

# ESTUDIO DE DETALLE REFUNDIDO MEMORIA

Ampliación de la Casa Hermandad de la  
Archicofradía de la Expiración  
Málaga, Málaga  
H-2863-19 | Abril 2025

## **MEMORIA EXPOSITIVA**

RELACIÓN DE PLANOS

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

PLANOS

## INDICE

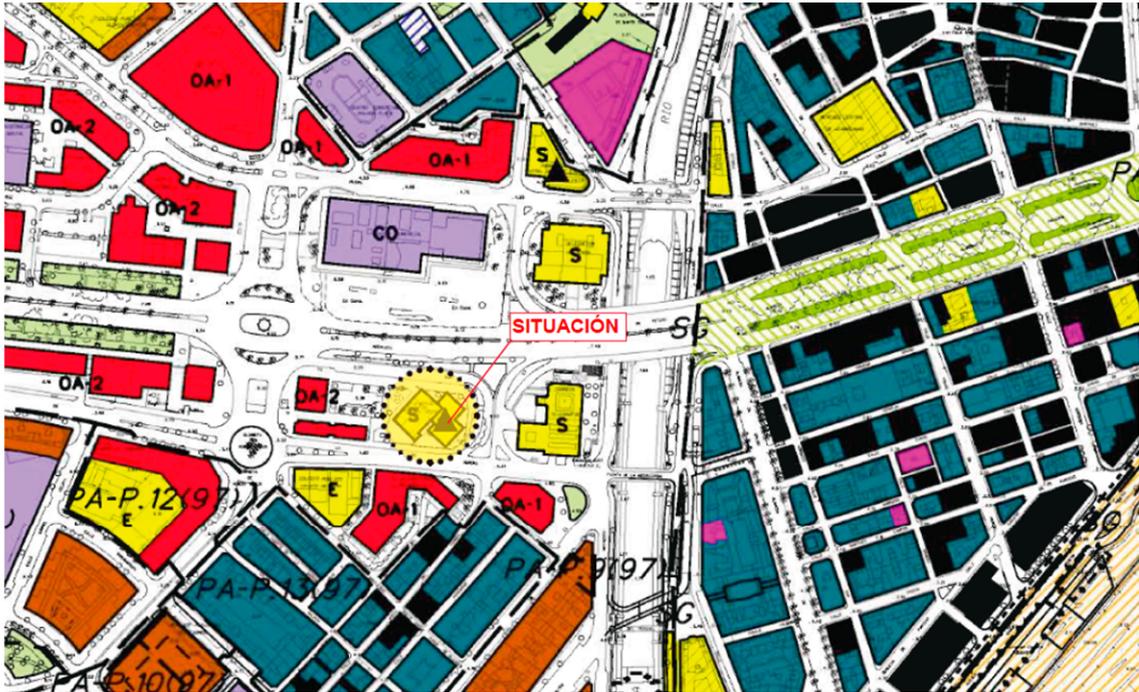
<b>1.</b>	<b>MEMORIA EXPOSITIVA .....</b>	<b>4</b>
1.1.-	ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	4
1.2.-	REDACTORES.....	4
1.3.-	PROMOTORES .....	4
1.4.-	PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.....	5
1.5.-	REFERENCIA CATASTRAL DE LA PARCELA .....	7
<b>2.</b>	<b>CARCTERÍSTICAS DEL BIC Y SU ENTORNO .....</b>	<b>8</b>
2.1.-	CARACTERÍSTICAS DEL BIC .....	8
<b>3.</b>	<b>SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA.....</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>RESPUESTA A LAS CUESTIONES PLANTEADAS EN EL INFORME DE CULTURA DEL 15/07/2024 .....</b>	<b>11</b>
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. ....	11
4.2.-	JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVA EDIFICACIÓN CON RESPECTO A LA EXISTENTE. ADOSAMIENTO DE VOLÚMENES, DEL BIC Y AMPLIACIÓN. ....	11
4.3.-	CON RELACIÓN A LOS USOS PREVISTOS: APARCAMIENTOS. ....	14
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. ....	20
<b>5.</b>	<b>RESPUESTA AL INFORME DEL ÁREA DE URBANISMO DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, DE FECHA 20/12/2024 .....</b>	<b>24</b>
<b>6.</b>	<b>JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.....</b>	<b>26</b>
6.1.-	ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD MÁXIMA.....	28
6.2.-	ALINEACIONES Y ÁREA DE MOVIMIENTO POR PLANTA.....	28
6.3.-	URBANIZACIÓN DE ESPACIO LIBRE.....	29
6.4.-	INTERVENCIÓN EN B.I.C .....	29
<b>7.</b>	<b>ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.</b>	<b>37</b>
<b>8.</b>	<b>COMPROMISOS DE URBANIZACIÓN .....</b>	<b>37</b>
<b>9.</b>	<b>ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN .....</b>	<b>37</b>
8.1.-	EDIFICIO DE AMPLIACION CASA HERMANDAD.....	37
8.2.-	ESPACIO LIBRE A URBANIZAR .....	38

