %                                 | ≤ 8,00 %   | CUMPLE           |        |
| Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar                                                                     |                                                    | ≤ 2,00 %                       | ≤ 2,00 %                                 | ≤ 2,00%    | CUMPLE           |        |
| Ancho (zona libre enrasada con la calzada)                                                                                                  |                                                    | ≥ 1,80 m                       | ≥ 1,80 m                                 | ≥ 2,00     | CUMPLE           |        |
| Anchura franja señalizadora pavimento táctil                                                                                                |                                                    | = 0,60 m                       | = Longitud de vado                       | = 1,00 m   | longitud de vado |        |
| Rebaje con la calzada                                                                                                                       |                                                    | 0,00 cm                        | 0,00 cm                                  | 0,00 cm    | CUMPLE           |        |
| VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)                                                          |                                                    |                                |                                          |            |                  |        |
| Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m                                                                                                   |                                                    | = Itinerario peatonal          | ≤ 8,00 %                                 | ≤ 8,00 %   | CUMPLE           |        |
| Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m                                                                                                   |                                                    | --                             | ≤ 6,00 %                                 | ≤ 8,00 %   | CUMPLE           |        |
| Pendiente transversal                                                                                                                       |                                                    | = Itinerario peatonal          | ≤ 2,00 %                                 | ≤ 2,00%    | CUMPLE           |        |
| PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)                                                                      |                                                    |                                |                                          |            |                  |        |
| Anchura (zona libre enrasada con la calzada)                                                                                                |                                                    | ≥ Vado de peatones             | ≥ Vado de peatones                       | ≥ 2,00 m   | > Vado peatones  |        |
| <input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.                                                             |                                                    | ≥ 0,90 m                       | --                                       | --         | CUMPLE           |        |
| Señalización en la acera                                                                                                                    | Franja señalizadora pavimento táctil direccional   | Anchura                        | = 0,80 m                                 | --         | = 1,00 m         | CUMPLE |
|                                                                                                                                             |                                                    | Longitud                       | = Hasta línea fachada o 4 m              | --         | =Hasta línea f   | CUMPLE |
|                                                                                                                                             | Franja señalizadora pavimento táctil botones       | Anchura                        | = 0,60 m                                 | --         | --               | CUMPLE |
|                                                                                                                                             |                                                    | Longitud                       | = Encuentro calzada-vado o zona peatonal | --         | --               | CUMPLE |
| ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)                                                                                |                                                    |                                |                                          |            |                  |        |
| Anchura                                                                                                                                     |                                                    | ≥ Paso peatones                | ≥ 1,80 m                                 | ≥ 1,80     |                  |        |
| Fondo                                                                                                                                       |                                                    | ≥ 1,50 m                       | ≥ 1,20 m                                 | --         |                  |        |
| Espacio libre                                                                                                                               |                                                    | --                             | --                                       | --         |                  |        |
| Señalización en la acera                                                                                                                    | Nivel calzada (2-4 cm)                             | Fondo dos franjas pav. Botones | = 0,40 m                                 | --         | --               |        |
|                                                                                                                                             |                                                    | Anchura pavimento direccional  | = 0,80 m                                 | --         | --               |        |
|                                                                                                                                             | Nivel acerado                                      | Fondo dos franjas pav. Botones | = 0,60 m                                 | --         | --               |        |
|                                                                                                                                             |                                                    | Anchura pavimento direccional  | = 0,80 m                                 | --         | --               |        |



| PUENTES Y PASARELAS (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)                  |                                                   |                                                    |                                                    |                       |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------|--|
| En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores          |                                                   |                                                    |                                                    |                       |  |
| Anchura libre de paso en tramos horizontales                                         |                                                   | $\geq 1,80 \text{ m}$                              | $\geq 1,60 \text{ m}$                              | --                    |  |
| Altura libre                                                                         |                                                   | $\geq 2,20 \text{ m}$                              | $\geq 2,20 \text{ m}$                              | --                    |  |
| Pendiente longitudinal del itinerario peatonal                                       |                                                   | $\leq 6,00 \%$                                     | $\leq 8,00 \%$                                     | --                    |  |
| Pendiente transversal del itinerario peatonal                                        |                                                   | $\leq 2,00 \%$                                     | $\leq 2,00 \%$                                     | --                    |  |
| Iluminación permanente y uniforme                                                    |                                                   | $\geq 20 \text{ lux}$                              | --                                                 | --                    |  |
| Franja señalizadora pav. táctil direccional                                          | Anchura                                           | --                                                 | = Itin. peatonal                                   | --                    |  |
|                                                                                      | Longitud                                          | --                                                 | = 0,60 m                                           | --                    |  |
| Barandillas inescalables.<br>Coincidirán con inicio y final                          | Altura                                            | $\geq 0,90 \text{ m}$<br>$\geq 1,10 \text{ m (1)}$ | $\geq 0,90 \text{ m}$<br>$\geq 1,10 \text{ m (1)}$ | --                    |  |
| (1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m |                                                   |                                                    |                                                    |                       |  |
| Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.                     | Altura                                            | 0,65m y 0,75 m<br>0,95 m y 1,05 m                  | 0,65 m y 0,75 m<br>0,90 m y 1,10 m                 | --                    |  |
| Diámetro del pasamanos                                                               |                                                   | De 0,045 m a 0,05 m                                | De 0,045 m a 0,05 m                                | --                    |  |
| Separación entre pasamanos y paramentos                                              |                                                   | $\geq 0,04 \text{ m.}$                             | $\geq 0,04 \text{ m.}$                             | --                    |  |
| Prolongación de pasamanos al final de cada tramo                                     |                                                   | = 0,30 m                                           | --                                                 | --                    |  |
| PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)                         |                                                   |                                                    |                                                    |                       |  |
| En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.      |                                                   |                                                    |                                                    |                       |  |
| Anchura libre de paso en tramos horizontales                                         |                                                   | $\geq 1,80 \text{ m}$                              | $\geq 1,60 \text{ m}$                              | --                    |  |
| Altura libre en pasos subterráneos                                                   |                                                   | $\geq 2,20 \text{ m}$                              | $\geq 2,20 \text{ m}$                              | --                    |  |
| Pendiente longitudinal del itinerario peatonal                                       |                                                   | $\leq 6,00 \%$                                     | $\leq 8,00 \%$                                     | --                    |  |
| Pendiente transversal del itinerario peatonal                                        |                                                   | $\leq 2,00 \%$                                     | $\leq 2,00 \%$                                     | --                    |  |
| Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos                              |                                                   | $\geq 20 \text{ lux}$                              | $\geq 200 \text{ lux}$                             | --                    |  |
| Franja señalizadora pav. táctil direccional                                          | Anchura                                           | --                                                 | = Itin. peatonal                                   | --                    |  |
|                                                                                      | Longitud                                          | --                                                 | = 0,60 m                                           | --                    |  |
| ESCALERAS (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)                       |                                                   |                                                    |                                                    |                       |  |
| Directriz                                                                            | <input checked="" type="checkbox"/> Trazado recto |                                                    |                                                    |                       |  |
|                                                                                      | <input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio  | --                                                 | $R \geq 50 \text{ m}$                              | --                    |  |
| Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio                              |                                                   | $3 \leq N \leq 12$                                 | $N \leq 10$                                        | $3 \leq N \leq 16$    |  |
| Peldaños                                                                             | Huella                                            | $\geq 0,30 \text{ m}$                              | $\geq 0,30 \text{ m}$                              | $\geq 0,30 \text{ m}$ |  |
|                                                                                      | Contrahuella (con tabica y sin bocel)             | $\leq 0,16 \text{ m}$                              | $\leq 0,16 \text{ m}$                              | $\leq 0,16$           |  |
|                                                                                      | Relación huella / contrahuella                    | $0,54 \leq 2C+H \leq 0,70$                         | --                                                 | --                    |  |
|                                                                                      | Ángulo huella / contrahuella                      | $75^\circ \leq \alpha \leq 90^\circ$               | --                                                 | --                    |  |
|                                                                                      | Anchura banda señalización a 3 cm. del borde      | = 0,05 m                                           | --                                                 | --                    |  |
| Ancho libre                                                                          |                                                   | $\geq 1,20 \text{ m}$                              | $\geq 1,20 \text{ m}$                              | $\geq 1,20 \text{ m}$ |  |
| Ancho mesetas                                                                        |                                                   | $\geq \text{Ancho escalera}$                       | $\geq \text{Ancho escalera}$                       | $\geq 1,20 \text{ m}$ |  |
| Fondo mesetas                                                                        |                                                   | $\geq 1,20 \text{ m}$                              | $\geq 1,20 \text{ m}$                              | $\geq 1,20 \text{ m}$ |  |
| Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera                 |                                                   | --                                                 | $\geq 1,50 \text{ m}$                              | --                    |  |
| Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas          |                                                   | --                                                 | $\geq 1,20 \text{ m}$                              | --                    |  |
| Franja señalizadora pavimento táctil direccional                                     | Anchura                                           | = Anchura escalera                                 | = Anchura escalera                                 | =Anchura escal        |  |
|                                                                                      | Longitud                                          | = 1,20 m                                           | = 0,60 m                                           | =1,00 m               |  |
| Barandillas inescalables.<br>Coincidirán con inicio y final                          | Altura                                            | $\geq 0,90 \text{ m}$<br>$\geq 1,10 \text{ m (1)}$ | $\geq 0,90 \text{ m}$<br>$\geq 1,10 \text{ m (1)}$ | --                    |  |
| (1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m   |                                                   |                                                    |                                                    |                       |  |

