



DESARROLLO de la UE4 del PERI LE2
“JARAZMIN SUR” (TEXTO REFUNDIDO JULIO 2009)
MALAGA

PROMOTOR	JARAZMIN PROYECTA SL
ARQUITECTOS	ARIA ARQUITECTURA SLP MOISES GÓMEZ GINER, ARQUITECTO ABRAHAM GÓMEZ GINER, ARQUITECTO SILVIA TERRON ALVAREZ, ARQUITECTA
FECHA	SEPTIEMBRE 2025
FASE	ESTUDIO DE DETALLE
EXP. ARIA	767

- 1. Memoria informativa y justificativa**
 - 1.1. Objetivo del expediente
 - 1.2. Agentes
 - 1.3. Justificación en relación con el desarrollo previsto en el Planeamiento
 - 1.4. Antecedentes que afectan a la UE4 PERI LE2. Situación urbanística.
 - 1.5. Estructura de propiedad actual y afección al ámbito de actuación
 - 1.6. Nueva delimitación del ámbito de actuación de la UE4 PERI LE2.
 - 1.7. Características Parcela Industrial fuera del ámbito de actuación.
- 2. Propuesta de ordenación**
 - 2.1. Conveniencia y oportunidad
 - 2.2. Vinculaciones y condicionantes
 - 2.3. Movimiento de tierras interiores
 - 2.4. Solución adoptada.
 - 2.5. Zonificación, alineaciones y rasantes.
 - 2.6. Ordenanzas de aplicación
 - Parcelas de uso residencial
 - Parcela de uso equipamiento
 - Parcela de uso zona verde
 - Parcela de uso viario interno
 - 2.7. Afecciones sectoriales
 - 2.8. Medidas de adaptación a los efectos del cambio climático
 - 2.9. Infraestructuras. Conexiones a redes básicas de instalaciones existentes
 - 2.10. Conclusiones
 - 2.11. Imagen de propuesta no vinculante
- 3. Resumen información urbanística**
- 4. Cálculo de los costes asociados a la actuación**
 - 4.1. Gastos de urbanización
 - 4.2. Gastos asociados a la carga externa
 - 4.3. Gastos de redacción y tramitación
 - 4.4. Coste de ejecución de la puesta en valor de las parcelas resultantes
- 5. Plan de etapas**
- 6. Memoria viabilidad económica**
 - 6.1. Objeto
 - 6.2. Marco Legal
 - 6.3. Planeamiento Urbanístico Vigente
 - 6.4. Metodología
 - 6.5. Contenido del informe de sostenibilidad económica
 - 6.6. Objetivo del informe
 - 6.7. Informe de sostenibilidad económica
- 7. Cumplimiento Normativa de accesibilidad**
- 8. Títulos de propiedad y fichas catastrales**
- 9. Documentación Gráfica**

1. Memoria informativa y justificativa ·

1.1. Objetivo del expediente ·

Este Estudio de Detalle se desarrolla como figura de planeamiento prevista para la ordenación y el desarrollo de la Unidad de Ejecución 4 del Plan especial de Reforma Interior LE-2 “Jarazmín Sur” (Texto Refundido de Julio de 2009) planeamiento incorporado del PAM LE-3(97), definido en el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

El objeto del presente Estudio de Detalle es la zonificación, parcelación, ordenación de volúmenes y definición de alineaciones y rasantes de las parcelas, viales y futuras edificaciones afectadas por el ámbito de actuación delimitado en la UE-4 PERI LE-2 “Jarazmín Sur”.

1.2. Agentes ·

El presente trabajo se encarga a los técnicos que suscriben por parte de la “entidad promotora” como propietario de suelo en el ámbito de actuación, en la proporción y condiciones definidas en el apartado de estructura de la propiedad.

Promotor: Nombre: **JARAZMIN PROYECTA SL**, CIF: B-44.700.201
Dirección: Alameda Principal 16, Planta 4ª, 29005 Málaga

Arquitectos: **ARIA ARQUITECTURA SLP** con NIF B-93.742.773, nº colegiado 800957 COA Málaga
Nombre: Moisés Gómez Giner, Abraham Gómez Giner y Silvia Terrón Álvarez
Colegiado nº: 870, 1228 y 1441 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.
Dirección: Avenida de la Rosaleda nº13, locales 3-5, 29008, Málaga
NIF: 33389177-P, 25668416-W y 48913201-K

El presente documento es copia de su original del que son sus coautores los Arquitectos firmantes. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

1.3. Justificación en relación con el desarrollo previsto ·

La presentación de este Estudio de Detalle tiene como objetivo dar cumplimiento a las determinaciones recogida en la UE-4 del PERI-LE-2 “Jarazmín Sur” como planeamiento incorporado del PAM LE-3(97), declarado expresamente vigente por el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga de Julio de 2011.

Se justifican a continuación las bases normativas de este estudio de Detalle.

1.3.1. Justificación

Según el artículo 2.3.10. “El Estudio de Detalle” de la Sección 6ª. “Planeamiento de Desarrollo: Estudios de Detalle” del Capítulo Tercero. “Instrumentos de Ordenación” del Título II. “Los Instrumentos de Complemento y Desarrollo de la Ordenación del Plan” del PGOU 2011 de Málaga, se prevé el uso de los Estudios de Detalle en las siguientes condiciones:

1. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento y desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.
2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.
3. En aquellos ámbitos caracterizados por una ordenación unitaria, el Estudio de Detalle se referirá al conjunto del mismo.
4. Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas de suelos urbanos de ámbitos reducidos:
 - 4.1. Establecer alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya estuviesen señaladas en el suelo urbano por el Plan General o por los Planes Parciales o Especiales que lo desarrollen, en las condiciones fijadas por esos instrumentos.
 - 4.2. Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en este Plan, o en los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.
 - 4.3. Establecer la ordenación concreta dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél de: a) Los volúmenes arquitectónicos. b) El trazado del viario local de segundo o tercer orden en los términos establecidos en el Título VII. c) La localización de los espacios públicos y dotaciones comunitarias.
 - 4.4. Reajustar y adaptar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo o tercer orden en los términos establecidos en el Título VII, y la localización del suelo dotacional público, previstas en el presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél, adaptándolas a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en los planos. En otro caso, esta labor únicamente podrá realizarse si el presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquél lo habilita de forma expresa y con respeto a los límites establecidos en el propio Plan.

5. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.
6. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.
7. En el suelo urbano no consolidado ordenado, no podrán ser modificados mediante estudio de Detalle:
 - a) Los usos pormenorizados y la superficie de techo de cada uno
 - b) Las ordenanzas de edificación
 - c) Los plazos de ejecución
 - d) Los plazos de Inicio y terminación de las viviendas protegidas
8. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
9. En todos los casos, los Estudios de Detalle deberán mantener las determinaciones estructurales y preceptivas vinculantes del Plan y ajustarse a las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 4 y 5 de este artículo.
 - 9.1. Distribuir la entera edificabilidad asignada.
 - 9.2. No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.
 - 9.3. No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso salvo legitimación expresa en las condiciones particulares de la ficha de los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, ni modificar la tipología de la edificación exigida.
 - 9.4. En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.
10. Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:
 - 10.1. No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.
 - 10.2. Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas con una propuesta decorativa a presentar en la Gerencia Municipal de Urbanismo quién, previa audiencia a los vecinos de la zona, podrá aceptarlas o proponer otras, a costear por cuenta de la promoción del Estudio de Detalle.
 - 10.3. No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.
 - 10.4. Respetar los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar.
 - 10.5. Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengán señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.
 - 10.6. Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.
 - 10.7. Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.
11. Los Estudios de Detalle y los proyectos de parcelación de las unidades de ejecución respectivas, de iniciativa particular, se tramitarán conjunta y simultáneamente dentro de los plazos señalados en el planeamiento para cada uno de ellos.
12. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento. La escala de representación de la documentación gráfica será de 1/500 como mínimo.
13. Transcurrido un año de la terminación del plazo de presentación del Estudio de Detalle, sin que se hayan sometido a su pertinente tramitación, podrá la Administración Urbanística redactarlos de oficio o a instancia de parte.

1.3.2. Marco legal. LISTA

Los fundamentos jurídicos urbanísticos en los que se basa el Estudio de Detalle contemplan las determinaciones que para ello impone la vigente Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) en su "[artículo 71. Los Estudios de Detalle:](#)

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

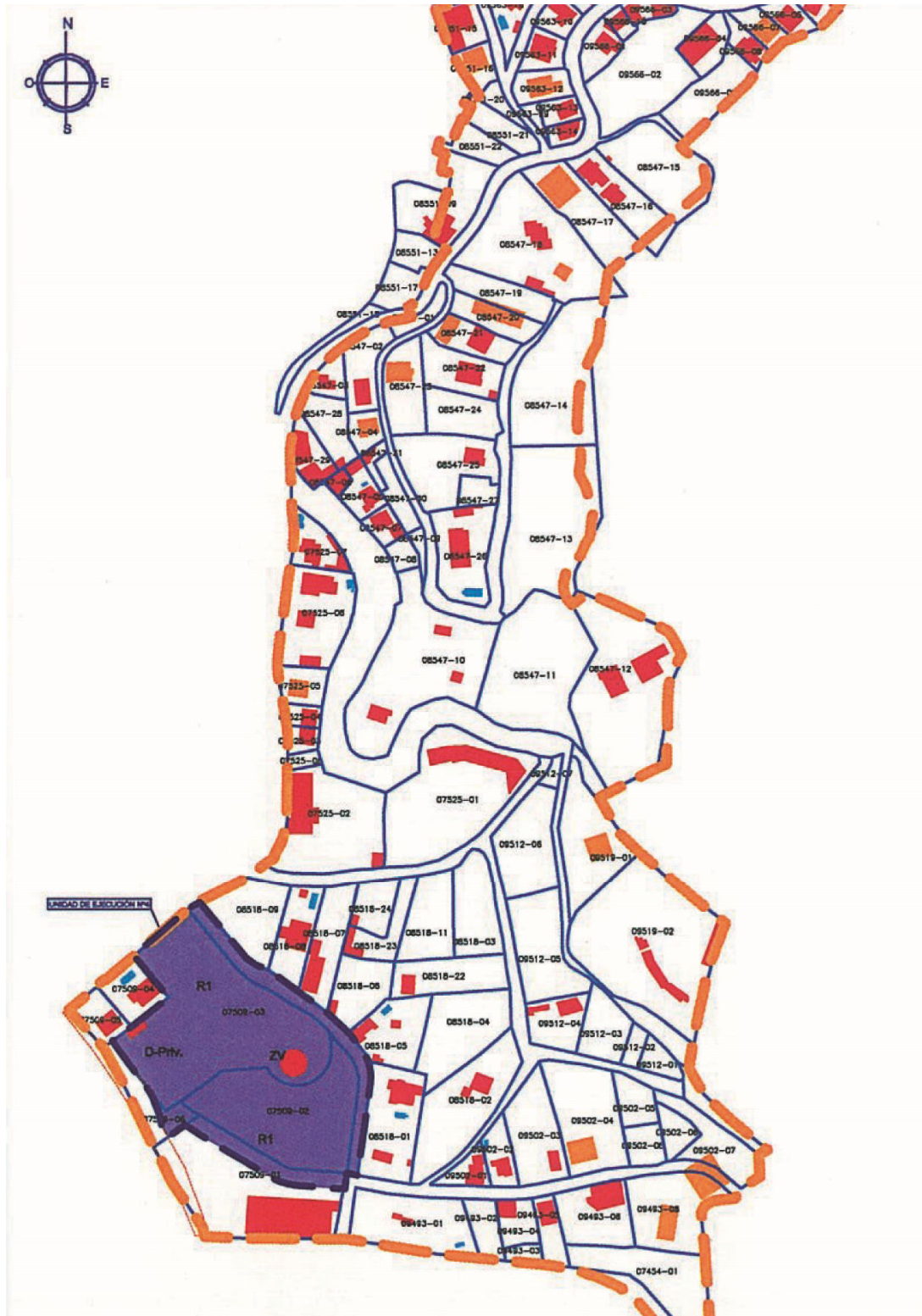
Los fundamentos jurídicos-urbanísticos en los que se basa el Estudio de Detalle como figura en el Planeamiento, es el Texto de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre LEY DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCIA (BOJA nº 233 de 3 de Diciembre de 2.021).