8.3.- CONDICIONES QUE DEBERÁ CONTENER EL PROYECTO DE EDIFICACIÓN, RECOGIDAS EN EL INFORME DE CULTUR ADE FECHA 15/07/2024 .....	41
<b>RELACIÓN DE PLANOS .....</b>	<b>43</b>
<b>ANEXO. JUSTIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD EN ANDALUCIA (DECRETO 292/2009) Y ORDEN VIV/561/2010.....</b>	<b>45</b>

## 1. MEMORIA EXPOSITIVA

### 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 Cultura, 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:

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA  
PARCELARIA

E: 1/1000

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
2545102UF7624N0001DE

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN	AV ANDALUCIA 3		
USO PRINCIPAL	Religioso	AÑO CONSTRUCCIÓN	1968
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100.000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (M <sup>2</sup> )	1.136

**PARCELA CATASTRAL**

REDUCCIÓN	AV ANDALUCIA 3		
	MALAGA [MÁLAGA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (M <sup>2</sup> )	1.136	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (M <sup>2</sup> ) TIPO DE FINCA	Parcela construida sin división horizontal
	1.664		

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
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

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 Cultural, 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 jácenas, 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 cajeadado 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.

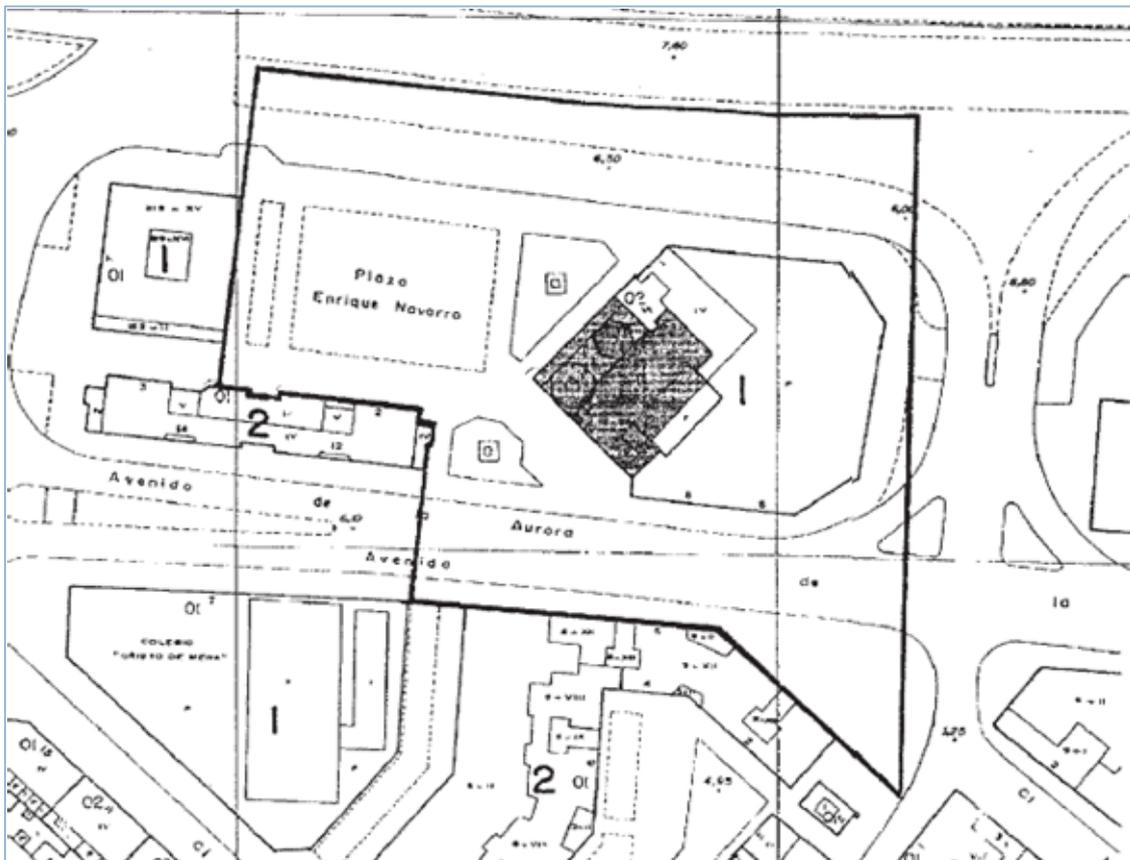
#### ESPACIOS PRIVADOS:

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.