|                                                                                                                              |                                                             |                                                  |                                   |                     |                |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|--------|
| Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.                                                 |                                                             | Altura.                                          | 0,65m y 0,75 m<br>0,95 m y 1,05 m | De 0,90 a 1,10 m    | 0,70m y 0,75m  |        |
| Diámetro del pasamanos                                                                                                       |                                                             |                                                  | De 0,045 m a 0,05 m               | De 0,045 m a 0,05 m | de 0,04 a 0,05 |        |
| Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques                                                                        |                                                             |                                                  | ≥ 0,30 m                          | --                  | ≥0,30 m        |        |
| En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.                                        |                                                             |                                                  |                                   |                     |                |        |
| ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)                      |                                                             |                                                  |                                   |                     |                |        |
| Ascensores                                                                                                                   | Espacio colindante libre de obstáculos                      |                                                  | Ø ≥ 1,50 m                        | --                  | --             |        |
|                                                                                                                              | Franja pavimento táctil indicador direccional               | Anchura                                          | = Anchura puerta                  | --                  | --             |        |
|                                                                                                                              |                                                             | Longitud                                         | = 1,20 m                          | --                  | --             |        |
|                                                                                                                              | Altura de la botonera exterior                              |                                                  | De 0,70 m a 1,20 m                | --                  | --             |        |
|                                                                                                                              | Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior |                                                  | ≥ 0,035 m                         | --                  | --             |        |
|                                                                                                                              | Precisión de nivelación                                     |                                                  | ≥ 0,02 m                          | --                  | --             |        |
|                                                                                                                              | Puerta. Dimensión del hueco de paso libre                   |                                                  | ≥ 1,00 m                          | --                  | --             |        |
|                                                                                                                              | Dimensiones mínimas interiores de la cabina                 | <input type="checkbox"/> Una puerta              | 1,10 x 1,40 m                     | --                  | --             |        |
|                                                                                                                              |                                                             | <input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas | 1,10 x 1,40 m                     | --                  | --             |        |
| <input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo                                                                               |                                                             | 1,40 x 1,40 m                                    | --                                | --                  |                |        |
| Tapices rodantes                                                                                                             | Franja pavimento táctil indicador direccional               | Anchura                                          | = Ancho tapiz                     | --                  | --             |        |
|                                                                                                                              |                                                             | Longitud                                         | = 1,20 m                          | --                  | --             |        |
| Escaleras mecánicas                                                                                                          | Franja pavimento táctil indicador direccional               | Anchura                                          | = Ancho escaleras                 | --                  | --             |        |
|                                                                                                                              |                                                             | Longitud                                         | = 1,20 m                          | --                  | --             |        |
| RAMPAS (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)                                                                  |                                                             |                                                  |                                   |                     |                |        |
| Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m.                                          |                                                             |                                                  |                                   |                     |                |        |
| Radio en el caso de rampas de generatriz curva                                                                               |                                                             |                                                  | --                                | R ≥ 50 m            | --             |        |
| Anchura libre                                                                                                                |                                                             |                                                  | ≥ 1,80 m                          | ≥ 1,50 m            | > 1,80 m       | CUMPLE |
| Longitud de tramos sin descansillos (1)                                                                                      |                                                             |                                                  | ≤ 10,00 m                         | ≤ 9,00 m            | ≤ 10,00 m      | CUMPLE |
| Pendiente longitudinal (1)                                                                                                   | Tramos de longitud ≤ 3,00 m                                 |                                                  | ≤ 10,00 %                         | ≤ 10,00 %           | ≤8,00%         | CUMPLE |
|                                                                                                                              | Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m                      |                                                  | ≤ 8,00 %                          | ≤ 8,00 %            | ≤6,00%         | CUMPLE |
|                                                                                                                              | Tramos de longitud > 6,00 m                                 |                                                  | ≤ 8,00 %                          | ≤ 6,00 %            | ≤6,00%         | CUMPLE |
| (1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.293/2009 (RGTO) en proyección horizontal |                                                             |                                                  |                                   |                     |                |        |
| Pendiente transversal                                                                                                        |                                                             |                                                  | ≤ 2,00 %                          | ≤ 2,00 %            | ≤2,00%         | CUMPLE |
| Ancho de mesetas                                                                                                             |                                                             |                                                  | Ancho de rampa                    | Ancho de rampa      | Ancho de rampa | CUMPLE |
| Fondo de mesetas y zonas de desembarque                                                                                      | <input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección            |                                                  | ≥ 1,50 m                          | ≥ 1,50 m            | ≥ 1,50 m       | CUMPLE |
|                                                                                                                              | <input type="checkbox"/> Con cambio de dirección            |                                                  | ≥ 1,80 m                          | ≥ 1,50 m            | ≥ 1,50 m       | CUMPLE |
| Franja señalizadora pavimento táctil direccional                                                                             | Anchura                                                     |                                                  | = Anchura rampa                   | = Anchura meseta    | --             | CUMPLE |
|                                                                                                                              | Longitud                                                    |                                                  | = 1,20 m                          | = 0,60 m            | --             | CUMPLE |
| Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final                                                                     | Altura(1)                                                   |                                                  | ≥ 0,90 m                          | ≥ 0,90 m            | --             | CUMPLE |
|                                                                                                                              |                                                             |                                                  | ≥ 1,10 m                          | ≥ 1,10 m            |                |        |
| (1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m                                         |                                                             |                                                  |                                   |                     |                |        |
| Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno                                                  |                                                             | Altura                                           | 0,65m y 0,75 m<br>0,95 m y 1,05 m | De 0,90 a 1,10 m    | 0,70-0,95 m    | CUMPLE |
| Diámetro del pasamanos                                                                                                       |                                                             |                                                  | De 0,045 m a 0,05 m               | De 0,045 m a 0,05 m | 0,04-0,05 m    | CUMPLE |
| Prolongación de pasamanos en cada tramo                                                                                      |                                                             |                                                  | ≥ 0,30 m                          | ≥ 0,30 m            | ≥ 0,30 m       | CUMPLE |
| En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.                                           |                                                             |                                                  |                                   |                     |                |        |

