

ESTUDIO DE DETALLE

CALLE SAWA MARTÍNEZ, Nº1
MÁLAGA

PROMOTOR: CYGEMA 94, S.L.,

ARQUITECTA: ANA JIMÉNEZ MARTÍN

MÁLAGA, JUNIO 2025

INDICE

MEMORIA.-

1. MEMORIA EXPOSITIVA

- 1.1.- Datos identificativos del ámbito de actuación.
- 1.2.- Objeto del Estudio de Detalle.
- 1.3.- Datos identificativos del promotor.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

- 2.1.- Descripción y justificación de la solución adoptada.
- 2.2.- Justificación de que no se reducen superficies de espacios libres y viales ni la anchura de estos, ni zonas verdes o de equipamientos. -
- 2.3.- Justificación de que no se modifican el uso urbanístico del suelo, la edificabilidad o el número de viviendas, ni se incrementa el aprovechamiento urbanístico.
- 2.4.- Adecuación de las alineaciones y rasantes, y de la ordenación de volúmenes a las especificaciones del planeamiento superior.
- 2.5.- Normativa para la Ordenación de la Edificación.
- 2.6.- Cuadro resumen de características de la ordenación.
- 2.7.- Memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública
- 2.8.-Justificación del cumplimiento de las normas reguladoras de accesibilidad.

PLANOS.-

- 01.- Situación en el P.G.O.U.
- 02.- Emplazamiento topográfico original
- 03.- Emplazamiento topográfico terminado
- 04.- Secciones 1
- 05.- Secciones 2
- 06.- Fachadas
- 07.- Volumetría

ESTUDIO DE DETALLE
CALLE SAWA MARTÍNEZ, Nº1, MÁLAGA
PROMOVIDO POR: CYGEMA 94, S.L.,

M E M O R I A

1. MEMORIA EXPOSITIVA

1.1- DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN. -

La parcela objeto de la presente actuación urbanística se encuentra situada en la localidad de Málaga, y se encuentra en la Calle Sawa Martínez, Nº1.

El Plan General de Ordenación Urbana de Málaga la califica como Zona de Ordenación en Colonia y Edificación Tradicional Popular (CTP-1).

Esta parcela tiene una superficie neta de 752,13 m², ya que el solar sobre el que se actúa tiene una superficie bruta de 893,39 m², de los que se reducen 141,16 m² al estar afectados por alineaciones. Esta cesión al Ayuntamiento se encuentra aceptada y formalizada en escritura pública con fecha 12 de febrero de 2007.

En estas zonas cedidas y afectadas por alineaciones se creará una acera en la parte trasera superior de la parcela, adecentando el camino terrizo existente

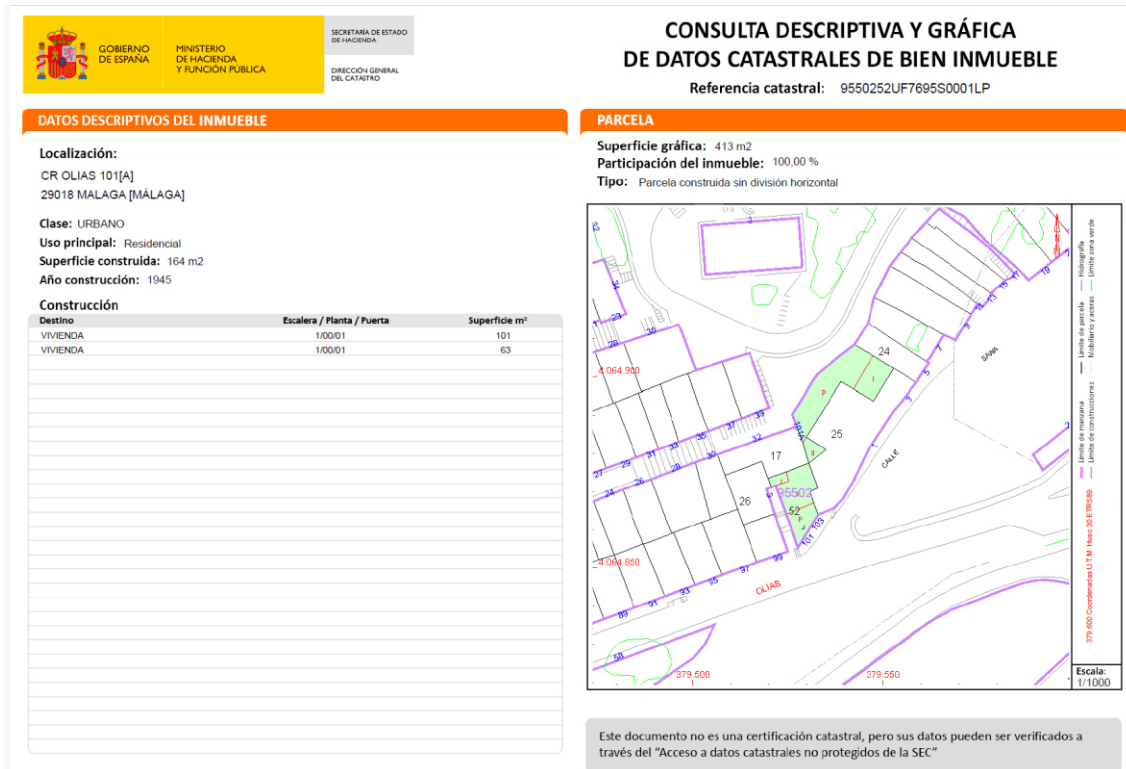
actualmente, y se configurará el espacio exterior en la zona inferior de acceso de la edificación con las aceras correspondientes.

Actualmente en la parcela existe una nave cuya demolición está prevista y aprobada en la Licencia N° 537, concedida con fecha 1 de diciembre de 2023.

La parcela cuenta con dos referencias catastrales que son:
9550225UF7695S0001KP - 9550252UF7695S0001LP

Se adjuntan fichas catastrales:

[illegible]



La parcela tiene una geometría irregular siendo sus linderos los siguientes: frente orientado al Sureste que linda con Calle Sawa Martínez 1, trasero orientado al Noroeste que linda por una parte con acera nueva a realizar y por la otra parte con las viviendas medianeras, lateral orientado al Noreste que linda con vivienda medianera, y lateral orientada al Suroeste que linda con Pasaje de Olías, que es ascendente con escaleras para llegar a las viviendas existentes en esa zona.

La topografía tiene una pendiente ascendente pronunciada de este a oeste desde la Calle Sawa Martínez hasta la calle que se va a realizar en su parte superior.

1.2.-OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE. -

Se redacta el presente Estudio de Detalle con el fin de marcar la ordenación de volúmenes de la edificación, compatibilizando la aplicación de las ordenanzas de CTP-1 con las características topográficas del terreno, aunque el solar neto no alcanza los 800 m² de superficie que se indican en el Art. 12.10.3 - *Condiciones de la Ordenación - 1. Parcelación*, del PGOU de 2011 de Málaga para la realización obligatoria del mismo.

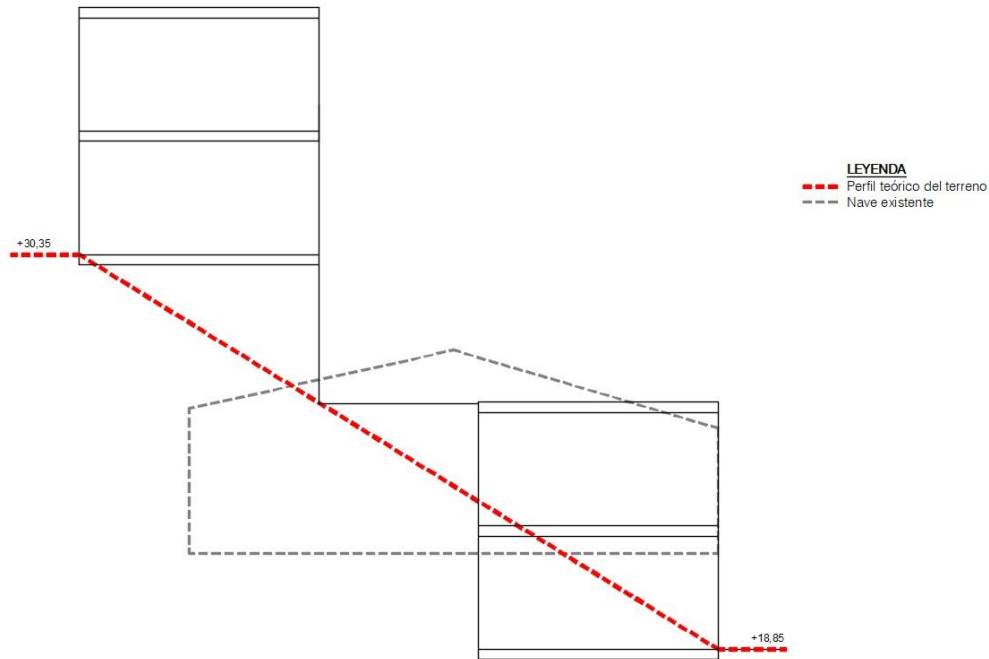
Hay que indicar que anteriormente existía otro Estudio de Detalle sobre esta parcela, que se encuentra anulado al no estar recogido en el PGOU de 2011 vigente.

Ya que actualmente hay una nave en la parcela que ha producido una transformación del terreno natural, se propone el trazado de un perfil teórico del terreno entre la calle inferior y la calle superior, según se indica en el Art. 12.2.3 - *Terreno Natural* del PGOU 2011.

La ordenación de volúmenes propuesta pretende llegar hasta la calle superior cedida y que se va a pavimentar, de manera que la edificación no se quede prácticamente enterrada, creando plataformas de PB+1 sobre el perfil teórico del terreno, pretendiendo con esta actuación la adaptación máxima al terreno, sin alterar en la medida de lo posible las características y el aspecto visual del lugar, buscando en todo caso una volumetría totalmente integrada.

Por este motivo no se plantea en este Estudio de Detalle la solución de aplicar las ordenanzas de CTP-1 directas desde la parte inferior de la parcela con PB+1 y desde la parte superior de la parcela con PB+1, ya que la solución resultante

desentonaría con el entorno al elevarse excesivamente el volumen resultante, tal como puede verse en el esquema siguiente.



El PGOU califica la parcela como CTP-1, que tiene una alineación obligatoria a vial, por lo que la edificación se irá escalonando sobre el perfil teórico del terreno establecido, sin sobrepasar la profundidad máxima edificable de 15 m, establecida en las ordenanzas de CTP-1.

Del mismo modo, se propone la realización de aparcamientos en el Nivel 0 de la edificación con el objetivo de cumplir la normativa en lo relativo al número mínimo de plazas de aparcamiento obligatorias en la edificación, tal como se indica en el Art. 6.7.4 - *Reservas de aparcamientos por usos* del PGOU 2011, en este caso 1,5 plazas por vivienda en el interior de las parcelas. Al ser obligatorio tener 17 plazas de aparcamientos para las 11 viviendas proyectadas, con un fondo máximo de 15 metros, se justifica que la primera crujía de la fachada sea para este uso

aparcamiento, y se indica que la fachada de este Nivel 0 se tratará como una parte más del edificio, manteniendo la calidad arquitectónica del conjunto.

Este Estudio de Detalle se redacta según el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

1.3.- DATOS IDENTIFICATIVOS DEL PROMOTOR. -

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de la Sociedad propietaria del solar, CYGEMA 94, S.L. con N.I.F. B.29706819, y con domicilio en C/ Trinidad Grund, N°23, de Málaga, cuyo representante legal es D. José E. Carretín Soto, en cuya calidad formula el encargo del presente trabajo.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

2.1- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA. -

El presente Estudio de Detalle propone la ordenación de volúmenes edificable que es su objeto, señalando sus alineaciones mediante la distribución de la edificabilidad autorizada.

2.2.- JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE REDUCEN SUPERFICIES DE ESPACIOS LIBRES Y VIALES NI LA ANCHURA DE ESTOS, NI ZONAS VERDES O DE EQUIPAMIENTOS. -

Se mantienen las mismas superficies de espacios libres, viales y sus anchuras previstas en el PGOU, puesto que, al no modificarse la ocupación máxima de la edificación, la superficie de los espacios libres se mantiene inalterable. Del mismo modo no se reducen zonas verdes ni equipamientos. Se han cedido al Ayuntamiento 141,16 m² al estar afectados por alineaciones. Esta cesión se encuentra aceptada y formalizada en escritura pública con fecha 12 de febrero de 2007.

2.3.- JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE MODIFICAN EL USO URBANÍSTICO DEL SUELO, LA EDIFICABILIDAD O EL NÚMERO DE VIVIENDAS, NI SE INCREMENTA EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

El uso del suelo objeto de este Estudio de Detalle es el recogido en el PGOU de Málaga siendo la ordenanza de aplicación CTP-1. No se modifica la edificabilidad prevista, que para esta ordenanza es 1,8 m²t/m²s, siendo la edificabilidad máxima permitida 1.353,83 m²t. Del mismo modo no se supera el número máximo de viviendas permitido, ya que según el PGOU en su Art.12.2.34.- *Densidad máxima de viviendas*, esta es la resultante de dividir la superficie construida sobre rasante destinada a uso residencial por 70 m², estableciéndose una densidad máxima de viviendas de 18 unidades, habiendo previsto en este caso 11 viviendas.

Tampoco se incrementa el aprovechamiento urbanístico.