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

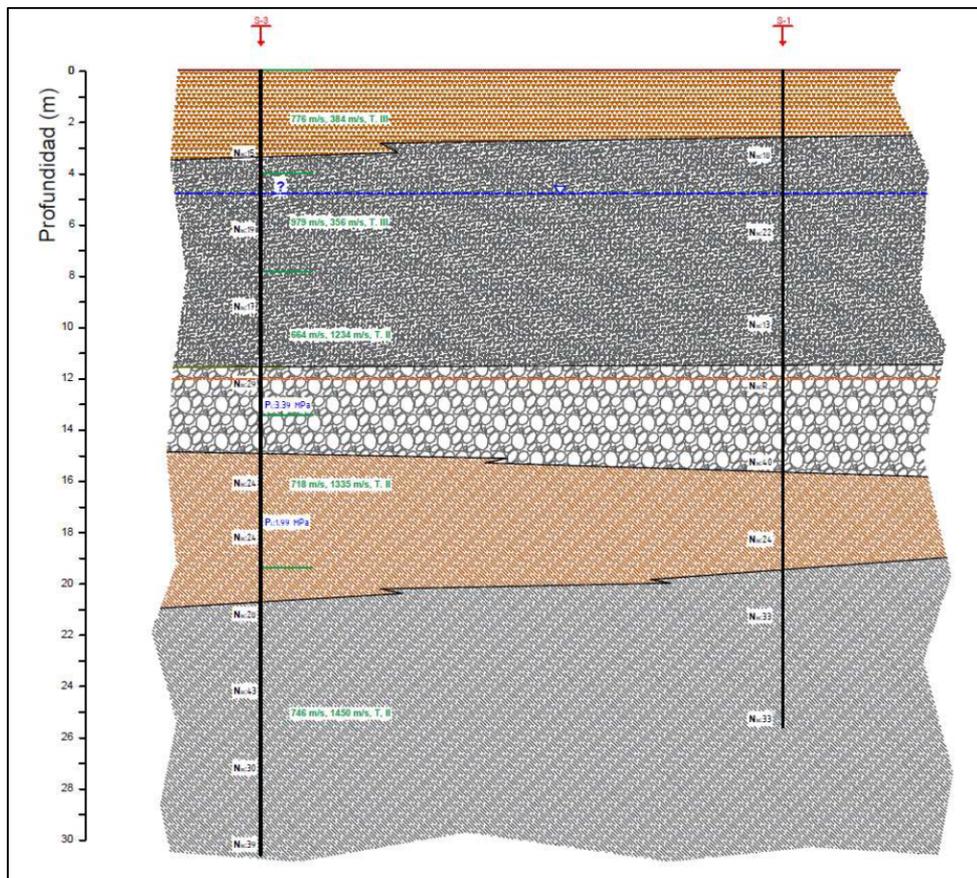
Comprobación del nivel freático

Levantamiento topográfico de los puntos de ensayo

Toma de muestras

Ensayos de laboratorio

A modo de resumen adjuntamos perfil geotécnico de la parcela:



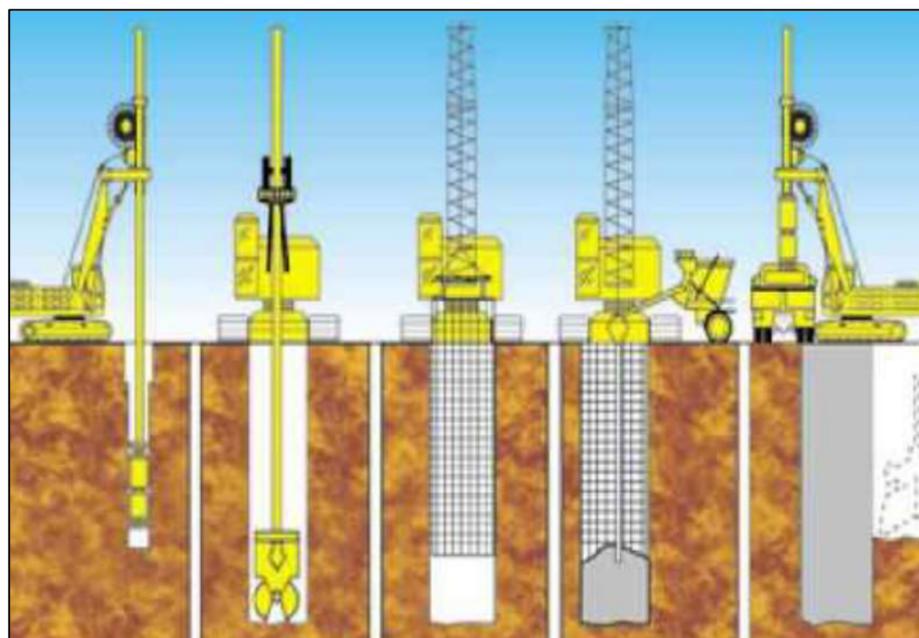


## 2.- SOLUCIÓN ADOPTADA MUROS PANTALLA.

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 realizada 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.