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

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

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

| NORMATIVA                                                                                             |                                                                                                                                  | O. VIV/561/2010                                      | DEC.293/2009 (Rgto) | ORDENANZA | DOC. TÉCNICA |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------|-----------|--------------|
| <b>OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA</b> (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46) |                                                                                                                                  |                                                      |                     |           |              |
| Vallas                                                                                                | Separación a la zona a señalizar                                                                                                 | --                                                   | ≥ 0,50 m            | ≥ 0,50 m  |              |
|                                                                                                       | Altura                                                                                                                           | --                                                   | ≥ 0,90 m            | --        |              |
| Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores                                         | Altura del pasamano continuo                                                                                                     | ≥ 0,90 m                                             | --                  | --        |              |
|                                                                                                       | Anchura libre de obstáculos                                                                                                      | ≥ 1,80 m                                             | ≥ 0,90 m            | ≥ 1,00 m  |              |
|                                                                                                       | Altura libre de obstáculos                                                                                                       | ≥ 2,20 m                                             | ≥ 2,20 m            | ≥ 2,10 m  |              |
| Señalización                                                                                          | <input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho | = 0,40 m                                             | --                  | --        |              |
|                                                                                                       | Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado                                                            | ≤ 50 m                                               | --                  | --        |              |
|                                                                                                       | <input type="checkbox"/> Contenedores de obras                                                                                   | Anchura franja pintura reflectante contorno superior | --                  | ≥ 0,10 m  | --           |

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

| NORMATIVA                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | O. VIV/561/2010         | DEC.293/2009 (Rgto)  | ORDENANZA    | DOC. TÉCNICA |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|--------------|
| <b>RESERVA DE PLAZAS, CONDICIONES TÉCNICAS</b> (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |                      |              |              |
| Dotación de aparcamientos accesibles                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1 de cada 40 o fracción | 1 cada 40 o fracción | ≥ 2% del tot |              |
| Dimensiones                                                                                     | Batería o diagonal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1) | --                   |              |              |
|                                                                                                 | Línea                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1) | --                   |              |              |
|                                                                                                 | (1) ZT: Zona de transferencia:<br>- Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza.<br>- Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m<br>Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas |                         |                      |              |              |

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO**  
**PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS**

| NORMATIVA                                                                                                                 |  | O. VIV/561/2010     | DEC.293/2009 (Rgto) | ORDENANZA   | DOC. TÉCNICA |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------|---------------------|-------------|--------------|
| <b>REQUISITOS GENERALES</b> (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26 )                                         |  |                     |                     |             |              |
| Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además: |  |                     |                     |             |              |
| Compactación de tierras                                                                                                   |  | 90 % Proctor modif. | 90 % Proctor modif. | 90% Proctor | CUMPLE       |
| Altura libre de obstáculos                                                                                                |  | --                  | ≥ 2,20 m            | ≥ 2,10 m    | CUMPLE       |
| Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal                                                      |  | --                  | De 0,90 a 1,20 m    | --          |              |

|                   |                                    |               |                      |                 |             |        |
|-------------------|------------------------------------|---------------|----------------------|-----------------|-------------|--------|
| Zonas de descanso | Distancia entre zonas              |               | ≤ 50,00 m            | ≤ 50,00 m       | --          | CUMPLE |
|                   | Dotación                           | Banco         | Obligatorio          | Obligatorio     | Obligatorio | CUMPLE |
|                   |                                    | Espacio libre | Ø ≥ 1,50 m a un lado | 0,90 m x 1,20 m | --          | CUMPLE |
| Rejillas          | Resalte máximo                     |               | --                   | Enrasadas       | --          |        |
|                   | Orificios en áreas de uso peatonal |               | Ø ≥ 0,01 m           | --              | --          |        |
|                   | Orificios en calzadas              |               | Ø ≥ 0,025 m          | --              | --          |        |
|                   | Distancia a paso de peatones       |               | ≥ 0,50 m             | --              | --          |        |

**SECTORES DE JUEGOS**

Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:

|                                                               |                              |       |            |    |    |        |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------|-------|------------|----|----|--------|
| Mesas de juegos accesibles                                    | Anchura del plano de trabajo |       | ≥ 0,80 m   | -- | -- | CUMPLE |
|                                                               | Altura                       |       | ≤ 0,85 m   | -- | -- | CUMPLE |
|                                                               | Espacio libre inferior       | Alto  | ≥ 0,70 m   | -- | -- | CUMPLE |
|                                                               |                              | Ancho | ≥ 0,80 m   | -- | -- | CUMPLE |
|                                                               |                              | Fondo | ≥ 0,50 m   | -- | -- | CUMPLE |
| Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales) |                              |       | Ø ≥ 1,50 m | -- | -- | CUMPLE |

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

| NORMATIVA                                                                   |                                               | O. VIV/561/2010 | DEC.293/2009 (Rgto) | ORDENANZA       | DOC. TÉCNICA    |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------|---------------------|-----------------|-----------------|
| <b>PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL</b>                              |                                               |                 |                     |                 |                 |
| Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa                           |                                               |                 |                     |                 |                 |
| Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla | Superficie horizontal al final del itinerario |                 | ≥ 1,80 x 2,50 m     | ≥ 1,50 x 2,30 m | ≥ 1,50 x 2,30 m |
|                                                                             | Anchura libre de itinerario                   |                 | ≥ 1,80 m            | ≥ 1,50 m        | ≥ 1,50          |
|                                                                             | Pendiente                                     | Longitudinal    | ≤ 6,00 %            | ≤ 6,00 %        | ≤ 6,00 %        |
|                                                                             |                                               | Transversal     | ≤ 2,00 %            | ≤ 1,00 %        | ≤ 1,00 %        |

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

| NORMATIVA                                                                      |                                           | O. VIV/561/2010                      | DEC.293/2009 (Rgto) | ORDENANZA          | DOC. TÉCNICA |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------|--------------------|--------------|
| <b>MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN</b>                           |                                           |                                      |                     |                    |              |
| Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)       |                                           | ≥ 2,20 m                             | ≥ 2,20 m            | > 2,10 m           | CUMPLE       |
| Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano |                                           | ≤ 0,15 m                             | --                  | --                 |              |
| Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)             |                                           | --                                   | ≥ 1,60 m            | --                 |              |
| Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada                      |                                           | ≥ 0,40 m                             | --                  | --                 |              |
| Kioscos y puestos comerciales                                                  | Altura de tramo de mostrador adaptado     |                                      | De 0,70 m a 0,75 m  | De 0,70 m a 0,80 m | --           |
|                                                                                | Longitud de tramo de mostrador adaptado   |                                      | ≥ 0,80 m            | ≥ 0,80 m           | --           |
|                                                                                | Altura de elementos salientes (toldos...) |                                      | ≥ 2,20 m            | ≥ 2,20 m           | ≥ 2,10 m     |
|                                                                                | Altura información básica                 |                                      | --                  | De 1,45 m a 1,75 m |              |
| Semáforos                                                                      | Pulsador                                  | Altura                               | De 0,90 m a 1,20 m  | De 0,90 m a 1,20 m | 0,90-1,20 m  |
|                                                                                |                                           | Distancia al límite de paso peatones | ≤ 1,50 m            | --                 | --           |
|                                                                                |                                           | Diámetro pulsador                    | ≥ 0,04 m            | --                 | --           |