2.4.- ADECUACIÓN DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES, Y DE LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES A LAS ESPECIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR. -

ALINEACIONES. -

La alineación es obligatoria a vial, lo que se cumple respecto a la C/ Sawa Martínez y que corresponde a la alineación establecida en el PGOU. En esta zona se propone realizar la parte de acera que se encuentra cedida, adaptando también la rampa que existe en la unión de Calle Sawa Martínez con Carretera de Olías.

La alineación que se señala en la parte alta del solar no da a ningún vial del PGOU, aunque en este Estudio de Detalle se propone adecentar el sendero terrizo peatonal colindante con la fachada trasera, situada sobre la alineación marcada en el PGOU, realizando un acerado.

RASANTES. -

Las rasantes fijadas en el presente Estudio de Detalle, y que se recogen en su documentación gráfica, corresponden con las bancadas resultantes del cumplimiento de lo dispuesto en las condiciones de Ordenación de la zona CTP, adaptándolas al perfil teórico del terreno.

ORDENACION DE VOLUMENES. -

La ordenación de volúmenes es el motivo del presente Estudio de Detalle. Para ordenar los volúmenes edificables se han tenido en cuenta las especificaciones del Plan General vigente y las características concretas de la topografía del terreno.

Ya que actualmente hay una nave en la parcela que ha producido una transformación del terreno natural, se propone el trazado de un perfil teórico del terreno entre la calle inferior y la calle superior

La ordenación de volúmenes propuesta pretende llegar hasta la calle superior cedida y que se va a pavimentar, de manera que la edificación no se quede enterrada, creando plataformas de PB+1 sobre el perfil teórico del terreno, pretendiendo con esta actuación la adaptación máxima al terreno, sin alterar en la medida de lo posible las características y el aspecto visual del lugar, buscando en todo caso una volumetría totalmente integrada.

En el presente Estudio de Detalle se ordenan un total de 11 viviendas repartidas en los distintos niveles de la edificación, contando en el nivel 0 con los aparcamientos obligatorios por normativa y portal de acceso. Se comunican los distintos niveles con una única caja de escalera situada al fondo de la edificación.

Esta ordenación se propone mediante la simple aplicación de los parámetros de la Ordenanza, sin que en modo alguno pueda producirse el más mínimo aumento de aprovechamiento como consecuencia de la propuesta de Ordenación del solar mediante este Estudio de Detalle.

2.5.- NORMATIVA PARA LA ORDENACION DE LA EDIFICACION. -

Partiendo de las ordenanzas de la Zona de Ordenación en Colonia y Edificación Tradicional Popular (CTP-1), contenidas en el Plan General vigente, la Normativa

concreta de aplicación para la edificación a desarrollar en el ámbito del presente Estudio de Detalle, es la siguiente:

Obras Admisibles. -

Se permitirán todos los tipos de obras de edificación que cumplan con estas ordenanzas.

Parcelación. -

Se establece una parcela mínima para CTP-1 de 70 m² con 4 m de fachada mínima, teniendo la parcela objeto de este Estudio de Detalle una superficie de 752,13 m² y un frente de fachada principal de 51,09 m, trasero de 25,61 m y lateral de 14,52 m.

Edificabilidad neta. -

La edificabilidad máxima aplicable a las zonas CTP-1 es de 1,80 m²t/m²s, siendo la máxima permitida para esta parcela de 1.353,83 m²t..

Alineaciones. -

La fachada del edificio coincide con la alineación del vial.

Profundidad máxima edificable. -

Se fija en 15 m.

Ocupación máxima. -

La ocupación máxima permitida en Planta Baja será del 100% y en Plantas Altas del 80 %.

Separación a linderos privados. -

La edificación será medianera, escalonándose las diferentes rasantes para adaptarse a la topografía, mediante el trazado del perfil teórico del terreno.

Altura edificable. -

La altura permitida en CTP-1 es de PB+1 con 7,5 m de altura máxima, parámetro que se cumple, ya que al trazarse el perfil teórico del terreno se va escalonando la edificación en PB+1 a lo largo de ese perfil, sin sobrepasar nunca los 7,5 m de altura máxima, llegando el edificio hasta la calle peatonal que se va a adecentar en la parte superior con el fin de no dejar enterrada la edificación. Se pretende con esta actuación la adaptación máxima al perfil teórico del terreno, creando plataformas sin alterar en la medida de lo posible las características y el aspecto visual del lugar, buscando en todo caso una volumetría totalmente integrada.

Vuelo de cuerpos salientes. -

Se producirá un vuelo de 0,60 m en el Nivel 1, ya que la calle tiene más de 8 m de ancho, estando a una altura igual o superior a 3,50 m sobre el nivel de la acera.

Viviendas interiores. -

En este caso no se proyectan viviendas interiores.

Condiciones de adecuación ambiental. -

Se proyectará la edificación mejorándola respecto al entorno.

Condiciones de Uso. -

Solamente se permiten los Usos definidos en el artículo 12.10.6 del PGOU, los cuales son:

1.- Uso pormenorizado: Residencial

2.- Usos compatibles: Terciario excepto instalaciones de hostelería con actividad musical, equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios), aparcamientos, Uso Productivo en plantas bajas según regulación específica y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

Aparcamientos. -

Se propone la realización de aparcamientos en el Nivel 0 de la edificación con el objetivo de cumplir la normativa en lo relativo al número mínimo de plazas de aparcamiento obligatorias en la edificación, tal como se indica en el Art. 6.7.4 - *Reservas de aparcamientos por usos* del PGOU 2011, en este caso 1,5 plazas por vivienda en el interior de las parcelas.

2.6.- CUADRO RESUMEN DE CARÁCTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN. -

La edificación permitida, se ordena de forma, que no se sobrepasen los volúmenes edificables permitidos, ni tampoco la densidad ni los usos establecidos, tal como se acredita a continuación.

Relación de superficies computables para la edificabilidad. -

Nivel 0	78,24
Nivel 1	608,10
Nivel 2	365,70
Nivel 3	253,61
Total Superficie Computable	1.305,65 m2

Relación de superficies construidas a efectos de ocupación

	Planta Baja	Planta Primera
Nivel 0	200,12	---
Nivel 1	286,74	200,12
Nivel 2	114,63	251,07
Nivel 3	103,10	150,51
Sup. total ocupación	704,59 m2 (93,68%)	601,70 m2 (80%)

**2.7.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA, QUE
CONTENDRÁ LAS MEDIDAS Y ACTUACIONES REALIZADAS PARA EL
FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA, EL RESULTADO DE ESTAS
Y DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA**

Como cuestión previa para el desarrollo del presente Estudio de Detalle, habrán de tenerse en cuenta los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades, protección de la familia y de la tercera edad, y de accesibilidad universal al objeto de integrar en los instrumentos de ordenación los fines que se establecen en el artículo 3.2 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

2.8.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS REGULADORAS DE ACCESIBILIDAD. -

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERIA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL
Dirección General de Personas con Discapacidad

FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS * (Aplicable a zonas de uso comunitario)

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS, DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

Material:

Color:

Resbaladicidad:

Pavimentos de rampas

Material:

Color:

Resbaladicidad:

Pavimentos de escaleras

Material:

Color:

Resbaladicidad:

Franja señalizadora

Tipo:

Textura:

Color:

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

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

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

FICHA III. EDIFICIOS DE VIVIENDAS					
ESPACIOS, INSTALACIONES Y EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS DE USO COMUNITARIO					
ESPACIOS EXTERIORES. Se deberá cumplimentar en su caso, la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones y, en su caso, la Ficha justificativa I. Infraestructuras y urbanismo.					
ESPACIOS, INSTALACIONES Y EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS DE USO COMUNITARIO (piscinas, gimnasios, juegos infantiles, etc.). Se deberá cumplimentar la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones.					
NORMATIVA	DB-SUA	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
ACCESO DESDE EL EXTERIOR (Rgto. Art. 105. DB-SUA Anejo A)					
☒ No hay desnivel					
☐ Desnivel	☐ Salvado con una rampa (Ver apartado "Rampas")				
	☐ Salvado por un ascensor (Ver apartado "Ascensores")				
VESTÍBULOS (Rgto. Art. 108, DB-SUA Anejo A)					
Circunferencia libre no barrida por las puertas		Ø ≥ 1,50 m	Ø ≥ 1,50 m	Ø ≥ 1,20 m	Ø ≥ 1,50 m
Circunferencia libre frente ascensor accesible (o espacio previsto para futura instalación de ascensor accesible)		Ø ≥ 1,50 m	---	Ø ≥ 1,50 m	Ø ≥ 1,50 m
PASILLOS (Rgto. Art. 108, DB-SUA Anejo A)					
Anchura libre		≥ 1,10 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m (O1)	≥ 1,20 m
Estrechamientos puntuales	Longitud del estrechamiento	≤ 0,50 m	≤ 0,50 m	---	
	Ancho libre resultante	≥ 1,00 m	≥ 0,90 m	---	
	Separación a puertas o cambios de dirección	≥ 0,65 m	---	---	
☐ Espacio de giro libre al fondo de pasillos mayores de 10 m		Ø ≥ 1,50 m	---	---	
(O1) ≥ 1,00 Anchura libre en pasillos secundarios					
HUECOS DE PASO (Rgto. Art. 108, DB-SUA Anejo A)					
Anchura libre de paso de las puertas de entrada y huecos		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m
☒ En el ángulo de máxima apertura de la puerta, la anchura libre de paso reducida por el grosor de la hoja de la puerta es ≥ 0,78 m					
Espacio libre horizontal a ambas caras de las puertas		Ø ≥ 1,20 m	Ø ≥ 1,20 m	Ø ≥ 1,20 m	Ø ≥ 1,20 m
Ángulo de apertura de las puertas (incluso exteriores)		---	≥ 90°	≥ 90°	≥ 90°
Sistema de apertura o cierre	Altura de la manivela	De 0,80 m a 1,20	De 0,80 m a 1,10	De 0,90 m a 1,20	De 0,90 m a 1,20
	Separación del picaporte al plano de la puerta	---	0,04 m	0,04 m	0,04 m
	Distancia desde el mecanismo hasta el encuentro en rincón	≥ 0,30 m	---	---	
☐ Puertas transparentes o acristaladas	Son de policarbonatos o metacrilatos, luna pulida templada de espesor mínimo 6 mm o acristalamientos laminares de				
	Señalización horizontal en toda su longitud	De 0,85 m a 1,10 m	De 0,85 m a 1,10 m	2 bandas horizontales	
	☐ Ancho franja señalizadora perimetral (1)	---	0,05 m	0,20 m	
(1) Puertas totalmente transparentes con apertura automática o que no disponen de mecanismo de accionamiento.					
☒ Puertas de dos hojas	Sin mecanismo de automatismo y coordinación, anchura de paso mínimo en una de ellas	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m
☐ Puertas	Anchura libre de paso	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	≥ 1,20 m	

automáticas	Mecanismo de minoración de velocidad	---	≤ 0,5 m/s	≤ 0,5 m/s	
VENTANAS					
☒ No invaden el pasillo a una altura inferior a 2,20 m					
(O2) Los mecanismos de ventanas se situarán a una altura de entre 0,80 y 1,10 m.					
ESCALERAS (Rgto. art. 107, DB-SUA Anejo A)					
Directriz	☒ Recta ☐ Curva o mixta	☒ Recta ☐ Curva o mixta	---		
Altura salvada por el tramo	☒ Con ascensor como alternativa	≤ 3,20 m	---	---	
	☐ Sin ascensor como alternativa	≤ 2,25 m	---	---	
Número mínimo de peldaños por tramo	3	Según DB-SUA	---	(O3)	
Huella	≥ 0,28 m	Según DB-SUA	≥ 0,27 m		0,28 m
Contrahuella (con tabica y sin bocel)	☒ Con ascensor como alternativa	De 0,13 m a 0,185	Según DB-SUA	≤ 0,185 m	0,185 m
	☐ Sin ascensor como alternativa	De 0,13 m a 0,175 m	Según DB-SUA	≤ 0,185 m	
Relación huella / contrahuella	$0,54 \text{ m} \leq 2C+H \leq 0,70 \text{ m}$	Según DB-SUA	---		$0,54 \text{ m} \leq 2 \times 0,185 + 0,28 = 0,65 \leq 0,70 \text{ m}$
Ancho libre (En tramos curvos, se debe excluir la zona donde la huella < 0,17 m)	≥ 1,00 m	≥ 1,00 m	≥ 1,00 m		≥ 1,00 m
Ángulo máximo de la tabica con el plano vertical	≤ 15°	≤ 15°	---		≤ 15°
Mesetas	Intermedias	Con puertas de acceso a viviendas. Ancho	≥ Ancho de escalera	$\varnothing \geq 1,20 \text{ m libre}$	---
		Sin puertas de acceso a viviendas. Ancho	≥ Ancho de escalera	$\varnothing \geq 1,00 \text{ m libre}$	---
		Fondo	$\varnothing \geq 1,00 \text{ m}$	---	≥ 1,00 m
	De arranque y desembarco	Ancho	≥ Ancho de escalera	---	≥ Ancho de escalera
		Fondo	$\varnothing \geq 1,00 \text{ m}$	$\varnothing \geq 1,20 \text{ m}$	---
Distancia de la arista de peldaños a puertas	≥ 0,40 m	≥ 0,40 m	---		
Pasamanos	Dimensión mayor del sólido capaz	---	De 0,045 m a 0,05	De 0,04m a 0,05 m	De 0,04m a 0,05 m
	Altura	De 0,90 m a 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m	De 0,90 m a 0,95 m	De 0,90 m a 0,95 m
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con pasamanos. En el caso de escaleras de gran anchura, la separación máxima de pasamanos será de 4,00 m. En escaleras que salvan una altura ≥ 0,55, con ancho mayor que 1,20 m pasamanos a ambos lados de la escalera y continuo, incluyendo mesetas. Entre dos plantas consecutivas de una misma escalera, todos los peldaños tienen la misma contrahuella y todos los peldaños de los tramos rectos tienen la misma huella. Entre dos tramos consecutivos de plantas diferentes, la contrahuella no varía más de ±1,00 cm. El pasamanos es firme y fácil de asir, separado del paramento al menos 0,04 m y su sistema de sujeción no interfiere el paso continuo de la mano.					
(O3) Número máximo de peldaños sin descansillo intermedio ≤16					
(O4) Altura de cerramiento del intradós ≥ 2,10 m					
RAMPAS FIJAS ACCESIBLES (Rgto. art. 109, DB-SUA)					
Directriz	Recta o curva de Radio = 30,00 m	Recta	---		
Anchura	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		