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.

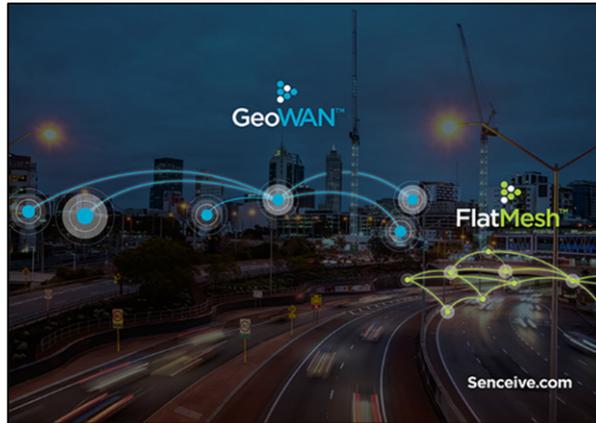
Se calcularán apuntalamientos provisionales por el interior de la pantalla que permitan los trabajos de excavación a “cielo abierto”.



### 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.

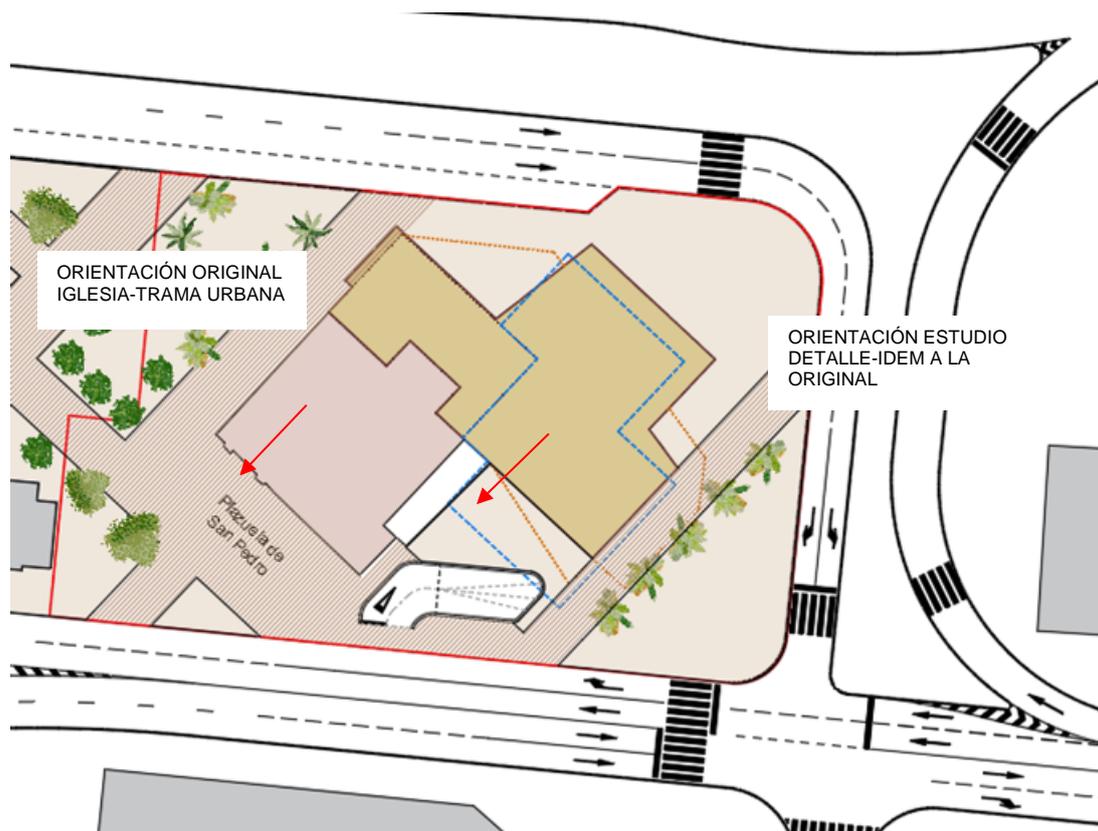
#### **4.4.-RESPECTO A LAS RELACIONES DEL EDIFICIO CON LA TRAMA URBANA ORIGINAL, QUE CONSTITUYE UN VALOR ESENCIAL, PROTEGIBLE, QUE ES INHERENTE AL EDIFICIO E INDISPENSABLE PARA SU CORRECTO ENTENDIMIENTO.**

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.