|                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                            |                                  |                         |                      |              |        |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|--------|--|
| Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos. | Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal                                                                                                                                                                                                            |                                  | Ø ≥ 1,50 m              | --                   | --           |        |  |
|                                                                                                  | Altura dispositivos manipulables                                                                                                                                                                                                                           |                                  | De 0,70 m a 1,20 m      | ≤ 1,20 m             | ≥1,20m       |        |  |
|                                                                                                  | Altura pantalla                                                                                                                                                                                                                                            |                                  | De 1,00 m a 1,40 m      | --                   | de 0,90-1,2  |        |  |
|                                                                                                  | Inclinación pantalla                                                                                                                                                                                                                                       |                                  | Entre 15 y 30º          | --                   | --           |        |  |
|                                                                                                  | Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.                                                                                                                                                                                            |                                  | --                      | ≤ 0,80 m             | --           |        |  |
| Papeleras y buzones                                                                              | Altura boca papeleras                                                                                                                                                                                                                                      |                                  | De 0,70 m a 0,90 m      | De 0,70 m a 1,20 m   | 0,90 m       | CUMPLE |  |
|                                                                                                  | Altura boca buzón                                                                                                                                                                                                                                          |                                  | --                      | De 0,70 m a 1,20 m   | 0,90 m       | CUMPLE |  |
| Fuentes bebederas                                                                                | Altura caño o grifo                                                                                                                                                                                                                                        |                                  | De 0,80 m a 0,90 m      | --                   | 0,70 m       | CUMPLE |  |
|                                                                                                  | Área utilización libre obstáculos                                                                                                                                                                                                                          |                                  | Ø ≥ 1,50 m              | --                   | --           | CUMPLE |  |
|                                                                                                  | Anchura franja pavimento circundante                                                                                                                                                                                                                       |                                  | --                      | ≥ 0,50 m             | --           |        |  |
| Cabinas de aseo público accesibles                                                               | Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)                                                                                                                                                                                          |                                  | 1 de cada 10 o fracción | --                   | --           |        |  |
|                                                                                                  | Espacio libre no barrido por las puertas                                                                                                                                                                                                                   |                                  | Ø ≥ 1,50 m              | --                   | --           |        |  |
|                                                                                                  | Anchura libre de hueco de paso                                                                                                                                                                                                                             |                                  | ≥ 0,80 m                | --                   | --           |        |  |
|                                                                                                  | Altura interior de cabina                                                                                                                                                                                                                                  |                                  | ≥ 2,20 m                | --                   | --           |        |  |
|                                                                                                  | Altura del lavabo (sin pedestal)                                                                                                                                                                                                                           |                                  | ≤ 0,85 m                | --                   | --           |        |  |
|                                                                                                  | Inodoro                                                                                                                                                                                                                                                    | Espacio lateral libre al inodoro |                         | ≥ 0,80 m             | --           | --     |  |
|                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                            | Altura del inodoro               |                         | De 0,45 m a 0,50 m   | --           | --     |  |
|                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                            | Barras de apoyo                  | Altura                  | De 0,70 m a 0,75 m   | --           | --     |  |
|                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                            |                                  | Longitud                | ≥ 0,70 m             | --           | --     |  |
|                                                                                                  | Altura de mecanismos                                                                                                                                                                                                                                       |                                  | ≤ 0,95 m                | --                   | --           |        |  |
| <input type="checkbox"/> Ducha                                                                   | Altura del asiento (40 x 40 cm.)                                                                                                                                                                                                                           |                                  | De 0,45 m a 0,50 m      | --                   | --           |        |  |
|                                                                                                  | Espacio lateral transferencia                                                                                                                                                                                                                              |                                  | ≥ 0,80 m                | --                   | --           |        |  |
| Bancos accesibles                                                                                | Dotación mínima                                                                                                                                                                                                                                            |                                  | 1 de cada 5 o fracción  | 1 cada 10 o fracción | --           | CUMPLE |  |
|                                                                                                  | Altura asiento                                                                                                                                                                                                                                             |                                  | De 0,40 m a 0,45 m      | De 0,43 m a 0,46 m   | 0,45-0,50 m  | CUMPLE |  |
|                                                                                                  | Profundidad asiento                                                                                                                                                                                                                                        |                                  | De 0,40 m a 0,45 m      | De 0,40 m a 0,45 m   | 0,45-0,50 m  | CUMPLE |  |
|                                                                                                  | Altura Respaldo                                                                                                                                                                                                                                            |                                  | ≥ 0,40 m                | De 0,40 m a 0,50 m   | 0,50 m       | CUMPLE |  |
|                                                                                                  | Altura de reposabrazos respecto del asiento                                                                                                                                                                                                                |                                  | --                      | De 0,18 m a 0,20 m   | --           | CUMPLE |  |
|                                                                                                  | Ángulo inclinación asiento- respaldo                                                                                                                                                                                                                       |                                  | --                      | ≤ 105º               | --           | CUMPLE |  |
|                                                                                                  | Dimensión soporte región lumbar                                                                                                                                                                                                                            |                                  | --                      | ≥ 15 cm.             | --           | CUMPLE |  |
|                                                                                                  | Espacio libre al lado del banco                                                                                                                                                                                                                            |                                  | Ø ≥ 1,50 m a un lado    | ≥ 0,80 x 1,20 m      | --           | CUMPLE |  |
|                                                                                                  | Espacio libre en el frontal del banco                                                                                                                                                                                                                      |                                  | ≥ 0,60 m                | --                   | --           | CUMPLE |  |
| Bolardos (1)                                                                                     | Separación entre bolardos                                                                                                                                                                                                                                  |                                  | --                      | ≥ 1,20 m             | ≥1,20 m      | CUMPLE |  |
|                                                                                                  | Diámetro                                                                                                                                                                                                                                                   |                                  | ≥ 0,10 m                | --                   | --           |        |  |
|                                                                                                  | Altura                                                                                                                                                                                                                                                     |                                  | De 0,75 m a 0,90 m      | ≥ 0,70 m             | ≥0,70 m (C7) |        |  |
|                                                                                                  | (1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.                                                                                                                                                    |                                  |                         |                      |              |        |  |
| Paradas de autobuses (2)                                                                         | Altura información básica                                                                                                                                                                                                                                  |                                  | --                      | De 1,45 m a 1,75 m   |              |        |  |
|                                                                                                  | Altura libre bajo la marquesina                                                                                                                                                                                                                            |                                  | --                      | ≥ 2,20 m             |              |        |  |
|                                                                                                  | (2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad. |                                  |                         |                      |              |        |  |
| Contenedores de residuos                                                                         | Enterrados                                                                                                                                                                                                                                                 | Altura de boca                   | De 0,70 a 0,90 m        | --                   |              |        |  |
|                                                                                                  | No enterrados                                                                                                                                                                                                                                              | Altura parte inferior boca       | ≤ 1,40 m                | --                   |              |        |  |
|                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                            | Altura de elementos manipulables | ≤ 0,90 m                | --                   |              |        |  |

## OBSERVACIONES

## DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

- ☒ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
- ☐ Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.
- ☐ En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
- ☐ En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.
- No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.



## **ANEXO. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

# Anexo I

## INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA AMPLIACIÓN DE LA CASA HERMANDAD DE LA EXPIRACIÓN

Ampliación de la Casa Hermandad de la  
Archicofradía de la Expiración  
Málaga, Málaga  
H-2863-19 | Enero 2026

## HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING – OFICINAS

### MADRID - ESPAÑA

C/ Monte Esquinza, 30, Bajo Dcha.  
28010 Madrid - Spain  
Tel. +34 91 561 07 51  
Fax +34 91 411 69 64  
[madrid@hcparquitectos.com](mailto:madrid@hcparquitectos.com)

### MÁLAGA – ESPAÑA

Pº. Marítimo Ciudad de Melilla, 11  
29016 Malaga - Spain  
Tel. +34 952 22 77 07  
Fax +34 952 06 10 07  
[malaga@hcparquitectos.com](mailto:malaga@hcparquitectos.com)

### SEVILLA - ESPAÑA

C/ Bartolomé de Medina, 1, 1ºD  
41004 Seville - Spain  
Tel. +34 952 22 77 07  
[sevilla@hcparquitectos.com](mailto:sevilla@hcparquitectos.com)

### MANAMA - BAHRAIN

Villa 2180 (2), Road 2755  
Block 327 Adliya  
Po Box 11316 - Manama - Bahrain  
Tel. +973 1718 0530  
Fax. +973 1718 0411  
[bahrain@hcparquitectos.com](mailto:bahrain@hcparquitectos.com)