Pendiente longitudinal (proyección horizontal)	Tramos de longitud < 3,00 m		10,00 %	10,00 %	10,00 % (≤ 12%)
	Tramos de longitud ≥ 3,00 m y < 6,00 m		8,00 %	8,00 %	8,00 % (≤ 10%)
	Tramos de longitud ≥ 6,00 m		6,00 %	6,00 %	8,00 % (≤ 10%) (O5) (O6)
Pendiente transversal			≤ 2 %	≤ 2 %	≤ 2 %
Longitud máxima de tramo (proyección horizontal)			≤ 9,00 m	≤ 9,00 m	≤ 10,00 m
Mesetas	Ancho		≥ Ancho de rampa	≥ Ancho de rampa	---
	Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m
	☐ Rampa acceso edificio. Fondo		---	≥ 1,20 m	---
Distancia desde la arista de la rampa a una puerta o a pasillos de anchura inferior a 1,20 m			≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	---
Pasamanos	Dimensión sólido capaz		---	De 0,045 m a 0,05m	---
	Altura		De 0,90 m a 1,10 m De 0,65 m a 0,75 m	De 0,90 m a 1,10 m	De 0,70 m a 0,75 m De 0,90 m a 0,95 m
	Prolongación en los extremos a ambos lados (tramos ≥ 3 m)		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	---
Barandilla	Desnivel > 0,55 m		Entre 0,90 y 1,10	De 0,90 m a 1,10	---
	Desnivel > 0,15 m		---	De 0,90 m a 1,10 m	---
Altura de zócalo o elemento protector lateral en bordes libres, en rampas que salven una diferencia de cota máxima de 0,55 m			≥ 0,10 m	≥ 0,10 m	≥ 0,10 m
En rampas que salvan una altura mayor que 0,185 m con una pendiente ≥ 6%, pasamanos a ambos lados y continuo incluyendo mesetas.					
(O5) Entre paréntesis se exponen los valores admitidos en casos puntuales consolidados por la edificación (O6) Tramos de longitud ≥ 10,00 m 6,00 % (8%)					
COMUNICACIÓN VERTICAL (Rgto. art. 106, DB-SUA9, Anejo A)					
☐ No es necesaria la instalación de ascensor ni la previsión estructural para hueco.					
☐ Previsión estructural para hueco de ascensor. ☐ Edificios de viviendas con PB+1 que cuenta con 6 viviendas o menos. (Rgto.) ☐ Edificios en los que hay que salvar hasta dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio o hasta alguna vivienda o zona comunitaria o que dispongan de 12 o menos viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio. (DB-SUA 9)					
☒ Instalación de ascensor accesible. ☒ Edificios con más de 6 viviendas que se desarrollen como máximo en PB+1 o con cualquier número de viviendas a partir de PB+2 (Rgto) ☐ Edificios en los que hay que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna vivienda o zona comunitaria, o que dispongan de más de 12 viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio. (DB-SUA 9)					
Ascensor accesible	Espacio libre previo al ascensor		Ø ≥ 1,50 m	---	Ø ≥ 1,50 m
	Anchura de paso puertas		UNE EN 8170:2004	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m
	Medidas interiores (Dimensiones)	Sin viviendas accesibles	☒ Una o dos puertas enfrentadas	1,00 x 1,25 m	1,10 x 1,40 m En ascensores con doble puerta
			☐ Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	
					1,10 x 1,40 m

mínimas)	Con viviendas accesibles	☐ Una o dos puertas enfrentadas	1,00 x 1,40 m		perpendicular: 1,20 x 1,20 m	
		☐ Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m			
El modelo de ascensor accesible elegido y su instalación por persona autorizada cumplirán las condiciones de diseño establecidas en el Reclamento. entre las que destacan:						
Rellano y suelo de la cabina enrasados. Puertas de apertura telescópica. Botoneras situadas: H interior ≤ 1,20 m H exterior ≤ 1,10 m			Precisión de nivelación. Pasamanos a una altura entre 0,80 - 0,90 m			
En cada acceso se colocarán: indicadores luminosos y acústicos de la llegada, indicadores luminosos que señalen el sentido de desplazamiento, en las jambas el número de la planta en braille y arábigo en relieve a una altura ≤ 1,20 m, esto último se podrá sustituir por un sintetizador de voz.						

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO DE VESTÍBULOS, ESCALERAS, PUERTAS Y SALIDAS

Las puertas son fácilmente identificables, con una fuerza necesaria para la apertura de las puertas de salida ≤ 25 N (≤ 65 N cuando sean resistentes al fuego).

La apertura de las salidas de emergencia es por presión simple y cuentan con doble barra plana a 0,20 m y 0,90 m. La puerta de acceso al edificio destaca del resto de la fachada y cuenta con una buena iluminación. Las puertas correderas no pueden disponer de resaltes en su pavimento.

La iluminación permanente presenta intensidad mínima de 300 lux. y los interruptores fácilmente localizables, dotados de piloto luminoso.

☐ Existen puertas de apertura automática con dispositivos sensibles de barrido vertical, disponiendo de una banda indicativa a color a una altura de 0,60 a 1,20 m con las siguientes características:

- Mecanismo de disminución de velocidad 0,50 m/s
 - Dispositivos sensibles que abran las puertas en caso de aprisionamiento.

- Dispositivos que impidan el cierre automático mientras el umbral esté ocupado.
 - Mecanismo manual de parada del automatismo.

APARCAMIENTOS (Rgto. art. 103, DB-SUA9, Anejo A)

Los aparcamientos tendrán consideración de "espacios de utilización colectiva" por lo que serán accesibles bien con rampa o con ascensor.

Dotación	Uso exclusivo de cada vivienda	1 x vivienda reservada	---	1 x vivienda reservada	
	Uso y utilización colectiva	1 x cada 40 o fracción	---	---	
Zona de transferencia (1)	Batería	Esp. libre lateral ≥ 1,20 m	---	---	
	Línea	Esp. libre trasero ≥ 3,00 m	---	---	
(1) Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas si tiene una anchura mínima de 1,40 m					

MECANISMOS ELECTRICOS

Altura de los interruptores	---	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,80 m a 1,20 m	
Altura de los enchufes	---	0,30 m	---	

CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO

ACCESO AL EDIFICIO

Los carteles informativos (número, letra y uso del edificio) se colocan en la entrada principal del edificio a una altura entre 1,50 y 1,60 m. Los sistemas de comunicación (llamada o apertura) se sitúan junto a la puerta en la parte izquierda y a una altura entre 0,90 y 1,20 m.

OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

☒ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

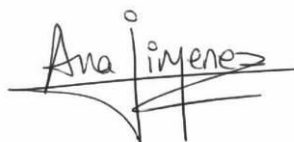
☐ Se trata de una actuación a realizar en un edificio de viviendas existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.

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

☐ En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad. No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

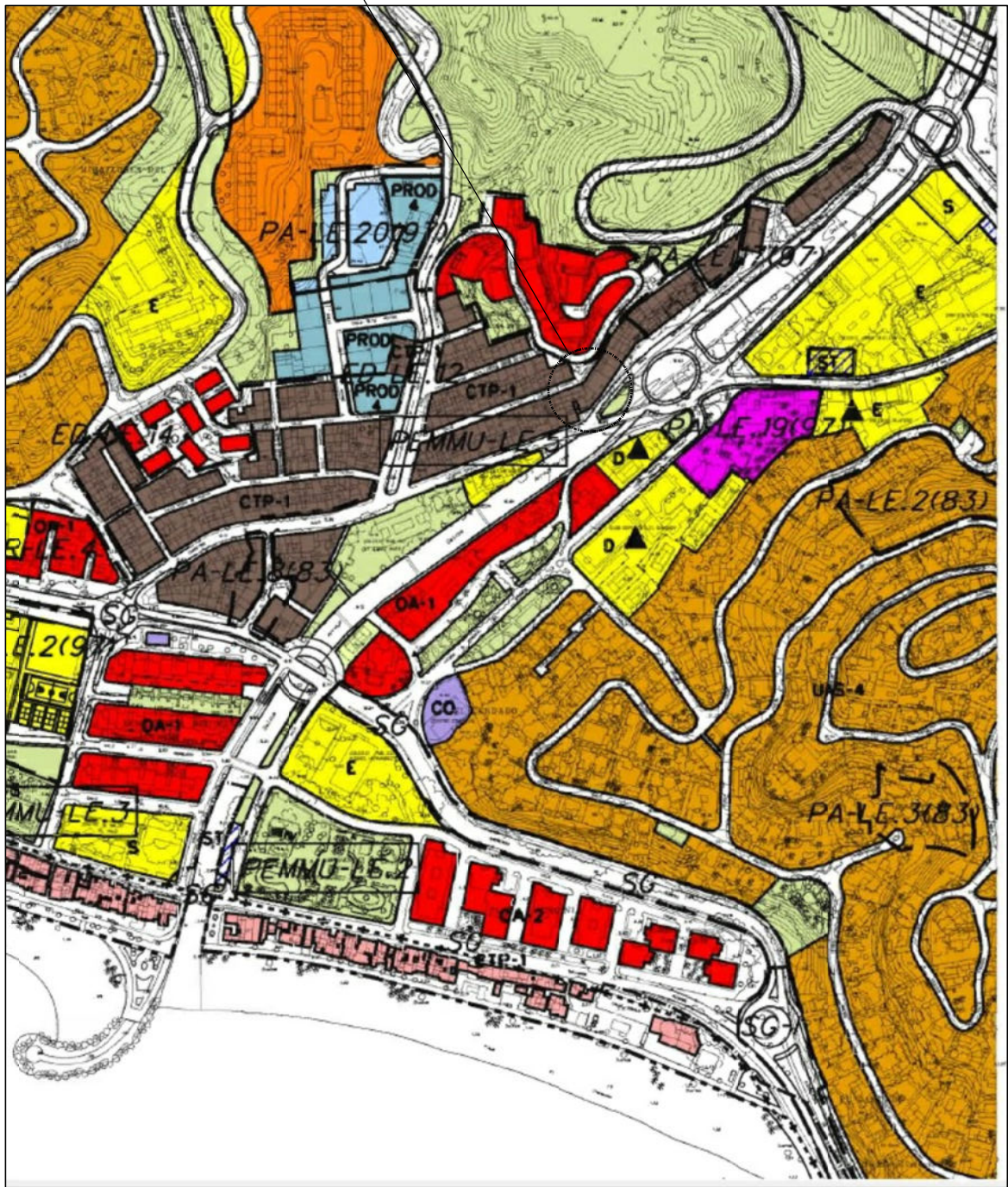
MALAGA, JUNIO DE 2025

LA ARQUITECTA



Ana Jiménez Martín

SITUACIÓN



ESTUDIO DE DETALLE
CALLE SAWA MARTINEZ N° 1
(MÁLAGA)

Plano
SITUACIÓN EN EL P.G.O.U.