## 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

---

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

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 teja 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:

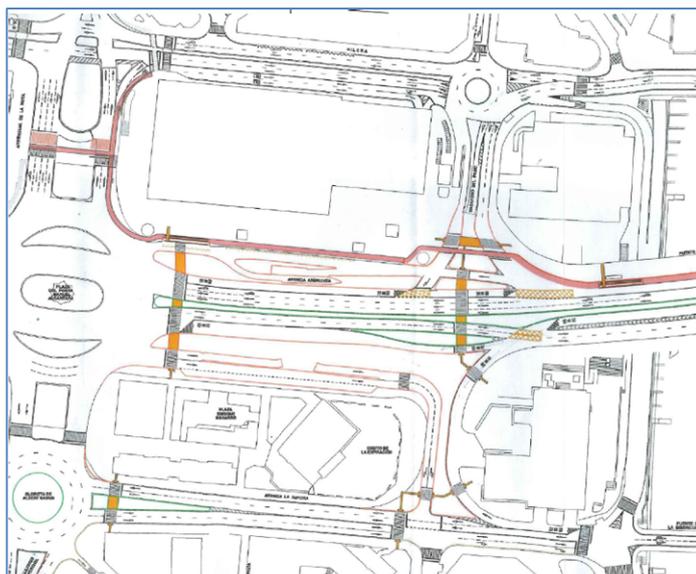
a) *Dada la envergadura y alcance de la propuesta de aparcamiento subterráneo, ésta debe ser justificada y desarrollada técnicamente, al efecto de comprobar la titularidad de las superficies afectadas, su viabilidad técnica y estudio de las afecciones a infraestructuras e instalaciones ya existentes.*

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-19 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-19 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.

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, recomendades 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).

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>

## 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 orientadas 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.

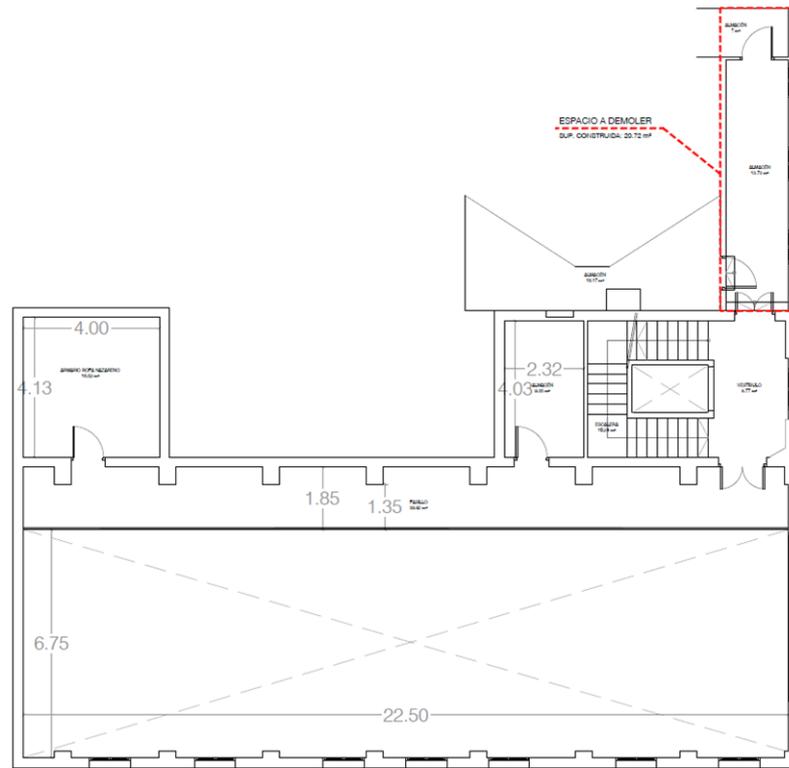
Se aporta esquema de sótano de aparcamiento para facilitar la comprensión y justificar la funcionalidad de la propuesta realizada.

### 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.



PLANTA 1ª. Casa hermandad actual  
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 120.46 m²

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.