### ARGEL - ARGELIA

Rue Didouche Mourad, Alger-Centre  
1er et 3eme étage  
16005 Alger - Algeria  
Tel. +34 952 22 77 07  
[argelia@hcparquitectos.com](mailto:argelia@hcparquitectos.com)

## OFICINAS ASOCIADAS

Sal Island – Cape Verde

Moscow - Russia

Cairo – Egypt

Al Khobar - KSA

Casablanca – Morocco

Bucharest – Romania

## INDICE

|      |                                                                    |   |
|------|--------------------------------------------------------------------|---|
| 1.   | INTRODUCCIÓN .....                                                 | 4 |
| 2.   | METODOLOGÍA.....                                                   | 5 |
| 3.   | CONSIDERACIONES PREVIAS .....                                      | 5 |
| 4.   | MOMENTO AL QUE HA DE REFERIRSE EL IMPACTO .....                    | 5 |
| 5.   | DATOS GENERALES DE LA ACTUACIÓN .....                              | 6 |
| 5.1. | SITUACIÓN .....                                                    | 6 |
| 5.2. | ZONIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTOS .....                              | 6 |
| 5.3. | OBRAS DE URBANIZACIÓN.....                                         | 7 |
| 6.   | VALOR DEL SUELO .....                                              | 9 |
| 7.   | IMPACTO EN EL PATRIMONIO MUNICIPAL .....                           | 9 |
| 7.1. | POR OBTENCIÓN DE ZONAS VERDES, VIARIO Y OBRAS DE URBANIZACIÓN..... | 9 |
| 7.2. | POR OBTENCIÓN DE PARCELAS LUCRATIVAS .....                         | 9 |
| 7.3. | SÍNTESIS DE IMPACTO EN EL PATRIMONIO MUNICIPAL.....                | 9 |
| 8.   | CONCLUSIONES .....                                                 | 9 |

## 1. INTRODUCCIÓN

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

Y de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística andaluza, apartado 1.4 del **artículo 62**, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, **de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, LISTA**, los instrumentos de ordenación urbanística deben contener:

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

El **Estudio económico-financiero** se limita a efectuar una mera evaluación de los costes de implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización en el ámbito del PPO, la Memoria de sostenibilidad económica tiene por objeto evaluar la incidencia del coste de dichas obras y servicios en la Hacienda Local Municipal.

Dicho estudio se desarrolla en esta separata, así como el análisis de viabilidad económica.

El **Informe de sostenibilidad económica**, según el artículo 22, apartado 4 y 5, del Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE nº 261 de 31 de octubre de 2015), establece que:

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

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

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

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

En consecuencia, y en cumplimiento de lo dispuesto en los textos citados, el presente informe **cuantifica y pondera el impacto económico** que el desarrollo del Estudio de Detalle para la ampliación de la Pontificia, Real, Ilustre y Venerable Archicofradía Sacramental de Culto y Procesión del Santísimo Cristo de la Expiración y María Santísima de los Dolores Coronada, pudiera tener en la **Hacienda Pública de Málaga** como resultado de la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias y de la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes. La evaluación y

cuantificación de los costes de implantación de servicios y ejecución de las obras de urbanización se contienen en el Estudio económico-financiero.

## 2. METODOLOGÍA

A efectos orientativos se ha considerado conveniente seguir la metodología establecida en el documento denominado “Guía metodológica para la redacción de informes de sostenibilidad económica”, de Blanca Marín Ferreiro y Gerardo Roger Fernández (coordinadores), publicado por el Ministerio de Fomento, aunque con las matizaciones y peculiaridades derivadas de las concretas y específicas determinaciones del PPO en cuestión.

## 3. CONSIDERACIONES PREVIAS

Para determinar el **impacto económico** que la actuación pueda suponer para la Hacienda Local, se deben por tanto cuantificar (según art. 3.1 RVLS):

- El **importe de los ingresos municipales (I)** derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socioeconómicos previsibles, hasta que se encuentren terminadas las edificaciones.
- Los **costes de mantenimiento (G)** por la puesta en marcha y la prestación de los servicios necesarios.

La **actuación será sostenible si el impacto económico (Ie)**, entendido como la diferencia entre ingresos (I) y gastos (G), **es positivo o nulo**, es decir si:

$$Ie = (I-G) \geq 0$$

## 4. MOMENTO AL QUE HA DE REFERIRSE EL IMPACTO

El **impacto económico** que la actuación urbanizadora pudiera comportar deberá evaluarse, desde el **inicio de la actividad urbanizadora** hasta que se encuentren **terminadas todas las edificaciones** del ámbito, según se establece en el último párrafo del apartado 1 del art.3 RVLS.

En la legislación española, y por ende en la andaluza, son los propietarios de los terrenos, en general, los que tienen la obligación legal de **costear la urbanización: por tanto, en las actuaciones privadas (como es nuestro caso) no existirá ninguna carga en este sentido para la hacienda local, hasta la recepción de las obras de urbanización, que sería el inicio a partir del que calcular el impacto económico.**

Según la Guía Metodológica publicada por el Ministerio de Fomento, para determinar si la actuación es sostenible, se deberán seguir los siguientes pasos:

- Cuantificar la inversión pública Municipal (gastos de capital), durante el desarrollo de la actuación y posterior entrega de la urbanización, y evaluar el aumento Patrimonial derivado de la misma. EN ESTE CASO EL INCREMENTO PATRIMONIAL PARA EL AYUNTAMIENTO SE PRODUJO CON ANTERIORIDAD AL INICIO DE LOS TRÁMITES PARA EL EXPEDIENTE QUE NOS OCUPA.
- Cuantificar el impacto en la Hacienda Local. EL IMPACTO PARA LA HACIENDA LOCAL SUPONDRIA UN INCREMENTO DEL GASTO POR HABITANTE; SIN EMBARGO, ESTE NO SE CONSIDERA PUES LOS SERVICIOS CORRESPONDIENTES A RECOGIDA DE BASURA, VIGILANCIA, ILUMINACIÓN PÚBLICA, CONSERVACIÓN VIARIA, TRANSPORTE PÚBLICO...ETC., SE ENCUENTRAN CONTEMPLADOS EN EL SECTOR. EN CUALQUIER CASO, EN NUESTRO CASO, ENTENDEMOS, LA HACIENDA PÚBLICA SE VERÁ INCREMENTADA CON LOS CONCEPTOS DE LICENCIA DE OBRAS Y CESIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, SIN TENER EN CUENTA EL IBI NI OTROS IMPUESTOS, PUES ACTUALMENTE ESTOS YA SE GIRAN SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.



## 5. DATOS GENERALES DE LA ACTUACIÓN

### 5.1. SITUACIÓN

La parcela objeto de la actuación está situada entre las calles Plaza Enrique Navarro, Cristo de la Expiración y Avenida de la Aurora. La parcela se encuentra en el entorno BIC de la Iglesia de San Pedro. Se corresponde con la referencia catastral 2545102UF7624N0001DE

La forma de la parcela es irregular y parte de ella se encuentra edificada la actual Casa Hermandad de la Archicofradía de la Expiración.

Su superficie catastral es de 1.664 m<sup>2</sup>s.,

La topografía de la parcela es prácticamente horizontal, presentando un desnivel de 0,44 m, desde la parte más elevada al norte (5,13 m) a la cota de la Avenida de la Aurora (4,69) m.

El perímetro del ámbito limita:

- Al Norte, con la calle Plaza de Enrique Navarro.
- Al Oeste, con la Iglesia de San Pedro
- Al Este, con la calle Cristo de la Expiración.
- Al Sur, con la Avenida de la Aurora.

El entorno se encuentra totalmente urbanizado, contando con los servicios de infraestructuras urbanas a pie de parcela.

### 5.2. ZONIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTOS

El Estudio de Detalle ha establecido las condiciones del edificio resultante de la ampliación de la casa Hermandad existente, quedando el edificio actual integrado en la propuesta arquitectónica. Para ello la ampliación adecuara la cota de los niveles para dar continuidad a las plantas.