1.4. Antecedentes que afectan a la UE-4 PERI LE2. Situación urbanística

Esta unidad de ejecución se encuentra al sureste del ámbito de actuación del PERI LE2 “Jarazmín Sur” como planeamiento incorporado al PAM LE-3(97), delimitada en su límite oeste por el Camino Viejo de Vélez y en límite sur por la autovía.

A continuación, haremos un recorrido por la documentación del PERI LE2 “Jarazmín Sur” (texto refundido de julio de 2009), como punto de partida para redacción del ED.

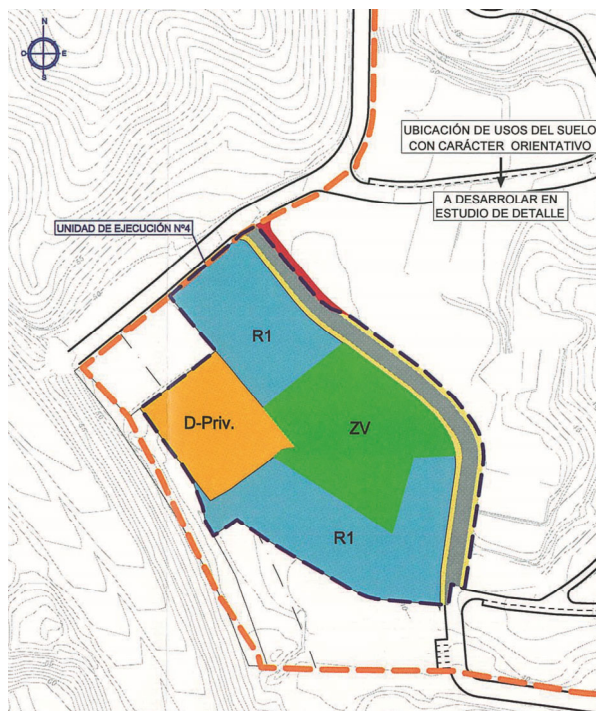
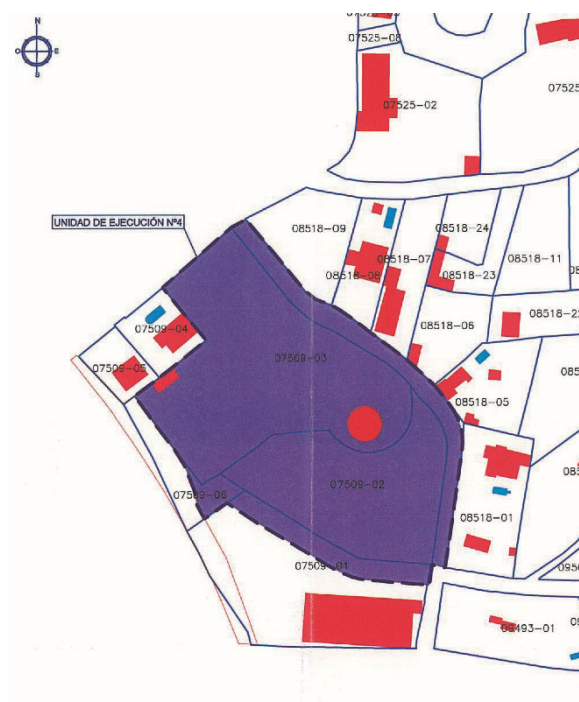
Esta unidad de ejecución se gestionará mediante un sistema de compensación entre las parcelas directamente afectadas y tendrán un aprovechamiento residencial dentro de la misma unidad.



SITUACION DE LA UE 4 RESPECTO AL AMBITO DEL PERI LE2 JARAZMIN SUR



SITUACIÓN SOBRE FOTO AEREA DE LA UE 4 OBTENIDA DEL PERI LE2



ESTRUCTURA DE PROPIEDAD Y ZONIFICACION DE LA UE 4 OBTENIDA DEL PERI LE2

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº4 (UE-4)					
PARCELA	PROPIETARIO	PARCELA CON APROVECH. (M²)	M² TECHO MÍN (20% SUPERF.)	% PARTICIPACIÓN UE-4	
0750901	Vázquez Romero, Anastasio	810,72	162,14	6,76%	
0750902	Sánchez Céspedes, J. Antonio	4.102,00	820,40	34,21%	
0750903	Rodríguez Román, Francisco (Tenis Jarazmín, S.L)	6.598,00	1.319,60	55,02%	
0750906	M.O.P.T.	480,52	96,10	4,01%	
TOTAL			2.398,25	100,00%	

CUADRO DE ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DE LA UE 4 OBTENIDA DEL PERI LE2

El cuadro de estructura de propiedad actual ha sufrido modificaciones como veremos más adelante.

UNIDAD DE EJECUCIÓN N°4 (UE-4)				
PARCELA	SUPERFICIE	TECHO EDIF.	ORDENANZA	RÉGIMEN URBANÍSTICO SUELO
R-1	6.187,50	2.378,99	UAS-2-J-UE4	PRIV.
DP	2.094,60	41,89		PRIV.
RED VIARIA	1.988,86			PÚB.
VIARIO INTERNO	170,00			PÚB.
CESIÓN ZV	3.328,45			PÚB.
TOTAL	13.599,41	2.420,88		

CUADRO DE PARCELACION RESULTANTE DE LA UE 4 OBTENIDA DEL PERI LE2.

UNIDAD DE EJECUCIÓN N°4 (UE-4).	
DATOS GENERALES	
NOMBRE	JARAZMÍN SUR
ZONA	LITORAL ESTE
DISTRITO	ESTE
PLANEAMIENTO	
FIGURA DE ORDENACIÓN	ESTUDIO DE DETALLE (ED)
SUPERFICIE (m²)	13.599,41
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (m²T)	2.420,88
ORDENANZA DE APLICACIÓN	UAS-2-J-UE4
GESTIÓN	
ÁREA DE REPARTO	AR.PA-LE.2
APROVECHAMIENTO TIPO	0,20 m²T/m²S
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
OBSERVACIONES	
- Se destinarán a Uso Deportivo privado 2.094,60 m².	
- Se destinarán a Viales 2.000 m² aproximadamente.	
- Se destinarán a viales internos 170 m² aproximadamente, si fuera necesario para su desarrollo.	
- Se tiene una cesión de zonas verdes de 3.328,45 m² , a desarrollar en el interior de la UE (la ubicación expuesta no es vinculante).	
- La ordenanza UAS-2-J-UE4 es una UAS-2 que garantiza la edificabilidad ó techo asignado, y que presenta una parcela mínima de 275 m²	

FICHA DE LA UE 4. OBTENIDA DEL PERI LE2.