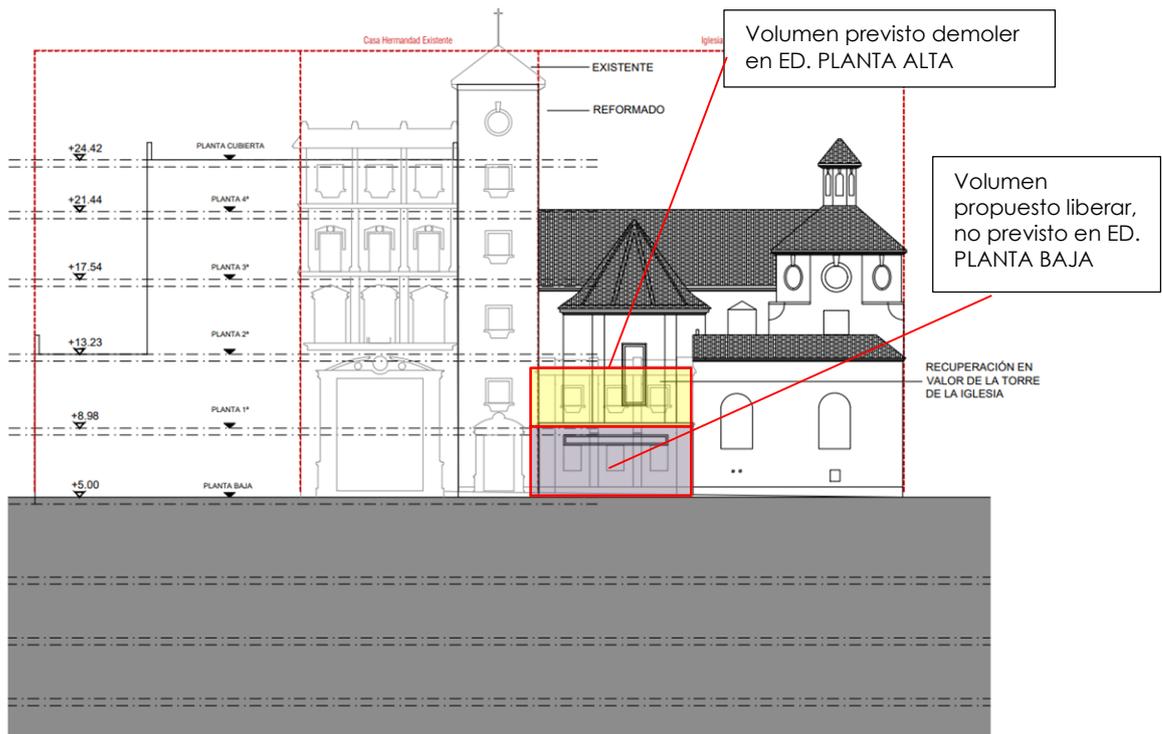
En la actualidad este cuerpo alberga un pasillo que conecta la Casa de Hermandad con las dependencias parroquiales de San Pedro, y es perfectamente prescindible. (Lo es incluso en su planta baja, por lo que no sería desdeñable plantear en el proyecto liberar el volumen de la capilla en todo su alzado).