Para la ampliación del edificio, el Plan General establece una huella de 707,87 m<sup>2</sup>s asignándole una altura máxima reguladora de 5 plantas

Análisis de la edificabilidad por plantas:

| ANÁLISIS EDIFICABILIDAD MÁXIMA |                              |                              |                              |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| PLANTA                         | CASA HERMANDAD ACTUAL        | AMPLIACION PGOU              | TOTAL                        |
| CASTILLETE                     | 38,57 m <sup>2</sup>         | 0,00 m <sup>2</sup>          | 38,57 m <sup>2</sup>         |
| CUARTA                         | 262,45 m <sup>2</sup>        | 707,87 m <sup>2</sup>        | 970,32 m <sup>2</sup>        |
| TERCERA                        | 262,45 m <sup>2</sup>        | 707,87 m <sup>2</sup>        | 970,32 m <sup>2</sup>        |
| SEGUNDA                        | 273,33 m <sup>2</sup>        | 707,87 m <sup>2</sup>        | 981,20 m <sup>2</sup>        |
| PRIMERA                        | 120,46 m <sup>2</sup>        | 707,87 m <sup>2</sup>        | 828,33 m <sup>2</sup>        |
| BAJA                           | 275,94 m <sup>2</sup>        | 707,87 m <sup>2</sup>        | 983,81 m <sup>2</sup>        |
| <b>TOTALES</b>                 | <b>1233,20 m<sup>2</sup></b> | <b>3539,35 m<sup>2</sup></b> | <b>4772,55 m<sup>2</sup></b> |

El Estudio de Detalle establece áreas de movimiento con carácter de máximo para cada uno de los niveles de la propuesta arquitectónica. El cómputo de la edificabilidad del proyecto edificatorio se ajustará a la sumatoria de la edificabilidad del edificio existente y la edificabilidad del área de movimiento de PGOU (en sus cinco niveles).

### 5.3. OBRAS DE URBANIZACIÓN

El plano ED-13 establece las condiciones generales de diseño de los espacios a definir con detalle en el Proyecto de Urbanización. Con el fin de que el futuro uso de este espacio libre se rentabilice por el peatón se establecen las siguientes áreas diferenciadas:

- Espacios de circulación orientados a la movilidad del peatón en el entorno de la edificación.
- Espacios de estancia con y sin tratamiento vegetal en función de la naturaleza del subsuelo (sótano de aparcamiento no).
- Espacios libres de obstáculos en el ámbito del acceso de los tronos al salón de tronos.
- Se establecen un acceso y una salida, ambas rodadas para el acceso al sótano de aparcamiento. Estos accesos se han diseñado en base a la ordenación del viario actual facilitado por el departamento de Movilidad del Ayuntamiento de Málaga. Del mismo modo se establece un ámbito de ubicación de las salidas peatonales y de evacuación de las plantas sótano. Estos núcleos de comunicación serán cubiertos o descubiertos en función del diseño arquitectónico que aporte el proyecto edificatorio.
- Tramitación y aprobación del presente expediente.



Para el ámbito del Estudio de Detalle se prevé una sola etapa para la ejecución de las obras de urbanización con una duración de dos (2) años, que se computarán desde la aprobación definitiva del Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización o bien de la aprobación de la Separata de Obras de Urbanización, o cuando lo indique la Administración actuante.

En consecuencia, las obras de urbanización se ejecutarán mediante contratación, en cualquiera de los modos usuales, con empresas constructoras especializadas en la construcción de espacios libres públicos.

**Antes de continuar hemos de dejar claro que:**

- 1.- El suelo sobre el que se actúa es de propiedad municipal, por lo que el valor imputable al suelo ya está contabilizado en los presupuestos consolidados del año en cursos.
- 2.- Las obras de urbanización que ascienden al importe de 181.608,40€ será financiados por la entidad promotora del Estudio de Detalle y de la Edificación.
- 3.- El presupuesto estimado para las obras de re-urbanización del entorno considerado, es:

| URBANIZACIÓN EXTERIOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |          |        |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------|-----------|
| RESUMEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | CANTIDAD | PRECIO | IMPORTE   |
| <b>M2 Pavimento adoquín e=6 hormigón petonal sobre estructura.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |          |        |           |
| Pavimento acceso rodadol de adoquín de espesor 6 cm sobre estructura formado por adoquín de hormigón, color de acabado a elegir por la D.F, sobre capa de arena y rejuntado a base de arena natural fina. Construido según normativa. Incluso encintado a ambos lados de bordillo de hormigón según detalles de proyecto. Medida la superficie realmente ejecutada. Material y medios auxiliares.                                                                                                                                                                      | 2297     | 56,37  | 129481,89 |
| EL ACABADO DE LA SUPERFICIE FINAL CUMPLIRÁ CON EL CÓDIGO TÉCNICO EN CUANTO A RESBALADICIDAD (Suelo clase 3).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |          |        |           |
| <b>Rasanteado y preparacion de terreno</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |          |        |           |
| Rasanteado y preparación de terreno en jardín común de planta baja, incluyendo el suministro y colocación de una capa de tierra vegetal de 30 cm de espesor. Medida la superficie ejecutada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 983,85   | 8,2    | 8067,57   |
| <b>Césped bermuda en tepe</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |          |        |           |
| Ajardinamiento con plantación de césped, suministro de césped tepe bermuda, incluso cava de las tierras, siembra, abono conservación y riegos. Medida la superficie ejecutada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 983,85   | 12,06  | 11865,23  |
| <b>Solado de hormigón impreso de sótano</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |          |        |           |
| Pavimento continuo de 10 cm de espesor medio formado por hormigón impreso con tratamiento aplanillado superficial de hormigón armado fibra HMF-20/P/F/12-12/IIa con adición de arena de cuarzo, en color a elegir por la D.F., con un rendimiento aproximado de 4 kg/m <sup>2</sup> y una resistencia a la abrasión con método Böhme UNE-EN 13892-3 de 10,9 cm <sup>3</sup> / 50 cm <sup>2</sup> , incluso parte proporcional de formación de juntas, junta perimetral de porexpan de 1cm. de espesor. Construido según CTE. Medida la superficie realmente ejecutada. | 126,38   | 25,3   | 3197,41   |

EN CONSECUENCIA, la inversión en obras de RE-urbanización recaerá en los PROMOTORES DEL ESTUDIO DE DETALLE, recibiendo el Ayuntamiento el ESPACIO LIBRE RE-URBANIZADO, **sin coste alguno para las arcas municipales, POR LO QUE NO EXISTE INCIDENCIA SOBRE LA HACIENDA LOCAL**

## 6. VALOR DEL SUELO

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto NO SE HACE NECESARIO PROCEDER A LA VALORACIÓN DEL SUELO DE TITULARIDAD MUNICIPAL, siguiendo el Procedimiento de Valoración Colectiva de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana, ya que el **SUELO ES DE TITULARIDAD MUNICIPAL Y YA ESTÁ, SU VALOR CONTABILIZADO EN LOS PRESUPUESTOS CONSOLIDADOS DEL AÑO EN CURSO.**

## 7. IMPACTO EN EL PATRIMONIO MUNICIPAL

### 7.1. POR OBTENCIÓN DE ZONAS VERDES, VIARIO Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

Se trata de una actuación sobre un suelo urbano, por lo que no hay cesiones de suelos para zona verde, viario. En todo caso la Hacienda Local se ve incrementada por la cesión de las obras de reurbanización del entorno considerado en la actuación.

Asimismo, **la valoración de las obras de re-urbanización**, según el estudio económico financiero del Estudio de Detalle, asciende a un total de 152.612,10 €: como presupuesto de ejecución material. **Y un presupuesto de ejecución por contrata de 181.608,40€**

### 7.2. POR OBTENCIÓN DE PARCELAS LUCRATIVAS

Se trata de un suelo urbano, por lo que no hay cesión de parcelas lucrativas a favor del Ayuntamiento.