REVISIÓN, REFORMA O SUSTITUCIÓN		
Plano	Descripción modificación	Fecha

Fecha JUNIO 2025

Escala 1:5000

Propietario
CYGEMA 94 S.L.

jmn
OFICINA TÉCNICA
**ARQUITECTURA
E INGENIERIA**
Arquitecta
Ana Jiménez Martín

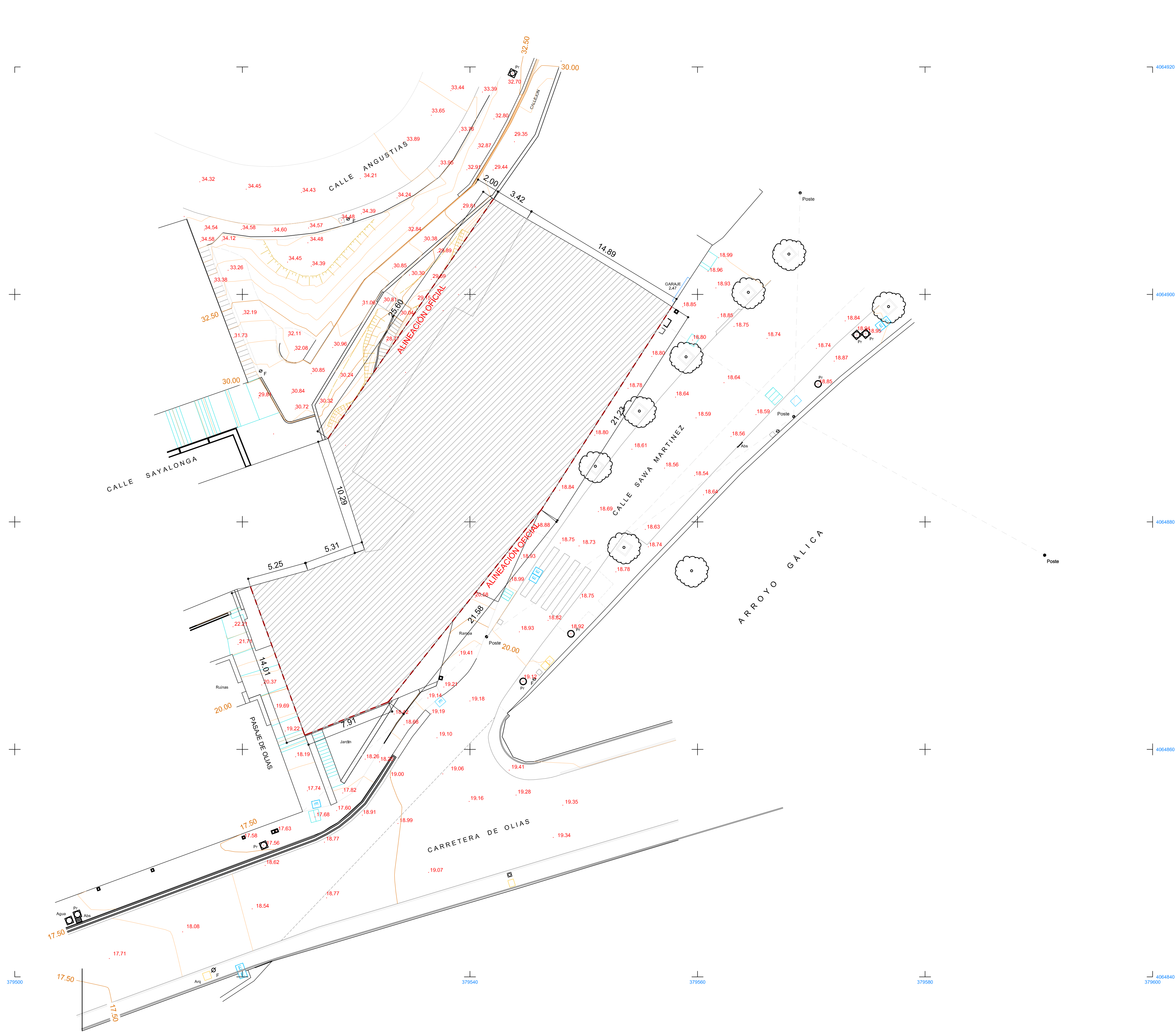
Ana Jiménez

C/ Huéscar N° 2, 3º H
29007 Málaga
TEL: 952742330
MOVIL: 606328806
EMAIL: anajimenez@coamalaga.es
jmn.arquitecta@gmail.com

Nº Plano

ED-01

El presente documento es copia de su original, del que es autora la arquitecta firmante. Teniendo los diseños, su documentación gráfica y especificaciones derechos de propiedad intelectual. Su utilización total o parcial así como cualquier reproducción o almacenamiento con cualquier medio y cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa por escrito de su autora. Quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



--- Alineación oficial según PGOU de Málaga.

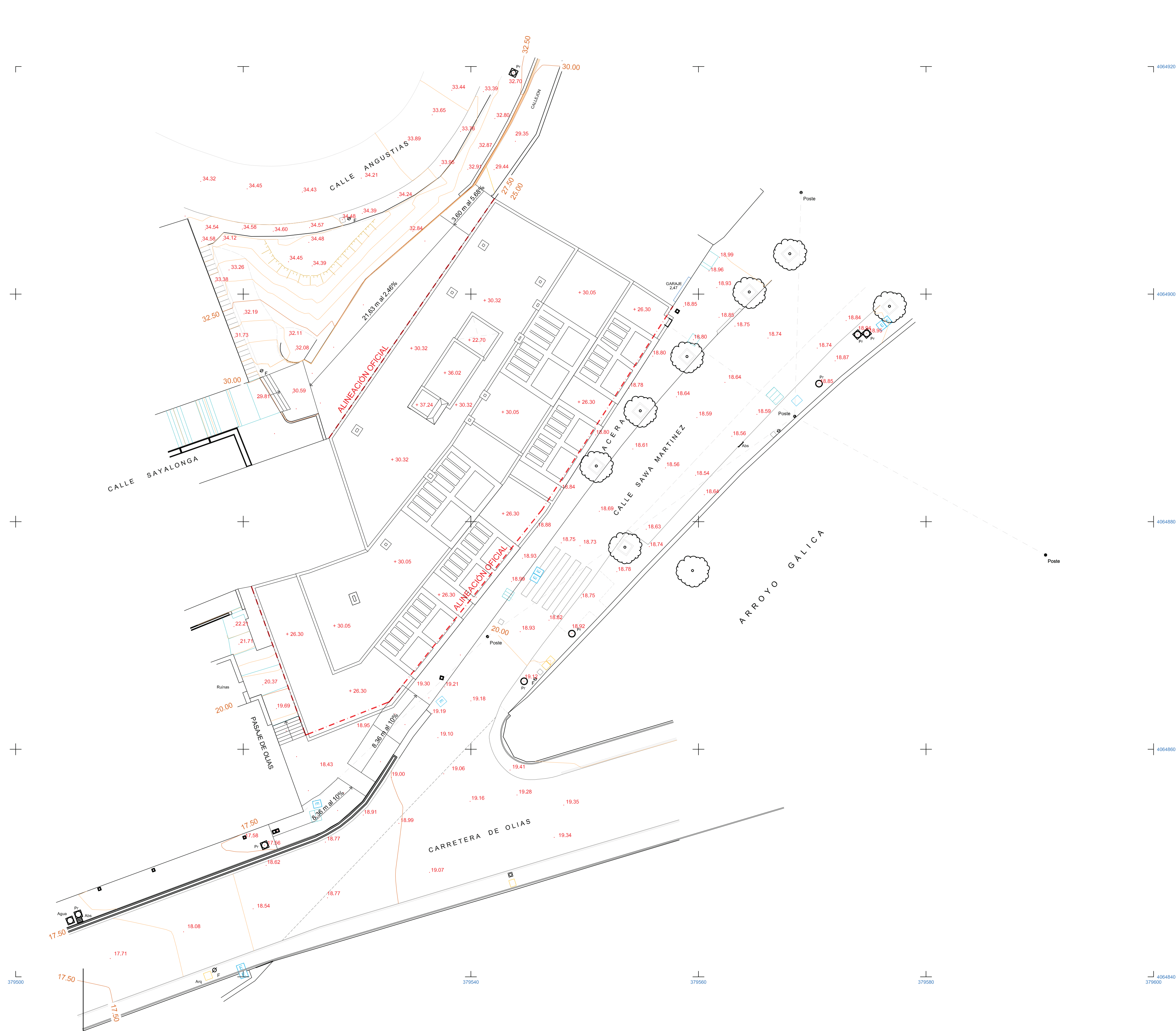
Nota: La parcela tiene una superficie de 752,13 m2.
Se han cedido al Ayuntamiento 141,16 m2 respecto a una superficie bruta de 893,39 m2 al estar afectados por alineaciones.
Esta cesión se encuentra aceptada y formalizada en escritura pública con fecha 12 de febrero de 2007.

ESTUDIO DE DETALLE CALLE SAWA MARTINEZ Nº 1 (MÁLAGA)		
Plano EMPLAZAMIENTO TOPOGRÁFICO ORIGINAL Y ALINEACIONES		
REVISIÓN, REFORMA O SUSTITUCIÓN		
Plano	Descripción modificación	Fecha
Fecha	JUNIO 2025	Escala 1:200
Propietario	CYGEMA 94 S.L.	
Nº Plano ED-02		
El presente documento es copia de su original, del que es autora la arquitecta firmante. Teniendo los diseños, su documentación gráfica y especificaciones derechos de propiedad intelectual. Su utilización total o parcial así como cualquier reproducción o almacenamiento con cualquier medio y en cualquier forma, requiere la previa autorización expresa por escrito de su autora. Quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.		

jmn
OFICINA TÉCNICA
**ARQUITECTURA
E INGENIERÍA**
Arquitecta
Ana Jiménez Martín

Ana Jiménez Martín

C/ Huelscar Nº 2, 3º H
29007 Málaga
TEL.F: 952742330
MÓVIL: 606328806
EMAIL: anajimenez@cygema94.es
jmn-arquitecta@gmail.com



--- Alineación oficial según PGOU de Málaga.

Nota: En las zonas cedidas al Ayuntamiento y formalizadas en escritura pública y afectadas por alineaciones se creará una acera en la parte trasera superior de la parcela, adelantando el camino tercio existente actualmente y se configurará el espacio exterior en la zona inferior de acceso de la edificación con las aceras correspondientes.

ESTUDIO DE DETALLE
CALLE SAWA MARTINEZ N° 1
(MÁLAGA)

PlanoEMPLAZAMIENTO TOPOGRÁFICO
TERMINADO Y ALINEACIONES

REVISIÓN, REFORMA O SUSTITUCIÓN

Plano	Descripción modificación	Fecha

FechaJUNIO 2025Escala1:200

PropietarioCYGEMA 94 S.L.

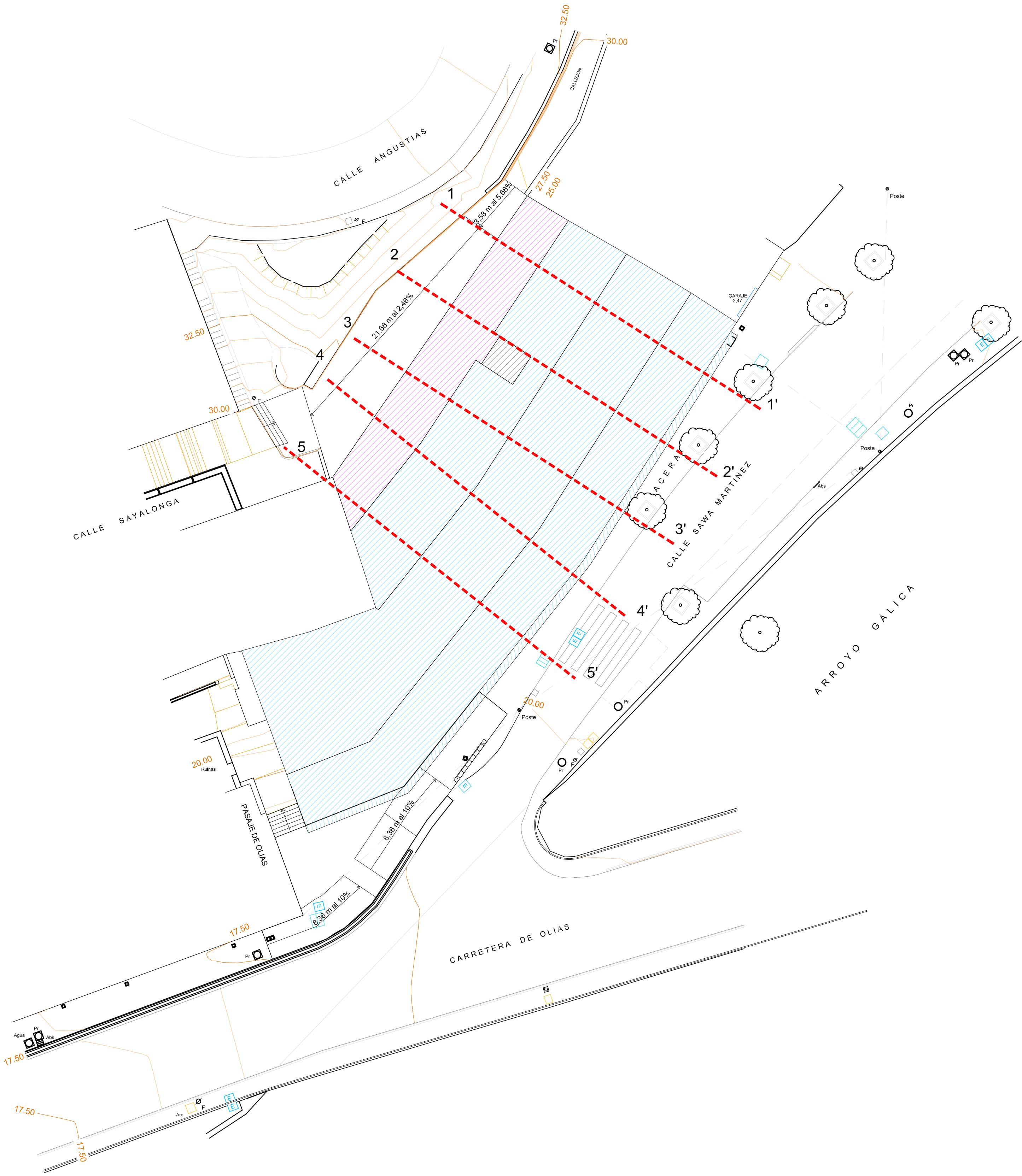
jmn
OFICINA TÉCNICA
**ARQUITECTURA
E INGENIERIA**
Arquitecta
Ana Jiménez Martín