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



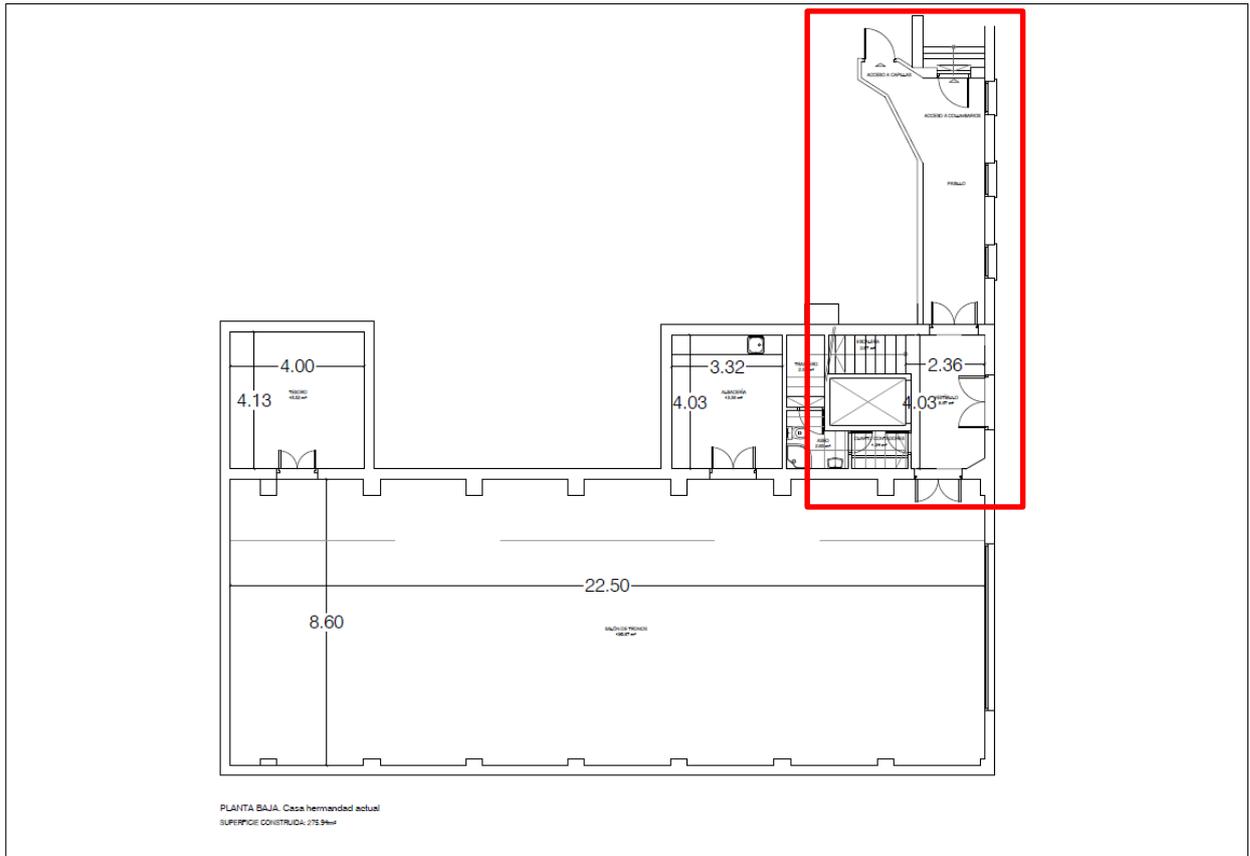
### Situación actual

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

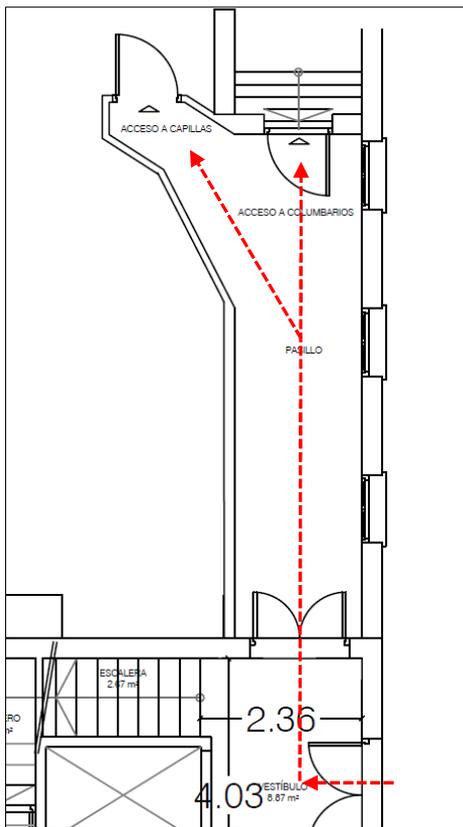


Fundamentos para haber desestimado la demolición del pasillo de planta baja en el ED

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

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), y para dar cumplimiento al art. 34.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía, estableciendo las condiciones de:

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 justificar la no afección visual sobre 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.

Los espacios libres a urbanizar dentro del ámbito de actuación forman parte del patrimonio municipal actualmente, por lo que no se prevé la necesidad de tramitación de ningún documento de gestión. La modificación prevista en el presente Estudio de Detalle no supone carga económica alguna puesto que el mantenimiento de estos espacios libres ya está incorporado en el último presupuesto consolidado del Ayuntamiento de Málaga.

Las obras de reurbanización serán asumidas por el Promotor de las obras requiriendo al departamento de Patrimonio la puesta a disposición de los terrenos sin que suponga carga económica alguna. Las obras de urbanización quedaran definidas y valoradas en un Proyecto de Urbanización, pendiente de redacción.

La descripción anterior, de compromisos adquiridos por el promotor y la administración, justifica la innecesidad de la incorporación al documento de un Estudio Económico Financiero y de un Informe de Sostenibilidad Económica al que se refiere el apartado a) 3º del artículo 19 de la LOUA.

## 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.

## 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.

<b>ANÁLISIS EDIFICABILIDAD MÁXIMA</b>			
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.

<b>AREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION</b>		
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 grafados en los planos de secciones acotando 19,42m sobre el nivel de planta baja. Esta altura se agota con una edificación de PB+5. Sobre esta altura queda permitido la ejecución de castilletes para el acceso a la cubierta.