### 7.3. SÍNTESIS DE IMPACTO EN EL PATRIMONIO MUNICIPAL

El incremento total del patrimonio municipal, como consecuencia de la actuación en el Sector SUS-CH-5 "Carambuco", se resumen en el siguiente cuadro:

| Concepto                            | Valor €           |
|-------------------------------------|-------------------|
| Por cesión de obras de urbanización | 181.608,40        |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>181.608,40</b> |

## 8. CONCLUSIONES

Del análisis de todos los datos expuestos en este estudio puede concluirse lo siguiente:

- La implantación de la edificación no supone un incremento poblacional, por lo que no debemos repercutir en el gasto por habitante.
- La hacienda local recibirá el importe por cesión de las obras de urbanización por importe de 181.608,40 €.
- Independientemente, durante el desarrollo de la edificación, la hacienda local recibirá ingresos derivados de las tasas urbanísticas y el I.C.I.O. correspondiente a la edificación proyectada.
- Posteriormente, la Hacienda Local ingresará anualmente el IBI correspondiente al inmueble, actualizado por la ampliación.

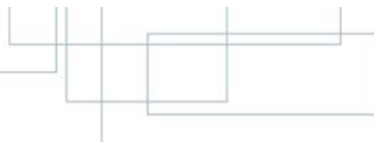
**Por todo lo anterior, cabe deducir la Sostenibilidad Económica de la actuación objeto del presente informe.**

ARQUITECTOS:

D. Mario Romero González/ D. Francisco Javier Higuera Mata

Málaga, enero 2026

## **ANEXO. INFORME ECONÓMICO DE LA AMPLIACIÓN DE LA CASA HERMANDAD DE LA ARCHICOFRADÍA DE LA EXPIRACIÓN DE MÁLAGA.**

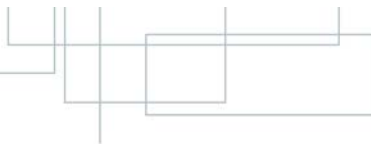


# **INFORME ECONÓMICO DE LA AMPLIACIÓN DE LA CASA HERMANDAD DE LA ARCHICOFRADÍA DE LA EXPIRACIÓN DE MÁLAGA**

**28.10.2025**

**José María Muñoz Jiménez**





## **Informe económico de la ampliación de la Casa Hermandad de la Archicofradía de la Expiración de Málaga**

### **I. Estimación de costes, ingresos y aprovechamientos**

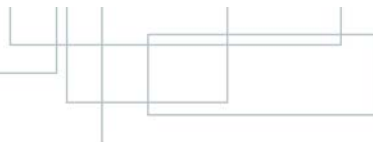
El presente informe tiene por objeto evaluar la viabilidad económica de la actuación consistente en la **ampliación de la Casa Hermandad de la Archicofradía de la Expiración de Málaga**, que incorpora un aparcamiento subterráneo bajo rasante y diversos espacios de uso público, entre ellos zonas museísticas, auditorio y dependencias complementarias.

El análisis parte de un **presupuesto total de inversión de 12.906.692 euros**, cifra que integra tanto los costes directos de obra como los indirectos, las contingencias (5%) y los gastos asociados a la ejecución y puesta en marcha del equipamiento.

Dentro de dicha cifra se incluyen partidas esenciales como:

- Urbanización exterior
- Acometidas
- Previsión de centro de transformación
- Derechos de acometidas
- Seguro de responsabilidad civil de obra
- AFO, notaría, gestoría y registro
- AJD y otros gastos notariales
- Mobiliario y equipamiento
- Otros (traslados, alquiler temporal, mudanzas

La suma de **costes indirectos** asciende a **1.352.038 €**, mientras que la provisión por **contingencias** (5% del conjunto) se eleva a **614.604 €**. El resultado global refleja un esfuerzo inversor total ajustado a las condiciones reales de mercado y plenamente representativo del coste integral de la actuación.



Si se relaciona la inversión total con los parámetros físicos del proyecto, que más abajo se detallan, del estudio de detalle —**4.042 m<sup>2</sup> contruidos bajo rasante, 4772,55 m<sup>2</sup> de superficie construida sobre rasante**—, el **coste medio ponderado por superficie construida** asciende a **1.464 €/m<sup>2</sup>**, valor coherente con actuaciones de aparcamiento y equipamientos urbanos sobre rasante de similar complejidad técnica.

| ANÁLISIS EDIFICABILIDAD MÁXIMA |                              |                              |                              |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| PLANTA                         | CASA HERMANDAD ACTUAL        | AMPLIACION PGOU              | TOTAL                        |
| CASTILLETE                     | 38,57 m <sup>2</sup>         | 0,00 m <sup>2</sup>          | 38,57 m <sup>2</sup>         |
| CUARTA                         | 262,45 m <sup>2</sup>        | 707,87 m <sup>2</sup>        | 970,32 m <sup>2</sup>        |
| TERCERA                        | 262,45 m <sup>2</sup>        | 707,87 m <sup>2</sup>        | 970,32 m <sup>2</sup>        |
| SEGUNDA                        | 273,33 m <sup>2</sup>        | 707,87 m <sup>2</sup>        | 981,20 m <sup>2</sup>        |
| PRIMERA                        | 120,46 m <sup>2</sup>        | 707,87 m <sup>2</sup>        | 828,33 m <sup>2</sup>        |
| BAJA                           | 275,94 m <sup>2</sup>        | 707,87 m <sup>2</sup>        | 983,81 m <sup>2</sup>        |
| <b>TOTALES</b>                 | <b>1233,20 m<sup>2</sup></b> | <b>3539,35 m<sup>2</sup></b> | <b>4772,55 m<sup>2</sup></b> |

Por tanto, de forma detallada, el resumen de costes por superficie construida, incluyendo costes directos e indirectos (bajo rasante y sobre rasante), son:

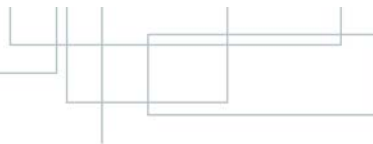
- Bajo rasante: **4.691.301,81 €, que supone 1.161 €/m<sup>2</sup>**
- Sobre rasante: **8.215.390,16 € que supone 1.721 €/m<sup>2</sup>**

## 2. Previsión de ingresos derivados de la actuación

Los ingresos previstos derivan de tres líneas principales:

1. **La venta de las plazas de aparcamiento** incluidas en la ampliación o su arrendamiento.
2. **El arrendamiento de los espacios culturales de planta primera y segunda, auditorio y cafetería**, que se prevé poner en explotación una vez finalizadas las obras.
3. **Por operativa de los nuevos espacios del museo de la Archicofradía y servicios asociados (ventas de merchandising)**

En cuanto al primer bloque, el precio medio estimado de las plazas de aparcamiento se ha calculado en **55.000 euros por unidad**, cifra coherente con los valores de mercado para activos de características similares en el entorno urbano inmediato, atendiendo a superficie, ubicación y nivel de dotaciones.



El volumen total de ingresos previstos por esta vía dependerá del ritmo de comercialización, si bien las previsiones permiten alcanzar una recuperación sustancial de la inversión inicial en un horizonte aproximado de tres años desde la finalización de la obra, lo que supondría un ingreso de **6.600.000 €**.

Y en caso de que se optase por el arrendamiento, el modelo económico se apoya en la **explotación directa por el titular** de un **aparcamiento en renta**, concebido como infraestructura de servicio urbano y activo generador de ingresos recurrentes.