Ana Jiménez Martín

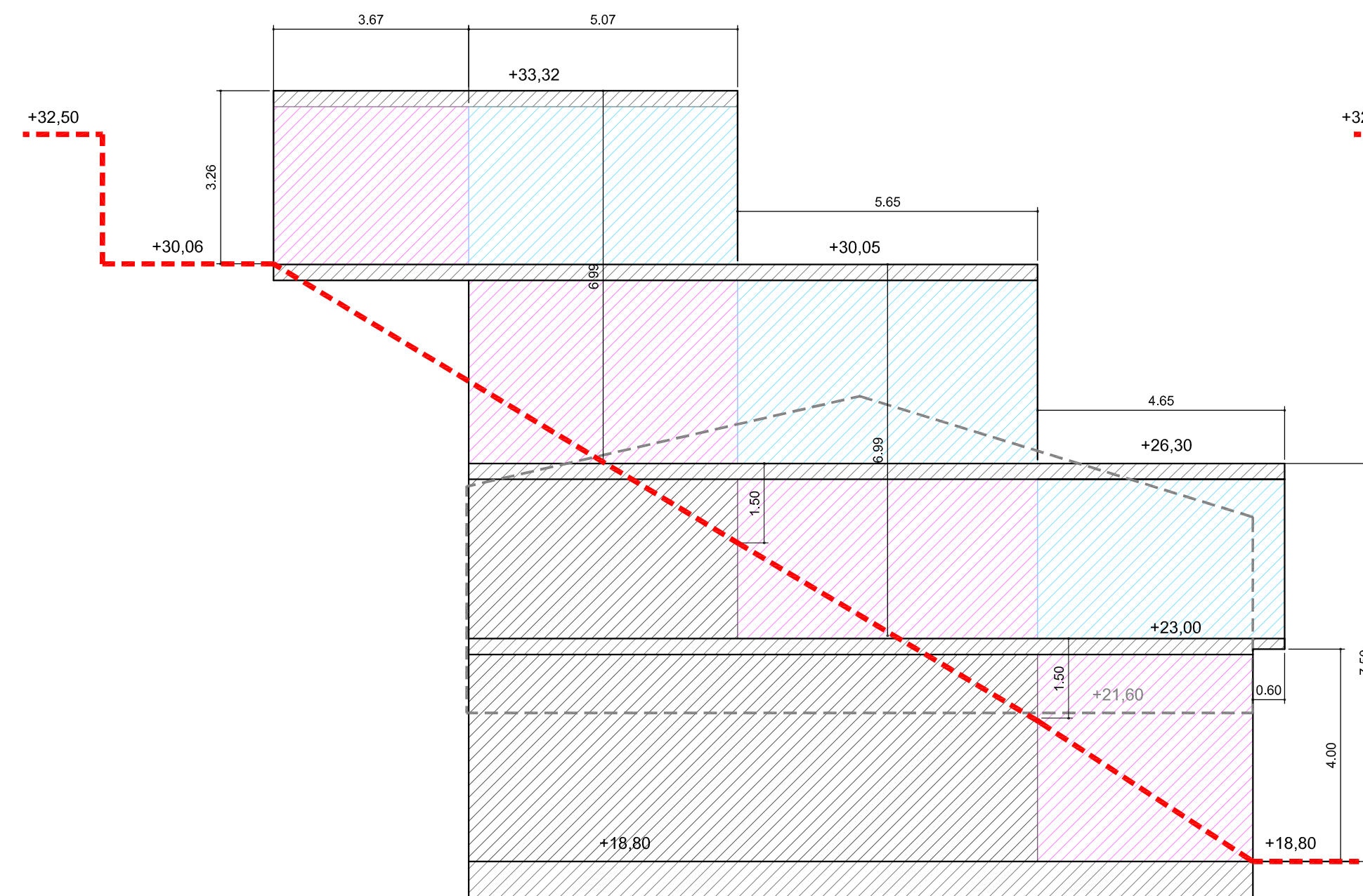
C/ Hulesar Nº 2, 2º H
29007 Málaga
TEL/F: 952742330
MÓVIL: 605328806
EMAIL: anajimenez@coemálaga.es
jmn.arquitectura@gmail.com

Nº Plano
ED-03

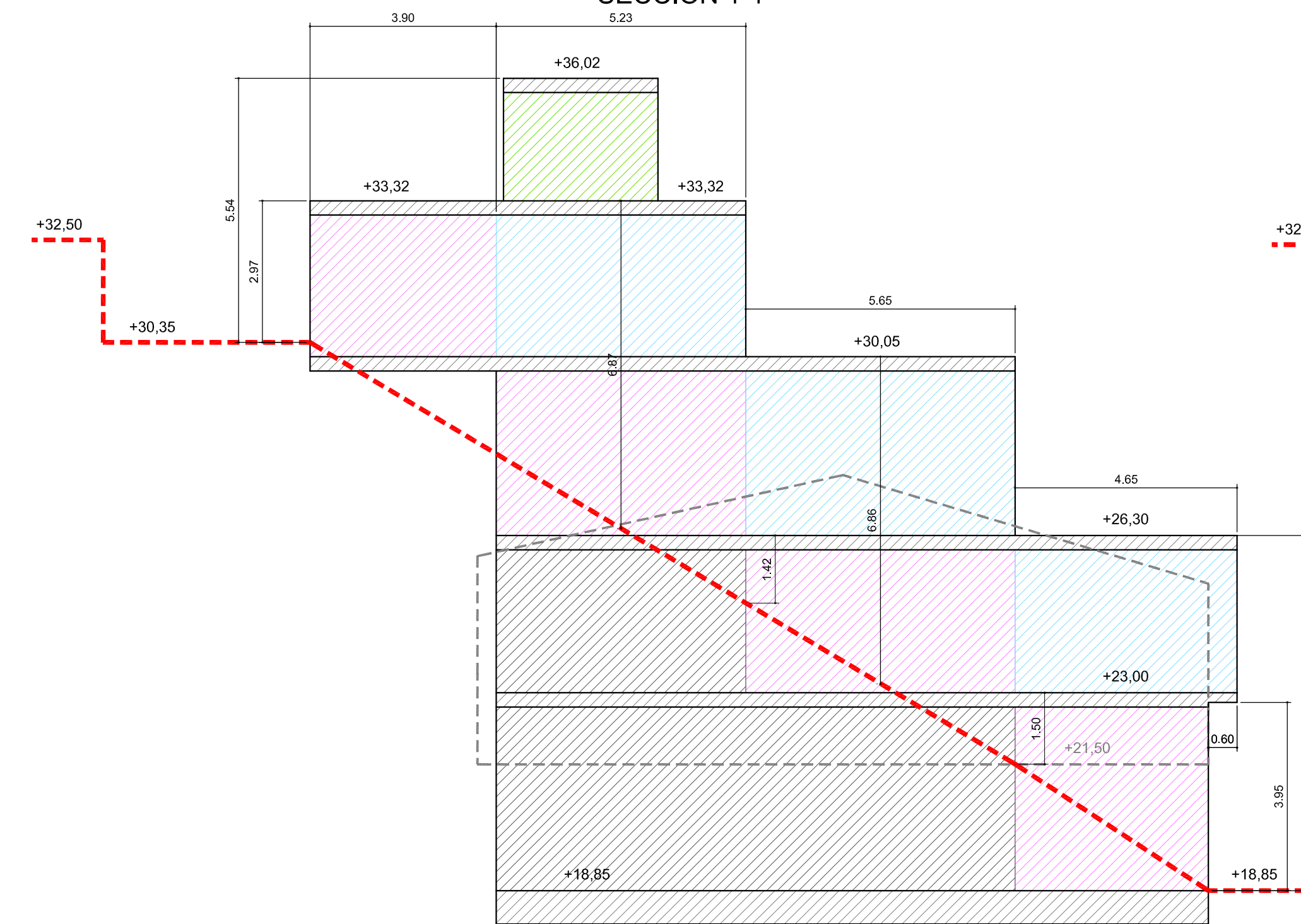
El presente documento es copia de su original, del que es autora la arquitecta firmante. Teniendo los diseños, su documentación gráfica y especificaciones derechos de propiedad intelectual. Su utilización total o parcial así como cualquier reproducción o aprovechamiento con cualquier medio y cesión a terceros, requiere la previa autorización expresa por escrito de su autora. Quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



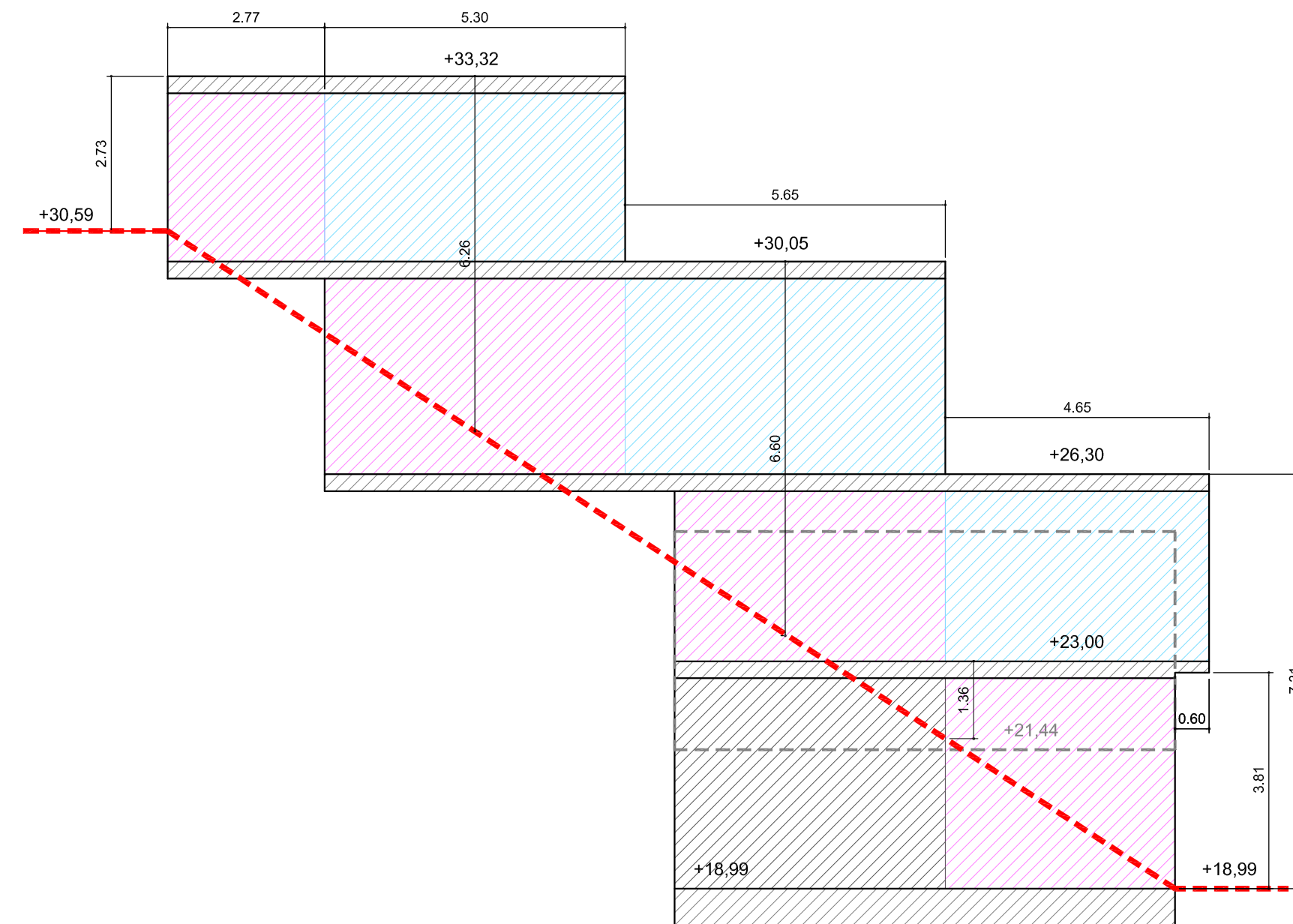
CORTE DE LAS SECCIONES EN PLANTA



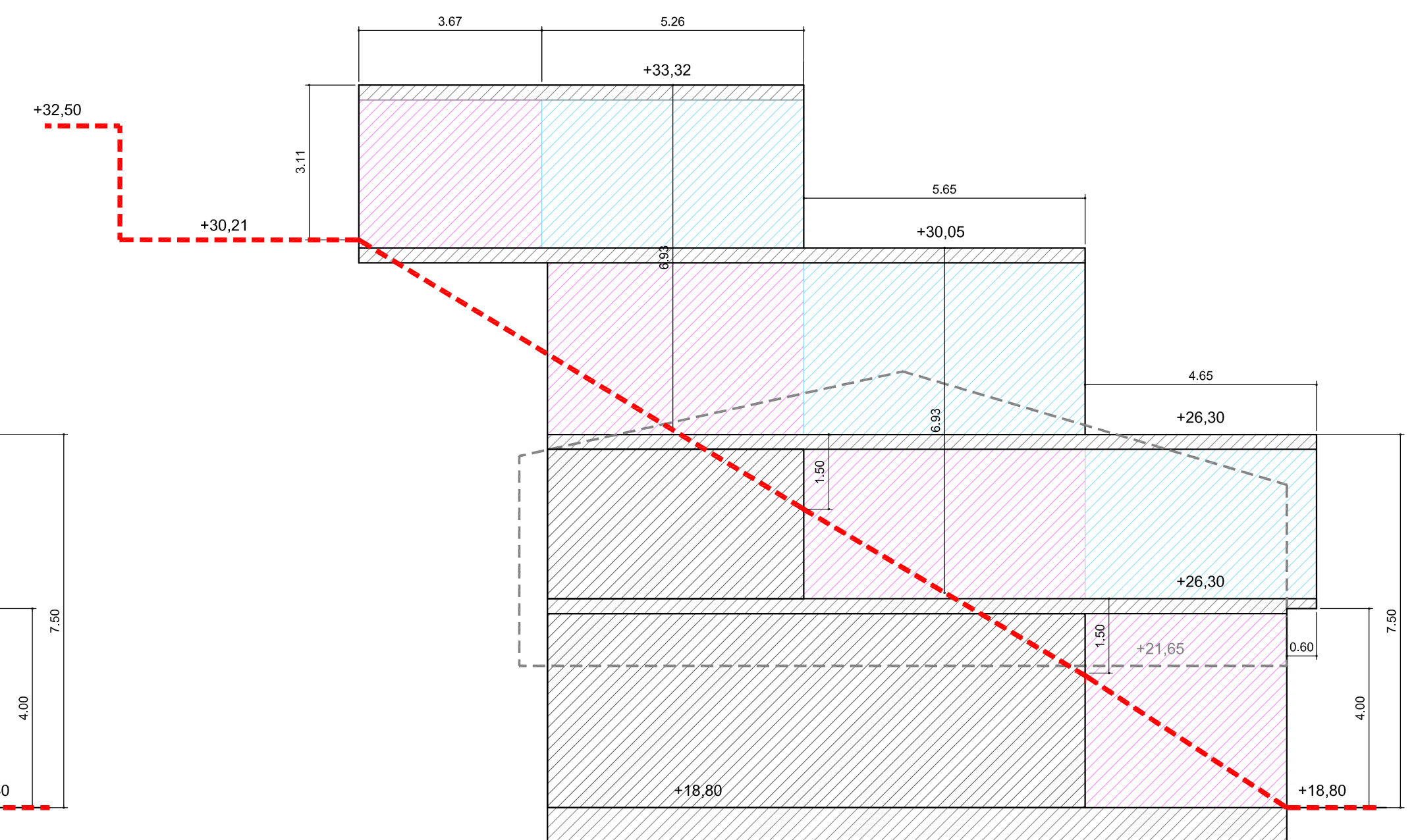
SECCIÓN 1-1'