La unidad de ejecución está afectada por una carga externa en la zona norte de la actuación y al otro lado del vial afectando a una parcela (la de esquina) cuya delimitación invade el acerado previsto de la calle Pez Luna en su configuración definitiva. En una superficie aproximada de 210 m²s.

Todos estos son los datos de partida, obtenidos del PERI LE2 "Jarazmín Sur" (texto refundido julio 2009), para la redacción del ED que nos ocupa.

Cabe recordar, tal como se indica en las páginas 89 y 90 del PERI LE2:

"Las unidades de actuación (UE1, UE2, UE3 y UE4) presentan zonificación orientativa, remitiéndose las mismas a Estudios de Detalle, cumpliendo con los parámetros establecidos de techo máximo edificable. Es por ese motivo que no se han proyectado viales interiores en las citadas Unidades de Ejecución."

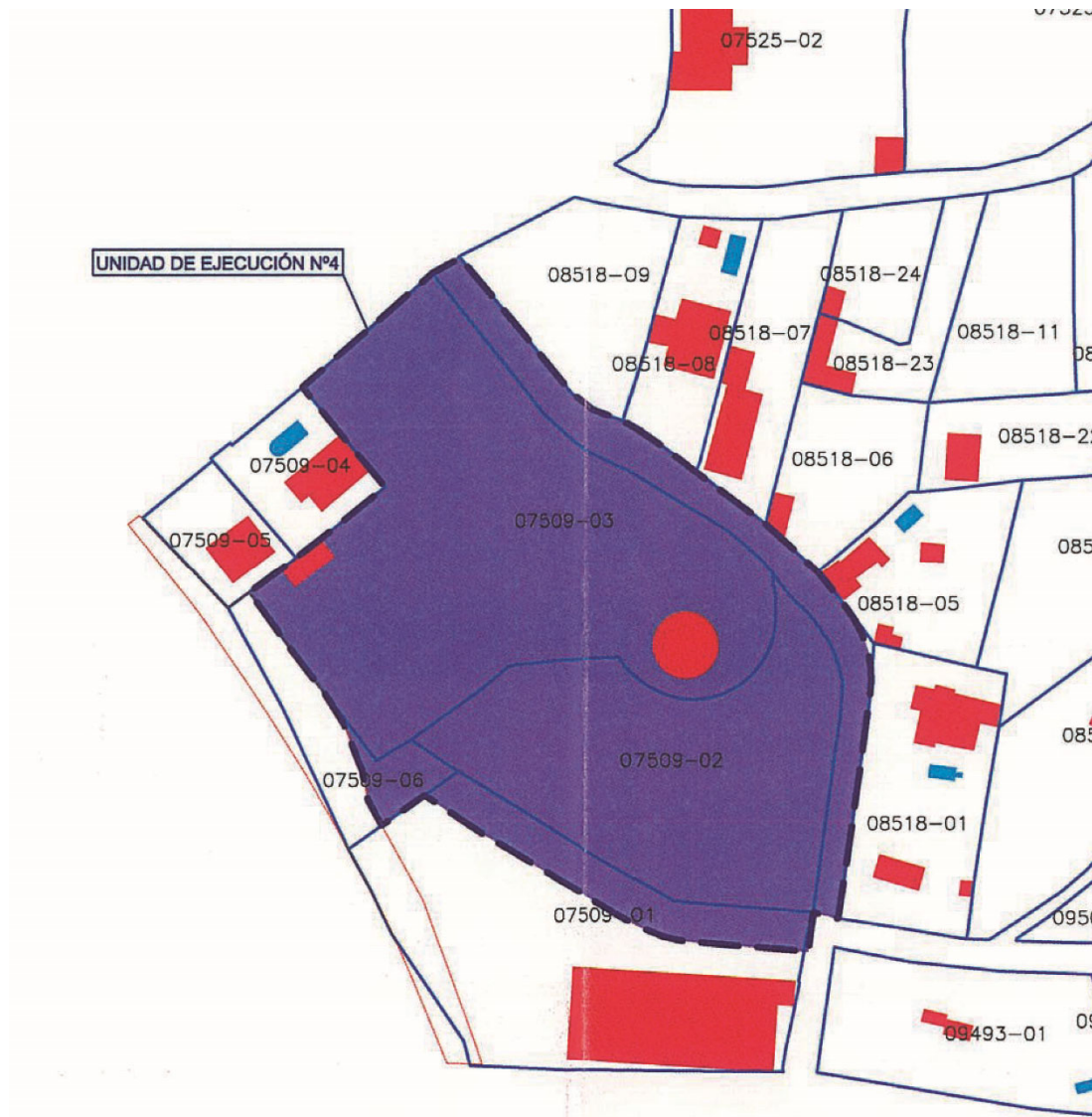
"Las unidades de actuación que se presentan (UE1, UE2, UE3 y UE4) se remiten a Estudios de Detalle, teniendo la ubicación de los usos del suelo que lo integran mero carácter orientativo."

Por tanto, la zonificación propuesta en el PERI LE2 es orientativa y tendrá que adaptarse a las necesidades de las edificaciones a desarrollar, la topografía existente y las vinculaciones con el resto de las fincas colindantes al área de actuación. Estas modificaciones no afectaran al techo y aprovechamiento calculado.

1.5. Estructura de propiedad actual y afección al ámbito de actuación

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle emana del propuesto en la delimitación de la UE4 que realiza en PERI LE2 "Jarazmín Sur" (texto refundido de julio de 2009). Desde la redacción del PERI hasta la redacción de este ED, la estructura de propiedad y las parcelas afectadas han sufrido modificaciones. Concretamente la parcela 0750901 de la zona sur del ámbito de actuación, perteneciente a Atanasio Vázquez Romero se ha dividido en dos parcelas distintas, ambas de uso industrial, una sin edificación que es la que afectaría al ámbito de actuación y la otra (ya fuera del ámbito) que se queda con la edificación industrial y el resto de parcela original. De la misma manera, la parcela vinculada al MOPT a la que se hace referencia en el PERI LE2 (julio 2009) no aparece en las fincas catastrales consultadas en la actualidad. La porción de superficie que le pudiera corresponder aparece añadida a las fincas privadas.