#### 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 CULTUR ADE 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

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 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
ED-18	INFOGRAFIAS NO VINCULANTES
ED-19	REGENERACIÓN DEL ENTORNO URBANO HISTÓRICO
ED-20	DETALLE CONSTRUCTIVO CÁMARA BUFA

ARQUITECTOS:

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

Málaga, abril de 2025

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 MARZO de 2025

Fdo.: MARIO ROMERO GONZÁLEZ, JAVIER HIGUERA MATA

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO\*****CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO****Descripción de los materiales utilizados****Pavimentos de itinerarios accesibles**

Material: HORMIGÓN CONTINUO

Color: VARIOS

Resbaladicidad: CLASE 3

**Pavimentos de rampas**

Material: HORMIGÓN CONTINUO

Color: VARIOS

Resbaladicidad: CLASE 3

**Pavimentos de escaleras**

Material: HORMIGÓN CONTINUO

Color: VARIOS

Resbaladicidad: CLASE 3

**Carriles reservados para el tránsito de bicicletas**

Material:

Color:

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

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

\* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA 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	
<b>CONDICIONES GENERALES.</b> (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	∅ ≤ 0,01 m	--	∅ ≤ 0,02 m	CUMPLE	
	<input type="checkbox"/> En calzadas	∅ ≤ 0,025 m	--	∅ ≤ 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.						
<b>VADOS PARA PASO DE PEATONES</b> (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	
<b>VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS</b> (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	
<b>PASOS DE PEATONES</b> (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
<b>ISLETAS</b> (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	--	--	

<b>PUENTES Y PASARELAS</b> (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		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	--
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	--
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	--
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	--
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	--	--
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal	--
	Longitud	--	= 0,60 m	--
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	--
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 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		≥ 0,04 m.	≥ 0,04 m.	--
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	--	--
<b>PASOS SUBTERRÁNEOS</b> (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		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	--
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	--
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	--
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	--
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux	--
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal	--
	Longitud	--	= 0,60 m	--
<b>ESCALERAS</b> (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 ≥ 50 m	--
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	3 ≤ N ≤ 16
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	--	--
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	--	--
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--	--
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	≥ 1,20 m
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		--	≥ 1,50 m	--
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		--	≥ 1,20 m	--
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	= Anchura escal
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	= 1,00 m
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	--
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura.	0,65m y 0,75 m 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	--	CUMPLE

(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 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	0,70-, 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

**OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)**

Vallas	Separación a la zona a señalar	--	≥ 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

**RESERVA DE PLAZAS, CONDICIONES TÉCNICAS (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: - 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. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m 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

**REQUISITOS GENERALES (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**

<b>NORMATIVA</b>	<b>O. VIV/561/2010</b>	<b>DEC.293/2009 (Rgto)</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>		
<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**

<b>NORMATIVA</b>	<b>O. VIV/561/2010</b>	<b>DEC.293/2009 (Rgto)</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>		
<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	CUMPLE
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	--	--	CUMPLE
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	--	--	

Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--	--		
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	$\leq 1,20 \text{ m}$	$\geq 1,20 \text{ m}$		
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	--	de 0,90-1,2		
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	--	--		
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		--	$\leq 0,80 \text{ m}$	--		
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		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--	--	CUMPLE	
	Anchura franja pavimento circundante		--	$\geq 0,50 \text{ m}$	--		
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		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--	--		
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80 \text{ m}$	--	--		
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20 \text{ m}$	--	--		
	Altura del lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85 \text{ m}$	--	--		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80 \text{ m}$	--	--	
		Altura del inodoro		De 0,45 m a 0,50 m	--	--	
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 m a 0,75 m	--	--	
			Longitud	$\geq 0,70 \text{ m}$	--	--	
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95 \text{ m}$	--	--		
<input type="checkbox"/> Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm.)		De 0,45 m a 0,50 m	--	--		
	Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80 \text{ m}$	--	--		
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		$\geq 0,40 \text{ m}$	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		--	$\leq 105^\circ$	--	CUMPLE	
	Dimensión soporte región lumbar		--	$\geq 15 \text{ cm.}$	--	CUMPLE	
	Espacio libre al lado del banco		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$ a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20 \text{ m}$	--	CUMPLE	
Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60 \text{ m}$	--	--	CUMPLE		
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		--	$\geq 1,20 \text{ m}$	$\geq 1,20 \text{ m}$	CUMPLE	
	Diámetro		$\geq 0,10 \text{ m}$	--	--		
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70 \text{ m}$	$\geq 0,70 \text{ m (C7)}$		
	(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		--	$\geq 2,20 \text{ m}$			
(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	--			
		Altura parte inferior boca	$\leq 1,40 \text{ m}$	--			
	No enterrados	Altura de elementos manipulables	$\leq 0,90 \text{ m}$	--			

<b>OBSERVACIONES</b>

<b>DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA</b>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.</p> <p><input type="checkbox"/> 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.</p> <p><input type="checkbox"/> 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.</p> <p><input type="checkbox"/> 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.</p>

MEMORIA EXPOSITIVA

RELACIÓN DE PLANOS

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

**PLANOS**