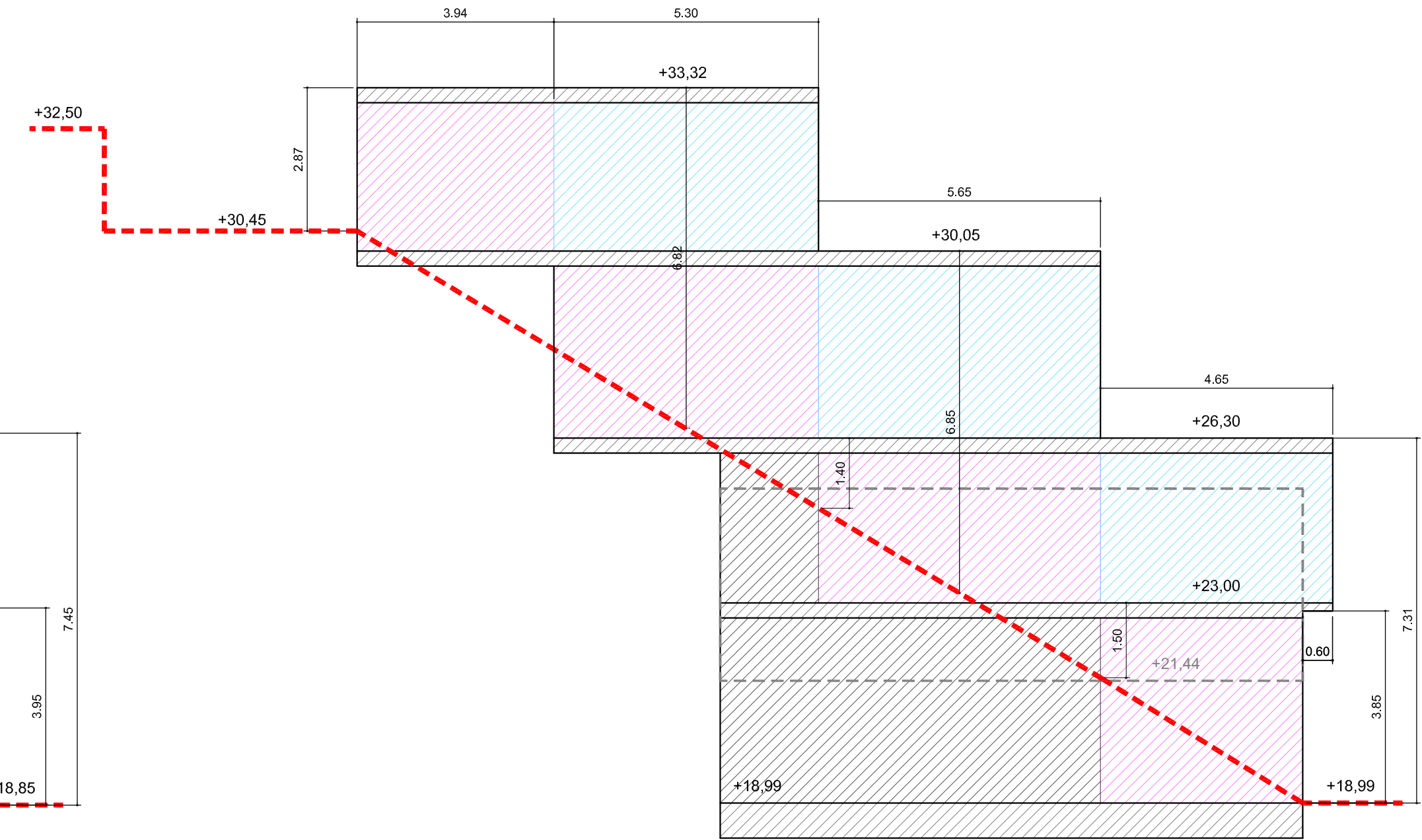
SECCIÓN 3-3'



SECCIÓN 5-5'



SECCIÓN 2-2'



SECCIÓN 4-4'

- LEYENDA
- Perfil teórico del terreno
 - - - Nave existente
 - Forjado
 - Planta Baja
 - Planta Alta
 - Casetón Escalera
 - Sótano

ESTUDIO DE DETALLE
CALLE SAWA MARTINEZ Nº 1
(MÁLAGA)

Plano
SECCIONES 1

REVISIÓN, REFORMA O SUSTITUCIÓN

Plano	Descripción modificación	Fecha

Fecha JUNIO 2025

Escala 1:100

Propietario
CYGEMA 94 S.L.

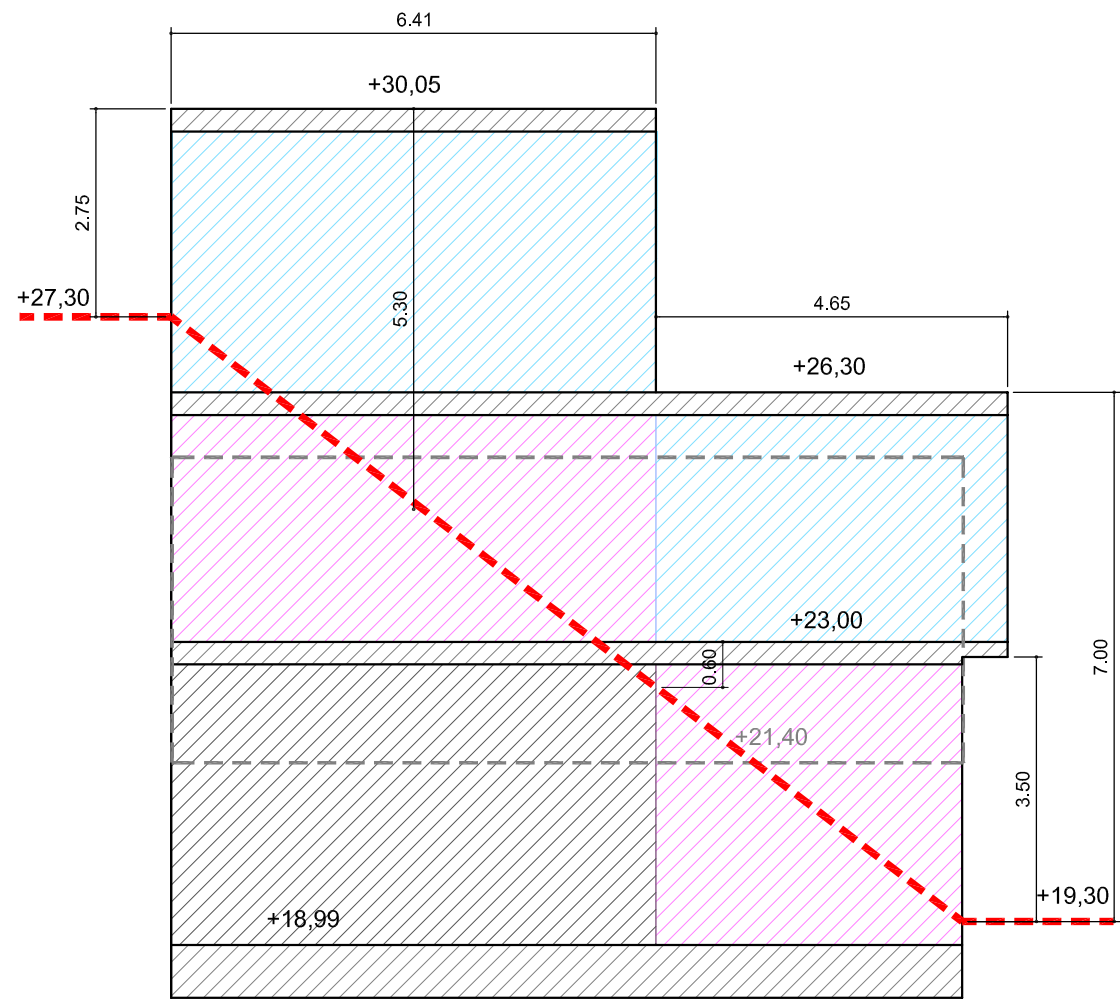
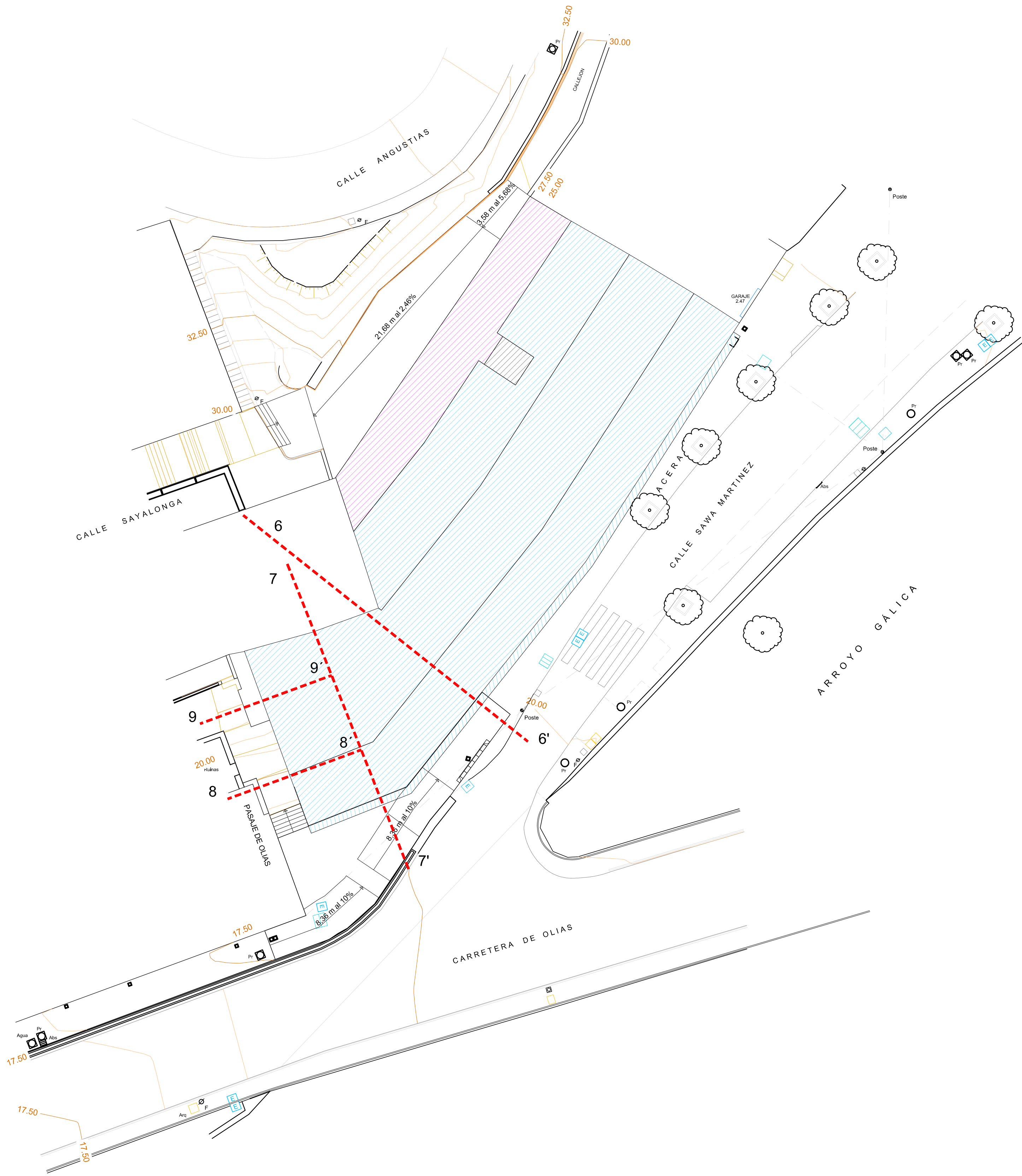
ED-04