A continuación, la estructura de propiedad extraída del PERI LE2 (texto refundido julio 2009):

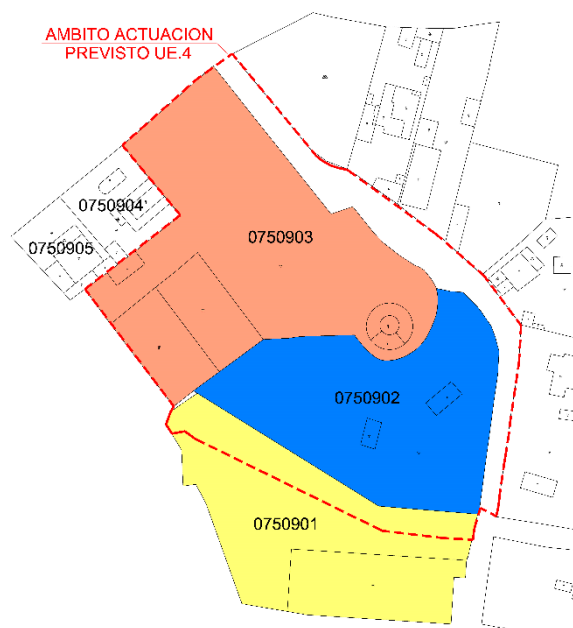


ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DE LA UE 4 OBTENIDA DEL PERI LE2

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº4 (UE-4)					
PARCELA	PROPIETARIO	PARCELA CON APROVECH. (M²)	M² TECHO MÍN (20% SUPERF.)	% PARTICIPACIÓN UE-4	
0750901	Vázquez Romero, Anastasio	810,72	162,14	6,76%	
0750902	Sánchez Céspedes, J. Antonio	4.102,00	820,40	34,21%	
0750903	Rodríguez Román, Francisco (Tenis Jarazmín, S.L)	6.598,00	1.319,60	55,02%	
0750906	M.O.P.T.	480,52	96,10	4,01%	
TOTAL			2.398,25	100,00%	

CUADRO DE ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DE LA UE 4 OBTENIDA DEL PERI LE2

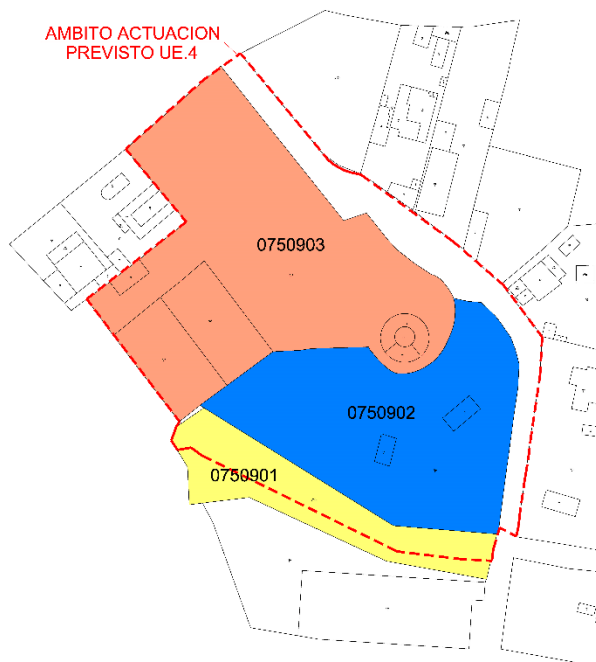
A continuación, la estructura de propiedad antes y después de la segregación de la parcela industrial afectada por la UE4 del PERI LE2 y la desaparición de la parcela vinculada al MOPT, sobre cartografía catastral:



ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DE LA UE 4 DEL PERI LE2 ANTES DE LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA INDUSTRIAL

PARCELA	PROPIEDAD	PARCELA CON APROVECHAMIENTO	m ² TECHO MINIMO (20% SUPERFICIE)	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN UE4
0750901	ANASTASIO VAZQUEZ ROMERO	1.071 m ²	214,20 m ²	9,01 %
0750902	J. ANTONIO SANCHEZ CESPEDES	4.330 m ²	866,00 m ²	36,43 %
0750903	FRANCISCO RODRIGUEZ ROMAN	6.484 m ²	1.296,80 m ²	54,56 %
TOTAL			2.377,00 m ²	100,00 %

CUADRO DE ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DE LA UE 4 DEL PERI LE2 ANTES DE LA SEGREGACION DE LA PARCELA INDUSTRIAL



ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DE LA UE 4 DEL PERI LE2 DESPUES DE LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA INDUSTRIAL