Los ingresos previstos derivan de un esquema de rentas medias que permiten estimar los siguientes valores:

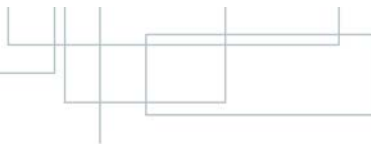
- Ingresos mensuales iniciales: **12.960€**
- Ingresos anuales iniciales: **155.520€**
- Ingresos estimados en 20 años: **3.110.400€**

Respecto al segundo bloque, los ingresos derivados del **alquiler de los espacios de uso cultural de planta primera y segunda, así como auditorio y cafetería** complementarán de forma sostenida la rentabilidad global del conjunto. La estimación de estos ingresos se ha elaborado sobre la base de estudios comparativos de rentas de mercado y experiencias análogas en el centro histórico de Málaga, ofreciendo un flujo recurrente de carácter estable y previsible.

- Ingresos anuales iniciales: **391.420€**
- Ingresos estimados en 20 años: **7.828.394€**

Y sobre el tercer bloque, los ingresos derivados **por la operativa de los nuevos espacios del museo de la Archicofradía y servicios asociados (ventas de merchandising)**, completarán los ingresos del conjunto. La estimación de estos ingresos se ha elaborado sobre la base a las afluencias medias mínimas de los muelles de la ciudad.

- Ingresos anuales iniciales: **372.500€**
- Ingresos estimados en 20 años: **7.450.000€**



**Esto hace esperar unos ingresos totales por los tres conceptos anteriores de:**

- Caso venta de aparcamiento, arrendamiento de espacios por 20 años, y explotación de la operativa del museo por 20 años: **21.878.394 €**
- Caso de alquiler de aparcamiento, arrendamiento de espacios, y explotación de la operativa del museo, todo por 20 años: **18.388.794 €**

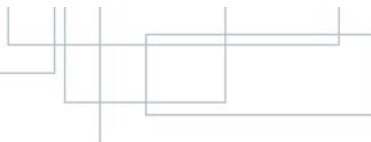
La **periodificación de los ingresos** dependerá del ritmo de comercialización de las plazas y de la entrada en explotación de los usos culturales y museo. A efectos de este estudio, se considera un **horizonte de consolidación de ingresos de entre 24 y 36 meses** desde la finalización de las obras, manteniendo un planteamiento prudente y progresivo.

Los **datos económicos y financieros contenidos en el presente proyecto** han sido elaborados a partir de información contrastada y verificable. Las estimaciones de costes se basan en presupuestos reales y precios unitarios obtenidos de empresas del sector y bases de datos de construcción actualizadas, garantizando su adecuación al mercado vigente.

Las proyecciones de ingresos y demanda proceden de **estudios de mercado específicos y prospecciones comerciales** realizadas en el ámbito geográfico de actuación, apoyadas en fuentes oficiales, consultas sectoriales y análisis comparativos de proyectos similares.

De este modo, las cifras presentadas responden a un proceso de análisis riguroso, combinando datos empíricos, observación directa y referencias técnicas, lo que confiere solidez y fiabilidad a las conclusiones económicas del proyecto.

En lo relativo a ingresos, las rentas y precios de venta previstos se ajustan a las referencias del mercado local, con valores de comercialización y arrendamiento comparables a los observados en proyectos similares del casco histórico. La prudencia en las hipótesis de precio e ingresos asegura la estabilidad del escenario base y refuerza la fiabilidad del modelo económico planteado.



## II. Análisis de viabilidad económica

### 1. Balance ingresos y costes

El balance de la actuación muestra una estructura financieramente equilibrada. El esfuerzo inversor inicial —derivado de la ejecución de obra y de los gastos generales del proyecto— se ve compensado progresivamente mediante los ingresos por la **venta de las plazas de aparcamiento** y/o su arrendamiento, y en fases posteriores, por las **rentas procedentes del arrendamiento de los espacios museísticos y de restauración, así como de la explotación del museo y servicios añadidos**.

La relación entre ingresos acumulados y costes de inversión garantiza una **amortización completa de la inversión inicial** en un plazo prudente y razonable, manteniendo un margen operativo suficiente para absorber desviaciones moderadas en costes o ingresos.

### 2. Indicadores de rentabilidad y sostenibilidad

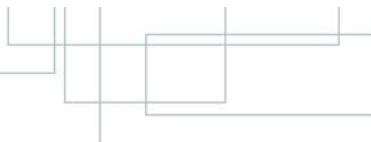
El modelo financiero muestra una **rentabilidad sólida y estable**, derivada de la combinación de ingresos por venta y explotación recurrente de los espacios complementarios.

Los principales indicadores obtenidos sobre la base de las hipótesis conservadoras adoptadas son los siguientes:

- Rentabilidad bruta anual media: entre el **5% y el 7%**.
- Horizonte de retorno de la inversión (payback): aproximadamente **8 a 10 años**.
- Capacidad de absorción de sobrecostes: hasta un **15% de incremento de costes** sin comprometer el equilibrio financiero global.

En el escenario actual no se han incorporado gastos financieros específicos, si bien se prevé que una parte de la inversión pueda financiarse mediante **recursos ajenos** (líneas de crédito o préstamos a medio plazo). La estructura de flujos calculada permite **absorber el coste financiero razonable** asociado a dicha financiación sin alterar el equilibrio del modelo.

Desde la perspectiva de sostenibilidad, la actuación cumple con los principios de **equilibrio financiero, eficiencia operativa y resiliencia económica**. La diversificación de ingresos, la prudencia en las estimaciones y la naturaleza institucional del promotor constituyen factores adicionales de estabilidad y viabilidad.



### 3. Riesgos y contingencias

El análisis identifica tres grupos principales de riesgo:

- **Económicos:** posibles incrementos de precios de materiales o servicios por encima de las previsiones iniciales.
- **Financieros:** evolución desfavorable de tipos de interés o tensiones inflacionistas.
- **Operativos:** ritmo de comercialización más lento o retraso en la puesta en funcionamiento de los espacios terciarios.

El modelo incorpora una **provisión de contingencias del 5%** sobre el total de costes, además de un margen operativo que permite absorber desviaciones razonables sin comprometer la rentabilidad global. En conjunto, la estructura económica del proyecto se muestra robusta frente a escenarios adversos, garantizando su estabilidad financiera a medio y largo plazo.

## III. Conclusiones

### 1. Síntesis del análisis económico

Del análisis conjunto de costes, ingresos y riesgos se desprende que la actuación presenta una **estructura económica coherente, equilibrada y realista**, con un nivel de inversión proporcionado y unos ingresos basados en referencias objetivas de mercado.

Los costes se sitúan dentro de los márgenes habituales en este tipo de actuaciones, las estimaciones de ingresos responden a parámetros prudentes y verificables, y el horizonte temporal de recuperación de la inversión es razonable en términos financieros.

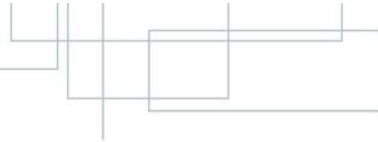
El proyecto combina una ejecución técnicamente solvente con una gestión económica prudente y sostenible, orientada a la rentabilidad a largo plazo y al servicio de la propia institución promotora.

### 2. Declaración de viabilidad económica de la actuación

En atención a los antecedentes y a las proyecciones económicas y financieras desarrolladas, se concluye que la actuación objeto del presente informe —**la ampliación de la Casa Hermandad de la Archicofradía de la**

**Expiración de Málaga**— resulta **económica y financieramente viable**, tanto en su fase de ejecución como en su posterior explotación.





El volumen de inversión resulta proporcional a los rendimientos esperados; la rentabilidad obtenida es suficiente para garantizar la sostenibilidad del modelo, y el riesgo financiero se mantiene dentro de límites controlables.

Se declara, por tanto, la **viabilidad económica de la actuación proyectada**, en régimen de **gestión directa por su titular**, con plena capacidad para su autofinanciación y mantenimiento a largo plazo.

**José María Muñoz Jiménez**  
*Economista*

## MEMORIA EXPOSITIVA

## RELACIÓN DE PLANOS

## ANEXO. JUSTIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD EN ANDALUCIA (DECRETO 292/2009) Y ORDEN VIV/561/2010

## PLANOS