Nº Plano

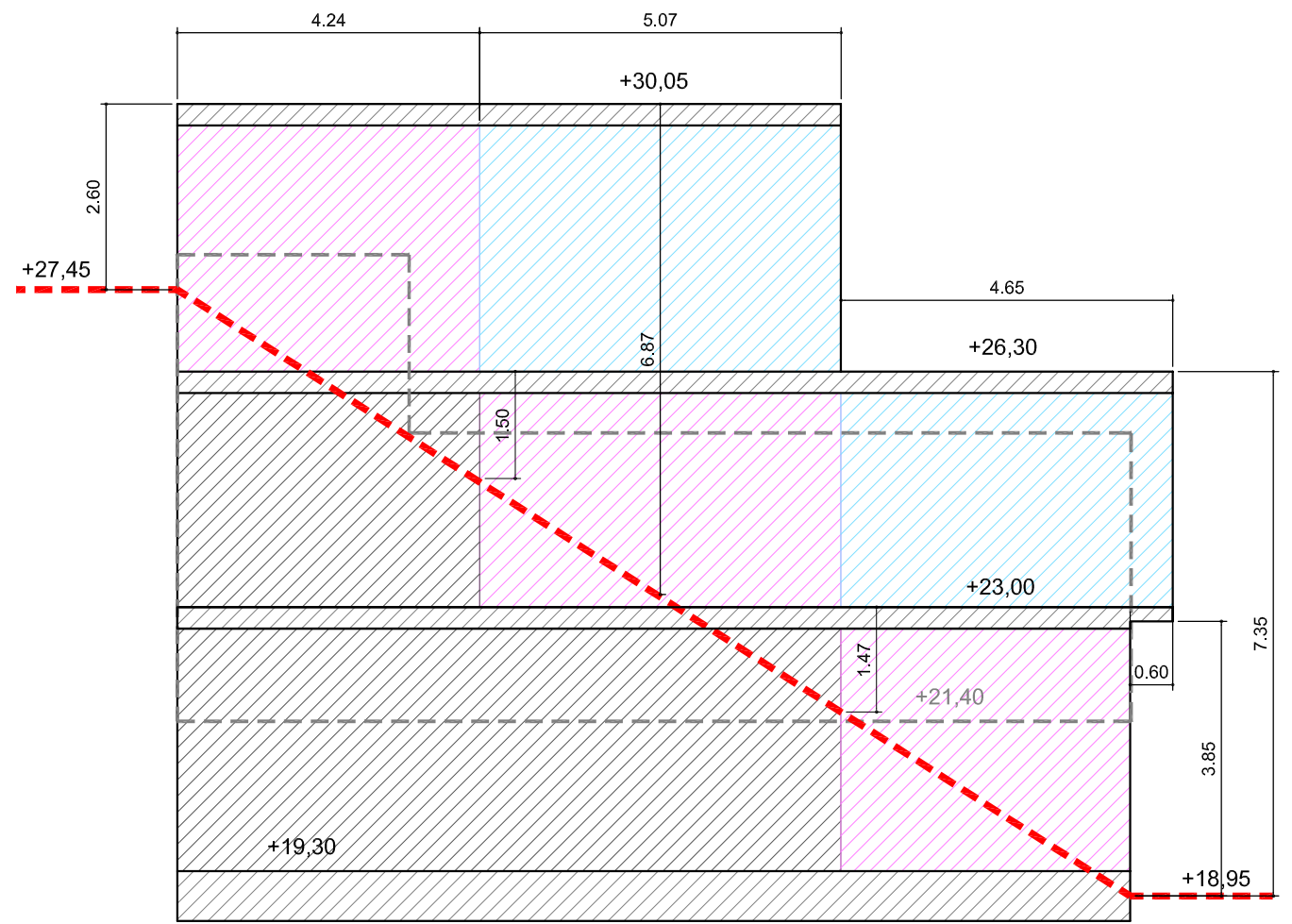
jmn
OFICINA TÉCNICA
**ARQUITECTURA
E INGENIERIA**
Arquitecta
Ana Jiménez Martín

© Estudios JM 2. 2ª H
2007 Málaga
TELF: 952742330
MÓVIL: 655238850
EMAIL: anajimenez@comsmálaga.es
jmn.arpabeta@gmail.com

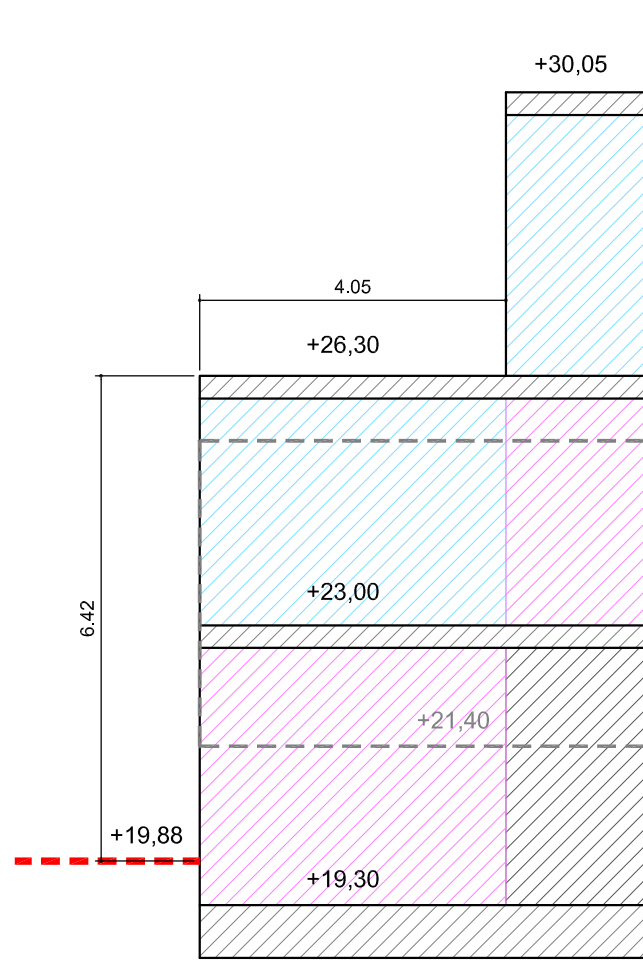
El presente documento es copia de su original, del que es autora la arquitecta firmante. Teniendo los derechos, no documentados, reservados y expresados derechos de propiedad intelectual. Su utilización total o parcial así como cualquier reproducción o almacenamiento con cualquier medio y finalidad a terceros, sin la previa autorización expresa por escrito de su autor. Quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



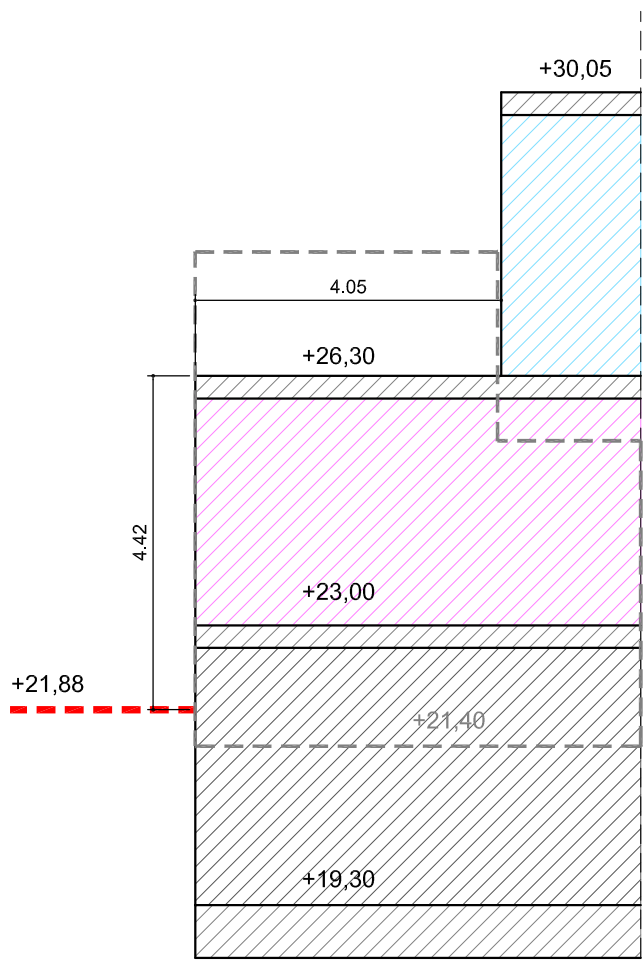
SECCIÓN 6-6'



SECCIÓN 7-7'



SECCIÓN 8-8'



SECCIÓN 9-9'

- LEYENDA**
- Perfil teórico del terreno
 - - - Nave existente
 - Forjado
 - Planta Baja
 - Planta Alta
 - Sótano

ESTUDIO DE DETALLE
CALLE SAWA MARTINEZ Nº 1
(MÁLAGA)

Plano
SECCIONES 2

REVISIÓN, REFORMA O SUSTITUCIÓN

Plano	Descripción modificación	Fecha

Fecha JUNIO 2025

Escala 1:100

Propietario
CYGEMA 94 S.L.

jmn
OFICINA TÉCNICA
**ARQUITECTURA
E INGENIERIA**
Arquitecta
Ana Jiménez Martín

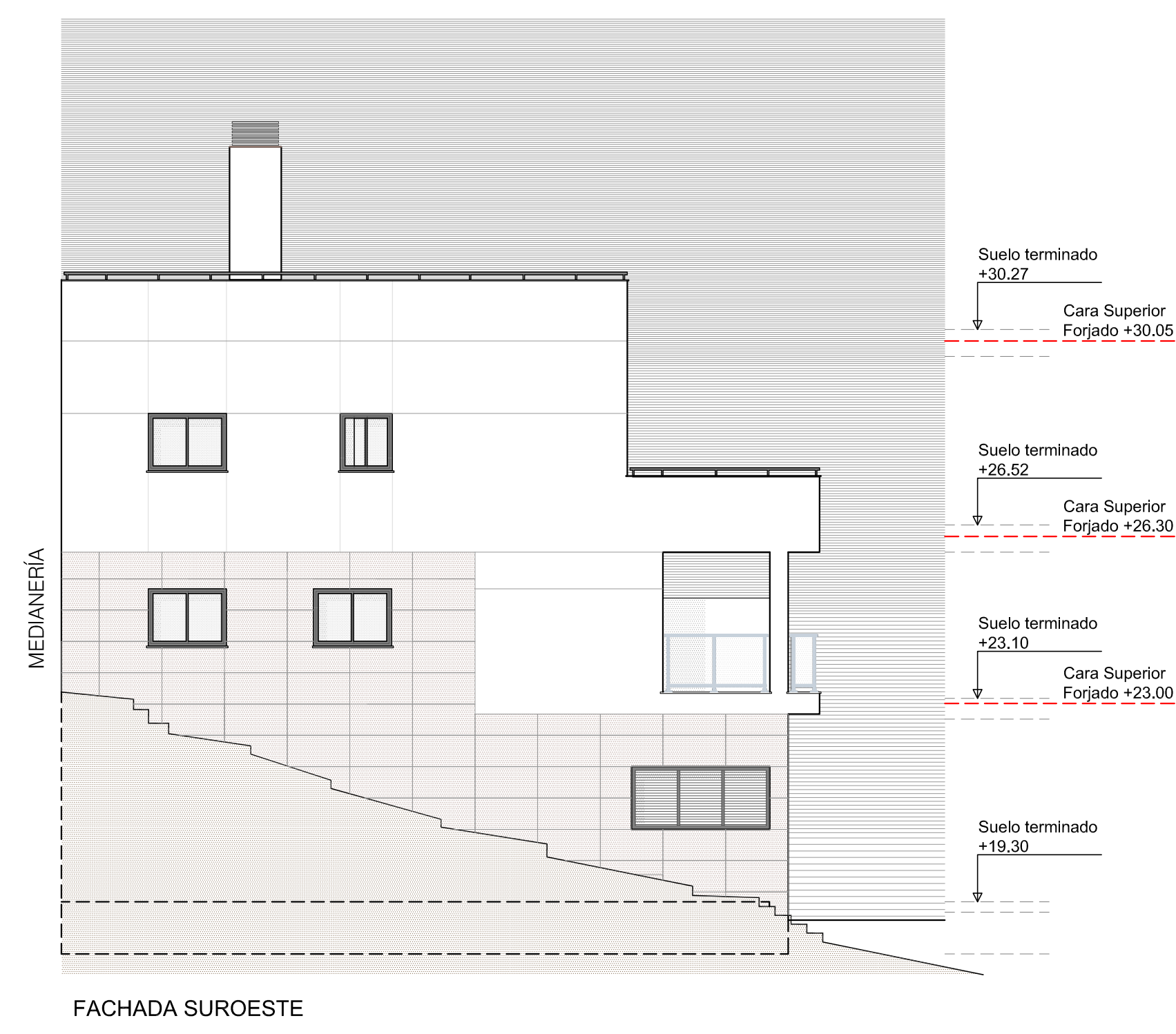
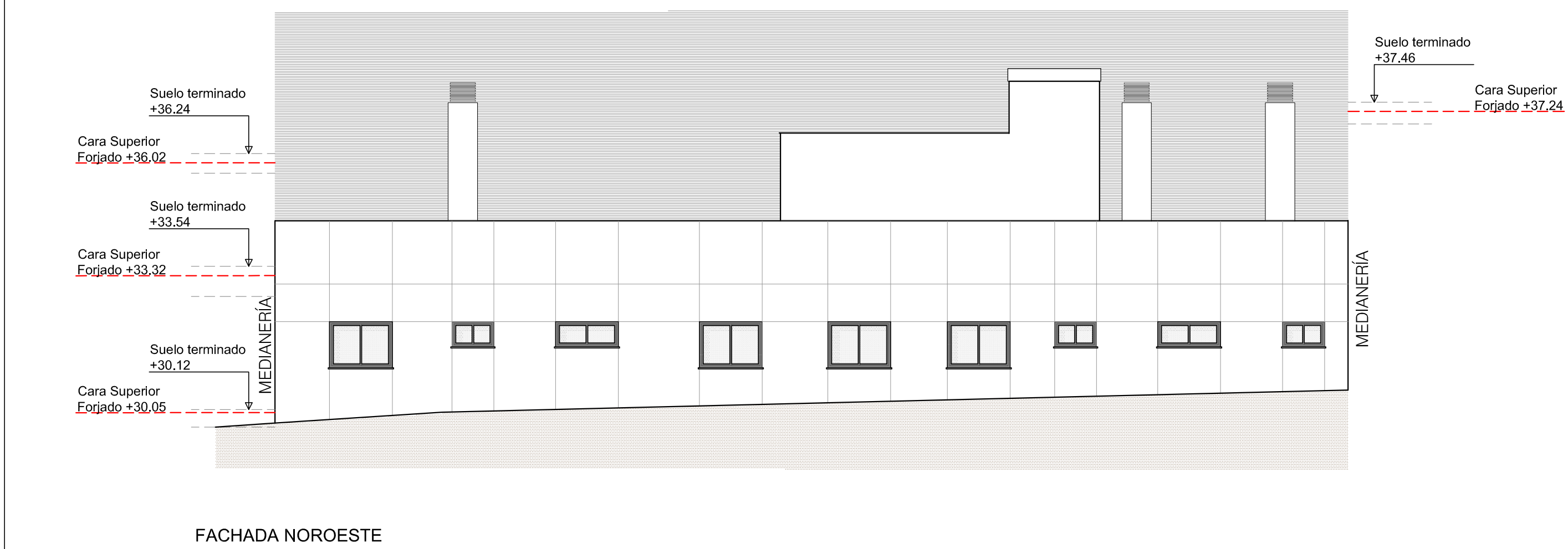
Ana Jiménez