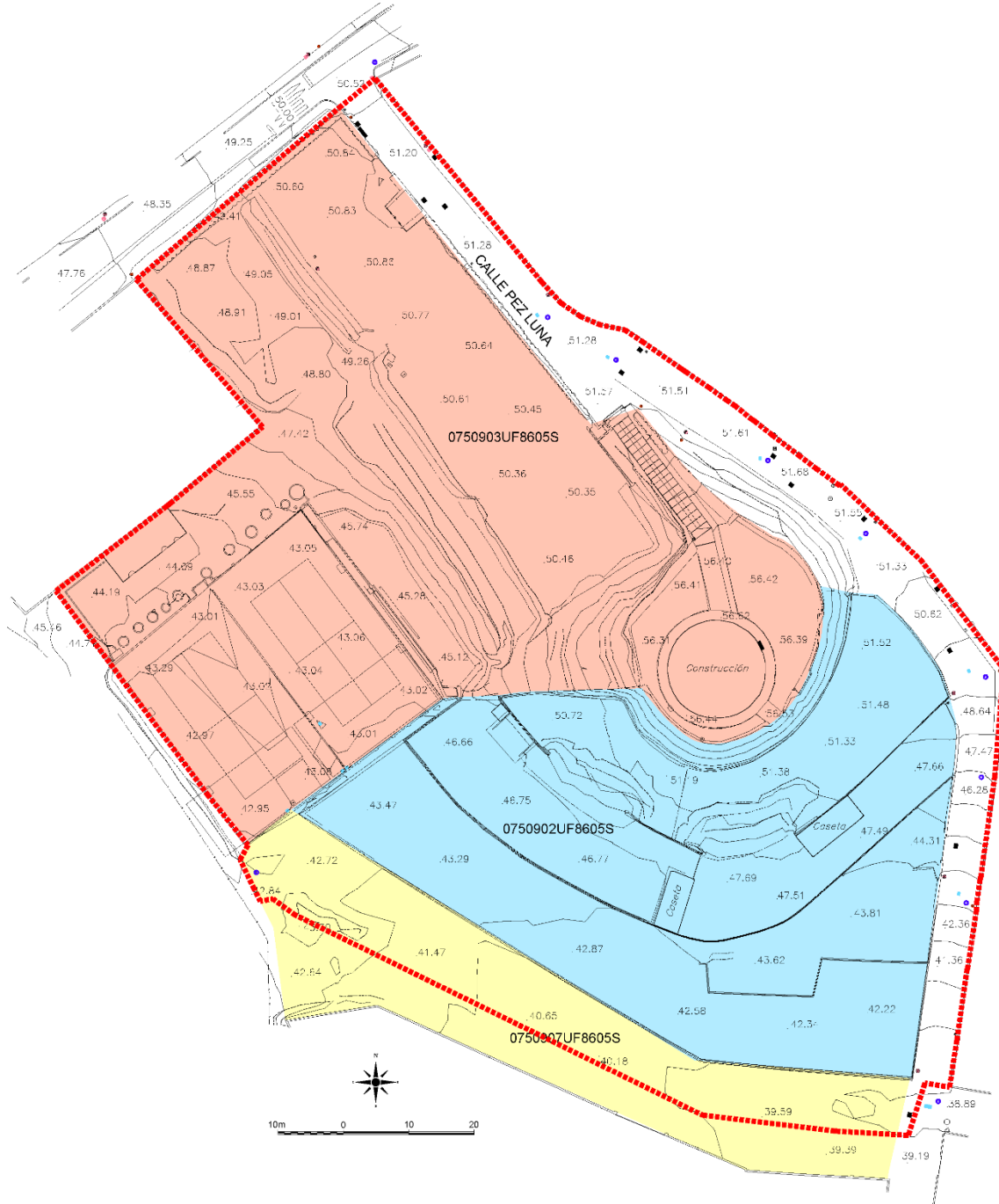
PARCELA	PROPIEDAD	PARCELA CON APROVECHAMIENTO	m ² TECHO MINIMO (20% SUPERFICIE)	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN UE4
0750901	JARAZMIN PROYECTA (VER PUNTOS SIGUIENTE MEMORIA)	1.071 m ²	214,20 m ²	9,01 %
0750902	JARAZMIN PROYECTA (VER PUNTOS SIGUIENTE MEMORIA)	4.330 m ²	866,00 m ²	36,43 %
0750903	JARAZMIN PROYECTA (VER PUNTOS SIGUIENTE MEMORIA)	6.484 m ²	1.296,80 m ²	54,56 %
TOTAL			2.377,00 m ²	100,00 %

CUADRO DE ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DE LA UE 4 DEL PERI LE2 DESPUES DE LA SEGREGACION DE LA PARCELA INDUSTRIAL

1.6. Nueva delimitación del ámbito de actuación de la UE4 PERI LE2

A la luz de la nueva estructura parcelaria, a saber: segregación de parcela industrial al sur del ámbito de actuación previsto y desaparición del MOPT como entidad participante de la unidad de ejecución. Es necesario plantearse la modificación del ámbito de actuación previsto para la UE4 del PERI LE2.

A continuación, plasmaremos la realidad parcelaria sobre el plano topográfico del ámbito de actuación para valorar la necesidad de la nueva delimitación:



ESTRUCTURA PARCELARIA ACTUAL AFECTADA SOBRE PLANO TOPOGRAFICO, DELIMITANDO AMBITO DE ACTUACIÓN PREVISTO UE4 PERI LE2

Al enfrentar el ámbito de actuación propuesto en la UE4 del PERI LE2 (julio 2009) de 13.599,41m² (sin contar vial interior 170m²) con la realidad parcelaria actual se presentan problemas en la zona sur de la actuación. El resto de la parcela que quedaría fuera del ámbito de actuación en esta zona no sería viable como parcela independiente por las condiciones morfológicas que presenta como se ve en el plano anterior. Se trata además de una parcela (solar) de suelo industrial sin edificación asociada.

Es por ello, que parece lógico plantear la modificación del ámbito de actuación para incluir toda esa parcela (solar) sin edificar y que no queden restos de parcelas no edificables como consecuencia del desarrollo previsto. Esa superficie de suelo que se añade al ámbito de la UE4 no modificará los aprovechamientos previstos y ese suelo que se amplía se dedicará a viales interiores de circulación para acceso a los suelos residenciales previstos

y para el acceso a la propia parcela industrial segregada, ya que actualmente tiene una entrada de vehículos en la parte trasera de la parcela. Ver fotografías adjuntas.



VISTA AEREA DE LAS PARCELAS DE SUELO INDUSTRIAL SEGREGADAS.
EN ROJO LA ZONA DE AMPLIACIÓN PROPUESTA DE LA UE4 ASUMIENDO TODA LA PARCELA DE SUELO INDUSTRIAL SIN EDIFICACION. EN LA IMAGEN YA SE APRECIA COMO ESE SUELO ACTUALMENTE ESTA COINFIGURADO COMO ACCESO A LA PARTE TRASERA DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL.



FOTO DESDE PARTE BAJA DE CALLE PEZ LUNA HACIA LA ZONA OBJETO DE AMPLIACION DE LA UE4.

La modificación del ámbito de actuación quedará además ampara por el propio PGOU de Málaga (julio de 2011). En su artículo 1.1.7.6.3 y 6.7 donde especifica que no se consideran modificaciones del planeamiento:

“Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física y edificada del terreno y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase ni suponga incremento proporcional de la edificabilidad.”

“La delimitación de Unidades de Ejecución y determinación de sistemas de actuación, así como la modificación o sustitución de los mismos en los términos dispuestos por la legislación urbanística.”