C/ Huelgas Nº 2, 3º H
29007 Málaga
TEL/F: 952742330
MOVIL: 605328808
EMAIL: anajimenez@comalmagas.es
jmn.anajimenez@gmail.com

Nº Plano

ED-05

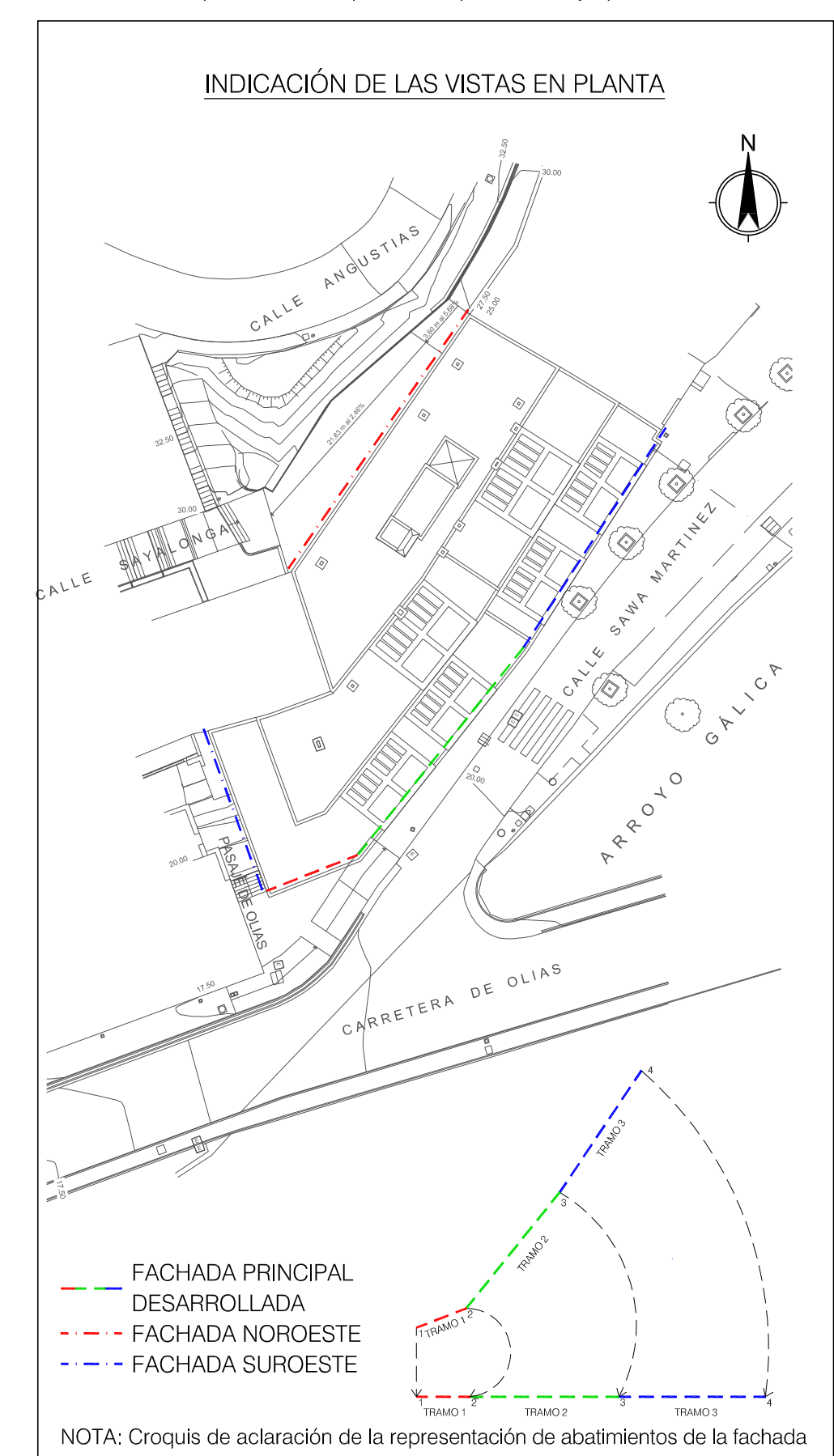
El presente documento es copia de su original, del que es autora la arquitecta firmante. Teniendo los diseños, su documentación gráfica y especificaciones derechos de propiedad intelectual. Su utilización total o parcial así como cualquier reproducción o almacenamiento con cualquier medio y según a terceros, requiere la previa autorización expresa por escrito de su autor. Quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



LEYENDA

- REVESTIMIENTO ACRÍLICO PARA FACHADAS TIPO TKROM COLOR BLANCO REFERENCIA W 25310-127 o SIMILAR
- ALUMINIO RAL 7011 GRIS HIERRO O A DETERMINAR POR LA D.F.
- BARANDILLAS DE ALUMINIO RAL 7011 GRIS HIERRO O A DETERMINAR POR LA D.F.
- BARANDILLAS DE HIERRO RAL 7011 GRIS HIERRO O A DETERMINAR POR LA D.F.
- TUBO PASAMANOS RAL 7011 GRIS HIERRO O A DETERMINAR POR LA D.F.
- CERRAJERÍA Y SOMBRERETES DE SHUNT DE VENTILACIÓN RAL 7011 GRIS HIERRO O A DETERMINAR POR LA D.F.
- REVESTIMIENTO CERÁMICO DE AZULI CON PIEZAS MODELO TERRA CASHMERE DE 60X120 CM O SIMILAR A DETERMINAR POR LA D.F.
- REVESTIMIENTO CERÁMICO DE AZULI CON PIEZAS MODELO MALLORCA NATURAL DE 7,5X30 CM O SIMILAR A DETERMINAR POR LA D.F.
- REVESTIMIENTO ACRÍLICO PARA FACHADAS RAL 7030 GRIS PIEDRA o SIMILAR

NOTA: Colores pendientes de pruebas a pie de obra y aprobación de la D.F.



ESTUDIO DE DETALLE
CALLE SAWA MARTÍNEZ Nº 1
(MÁLAGA)

Plano FACHADA PRINCIPAL DESARROLLADA, NOROESTE Y SUROESTE

REVISIÓN, REFORMA O SUSTITUCIÓN

Plano	Descripción modificación	Fecha

Fecha JUNIO 2025 Escala 1:100

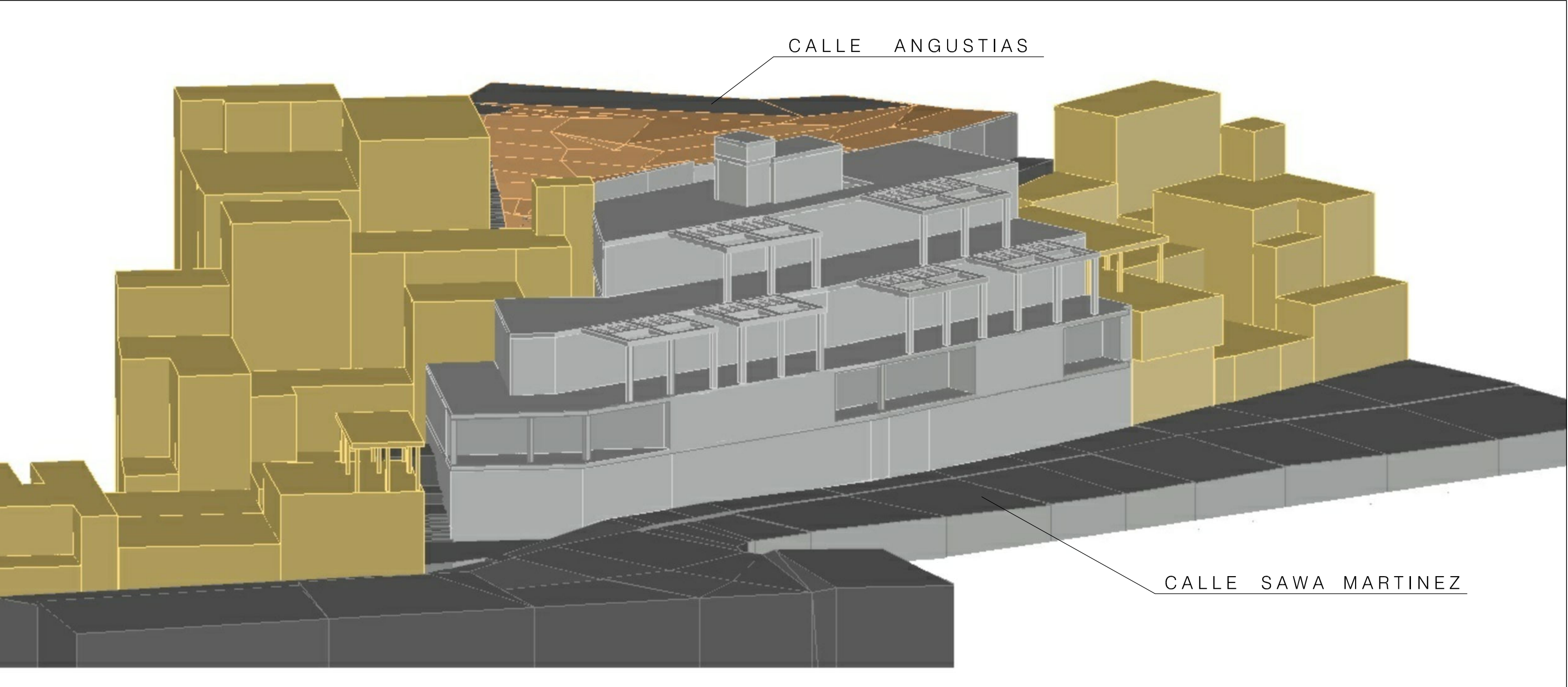
Propietario CYGEMA 94 S.L.

Nº Plano ED-06

jmn
OFICINA TÉCNICA
ARQUITECTURA E INGENIERÍA
Arquitecta Ana Jiménez Martín

CI Huelva Nº 2, 3ª H 29007 Málaga
TEL: 952742330
MOVIL: 605328808
EMAIL: anajimenez@comalmaga.es
jmn-arquitecta@gmail.com

El presente documento es copia de su original, del que es autora la arquitecta firmante. Teniendo los diseños, su documentación gráfica y especificaciones derechos de propiedad intelectual. Su utilización total o parcial así como cualquier reproducción o almacenamiento con cualquier medio y sentido a terceros, requiere la previa autorización expresa por escrito de su autora. Quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



ESTUDIO DE DETALLE
CALLE SAWA MARTINEZ Nº 1
(MÁLAGA)

Plano
VOLUMETRÍA

REVISIÓN, REFORMA O SUSTITUCIÓN		
Plano	Descripción modificación	Fecha

Fecha
JUNIO 2025

Escala
S:E

Propietario
CYGEMA 94 S.L.

jmn

OFICINA TÉCNICA
**ARQUITECTURA
E INGENIERIA**
Arquitecta
Ana Jiménez Martín

Ana Jiménez

C/ Huéscar Nº 2, 3º H
29007 Málaga
TEL: 952742330
MOVIL: 606328806
EMAIL: anajimenez@coamalaga.es
jmn.arquitectura@gmail.com

Nº Plano

ED-07

El presente documento es copia de su original, del que es autora la arquitecta firmante. Teniendo los diseños, su documentación gráfica y especificaciones derechos de propiedad intelectual. Su utilización total o parcial así como cualquier reproducción o almacenamiento con cualquier medio y cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa por escrito de su autora. Quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.