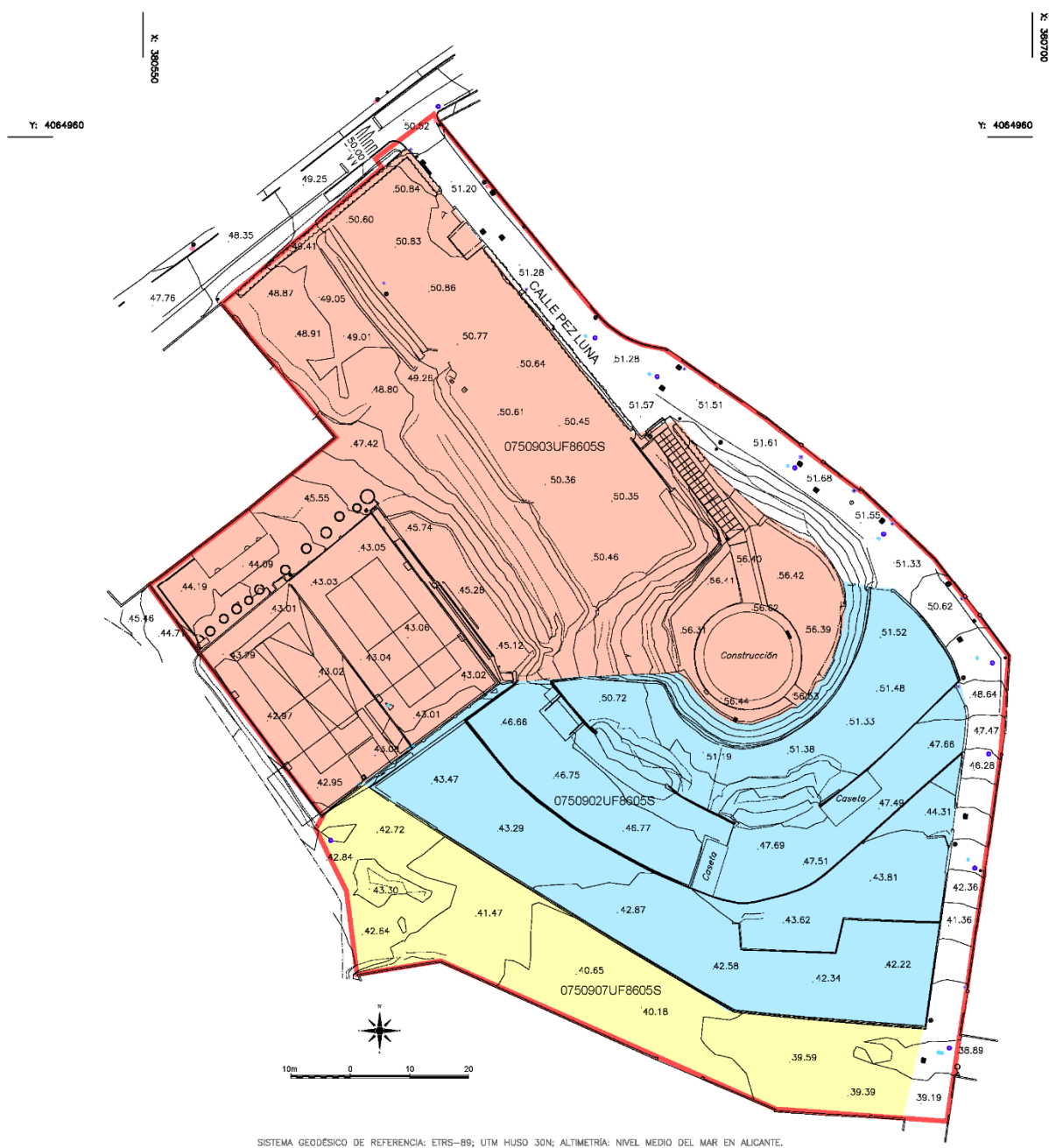
A continuación, actualizaremos el cuadro de estructura de propiedad a la luz de la nueva parcelación en la parte sur del ámbito de actuación. La ampliación de la zona de actuación asumiendo toda la parcela industrial sin edificación, sería de **681,20m²** quedando el **ámbito de actuación de la UE4** propuesto en **14.280,61 m²**. Estos 681,20m² que se amplían se detraen de la parcela industrial prevista en el desarrollo del PERI LE2 como veremos en el epígrafe 1.7. de esta memoria. Ver también epígrafe 3. *Resumen información Urbanística*.

Jarazmin Projecta SL (promotor de esta actuación) ya es legalmente propietaria de dos de las parcelas, y de la tercera esta pendiente de formalizar el acto de compraventa ante notario.

Se adjunta cuadro de superficies y plano específico marcando las parcelas privadas afectadas por la modificación del ámbito de actuación de la UE4.

PARCELA	PROPIEDAD	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE SUELO CATASTRAL	SUPERFICIE SUELO REGISTRO	SUPERFICIE SUELO COMPROBADA	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
0750901	JARAZMIN PROYECTA SL ⁽¹⁾ (pendiente formalización compra venta)	0750907UF8605S0001SO	1.701 m ²	1.701 m ²	1.806,81 m ²	14,35 %
0750902	JARAZMIN PROYECTA SL ⁽¹⁾ (pendiente inscripción registro propiedad)	0750902UF8605S0001DO	4.330 m ²	4.136 m ²	4.329,89 m ²	34,39 %
0750903	JARAZMIN PROYECTA SL	0750903UF8605S0001XO	6.484 m ²	6.598 m ²	6.453,04 m ²	51,26 %
TOTAL SUELO PRIVADO					12.589,74 m ²	100,00 %
TOTAL SUELO MUNICIPAL					1.786,24 m ²	
TOTAL AMBITO UE4					14.375,98 m ²	

⁽¹⁾ Ver estado de la propiedad de cada parcela en los puntos siguientes de esta memoria.



AMPLIACION DEL AMBITO DE ACTUACION DE LA UE4

Desglose e identificación de las parcelas afectadas:

Parcela 075091, Urbana: Trozo de terreno en calle Pez Luna s/n. del término municipal de Málaga. Tiene una superficie de mil setecientos un metros cuadrados. Linda, dando su frente a la citada calle Pez Luna; derecha entrando, número ocho de calle Pez Luna; izquierda, número catorce de la calle Pez Luna; y fondo terreno deslinda carretera nacional 340. Se adjunta nota simple de la parcela en Apartado 8 de este documento. Actualmente (nota simple) la propiedad está a nombre de Carmen Lozano Alarcon y Angel Castillo Berrocal hasta que no se haga efectiva la compraventa por parte de Jarazmín Proyecto SL.

Calle Pez Luna s/n, CP 29018 Málaga	
Finca Registral	finca registral: 55096/A CRU: 29020000777332
Referencia catastral	0750907UF8605S0001SO
Superficie del terreno según registro	1.701,00 m ²
Superficie del terreno según catastro	1.701,00 m ²
Superficie terreno según topográfico	1.806,81 m²
Superficie construida	0,00 m ²
Estado y uso	suelo sin edificar

Parcela 075092, Urbana: Solar o parcela de terreno, paraje Jarazmín Alto en calle Pez Luna s/n. del término municipal de Málaga. Tiene una superficie de cuatro ciento treinta y seis metros cuadrados. Linderos: norte, con parcela de tenis Jarazmín; sur, con resto de finca matriz; este, con camino abierto en la finca matriz; oeste, parcela de tenis Jarazmín. Se adjunta nota simple de la parcela en Apartado 8 de este documento. Actualmente (nota simple) la propiedad está a nombre de la familia Sanchez Cespedes (Miguel, Encarnación y Teresa) hasta que no finalice el proceso de compraventa por parte de Jarazmín Proyecto SL.

Calle Pez Luna s/n, CP 29018 Málaga	
Finca Registral	finca registral: 36776/R2 CRU: 29020000246913
Referencia catastral	0750902UF8605S0001DO
Superficie del terreno según registro	4.136,00 m ²
Superficie del terreno según catastro	4.330,00 m ²
Superficie terreno según topográfico	4.329,89 m²
Superficie construida	107,00 m ²
Estado y uso	almacenes, estacionamiento

Parcela 075092, Urbana: Solar o parcela de terreno, paraje Jarazmín Alto en calle Pez Luna s/n. del término municipal de Málaga. Tiene una superficie de cuatro ciento treinta y seis metros cuadrados. Linderos: norte, con parcela de tenis Jarazmín; sur, con resto de finca matriz; este, con camino abierto en la finca matriz; oeste, parcela de tenis Jarazmín. Se adjunta nota simple de la parcela en Apartado 8 de este documento. Actualmente (nota simple) la propiedad está a nombre de Jarazmín Proyecto SL.

Calle Pez Luna s/n, CP 29018 Málaga	
Finca Registral	finca registral: 5332/AR2 CRU: 2902
Referencia catastral	0750903UF8605S0001XO
Superficie del terreno según registro	6.598,00 m ²
Superficie del terreno según catastro	6.484,00 m ²
Superficie terreno según topográfico	6.453,04 m²
Superficie construida	302,00 m ²
Estado y uso	deportivo

El ámbito delimitado por la actuación cuenta con los servicios urbanos básicos, aunque estos serán objeto de su correspondiente proyecto de urbanización y parcelación.

El nuevo **ámbito delimitado** para el desarrollo de la UE4 según las superficies obtenidas del levantamiento topográfico, de las escrituras de propiedad y registros es de **14.280,61 m² de suelo**.

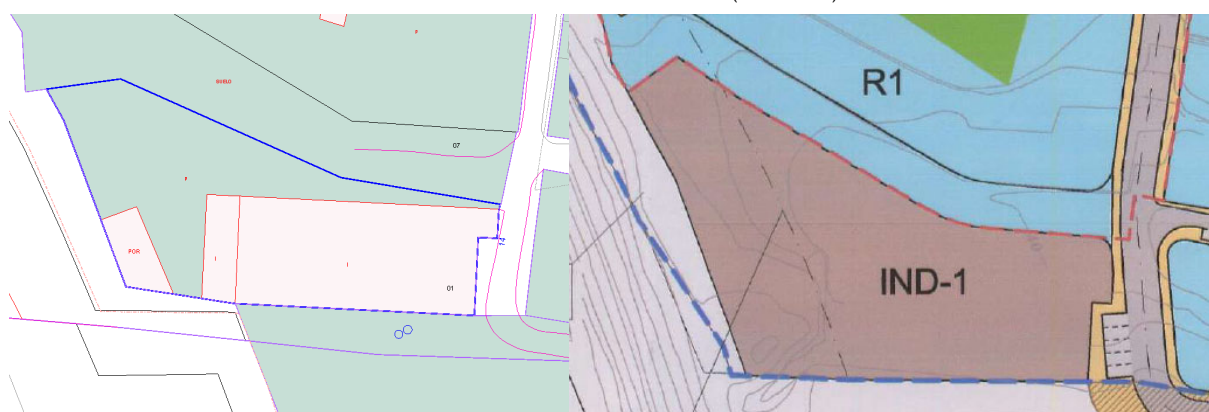
La modificación del ámbito de actuación **no** afecta a las determinaciones derivadas del PERI LE2 para la UE4 en lo relativo a superficies previstas de Zona Verde (mínimo de 3.328,45 m²) y Equipamiento Deportivo (mínimo 2.094,60 m²). De la misma manera el aprovechamiento previsto tampoco se ve afectado, la superficie de techo para residencial (máximo 2.378,99 m²t) y para deportivo (máximo 41,89 m²t) no sufre ninguna variación.

1.7. Características Parcela Industrial fuera del ámbito de actuación

A continuación, describiremos las características urbanísticas de la parcela industrial objeto de segregación y que queda fuera del ámbito de actuación de esta Unidad de Ejecución, para comprobar que no queda fuera de ordenanza ni de ordenación. De la misma manera comprobaremos que la superficie ampliada de la UE4 proviene de la parcela industrial prevista en el PERI LE2.

USO	PARCELA	SUPERFICIE	ÍNDICE EDIF.	TECHO EDIF.	ORDENANZA	RÉGIMEN URBANIST. SUELO
INDUSTRIAL	IND-1	3.252,82	0,370	1.203,54		PRIV.

CUADRO DE ZONIFICACION DEL PERI LE2 (JULIO 2009)



PARCELA INDUSTRIAL FUERA DEL AMBITO DE ACTUACION EN CARTOGRAFIA CATASTRAL

PLANO DE ZONIFICACION DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PERI LE2 DE JULIO DE 2009

Identificación de la parcela:

Calle Pez Luna 14, CP 29018 Málaga	
Referencia catastral	0750901UF8605S0001RO
Clase de suelo	Urbano
Uso Principal	Industrial
Superficie del terreno según catastro	2.481,00 m ²
Superficie del terreno según PERI LE2	2.571,62 m ²
Superficie construida total según catastro	1.261,00 m ²
Superficie construida por usos:	
Almacén	1.053,00 m ²
Aparcamiento	142,00 m ²
Soportal 50%	66,00 m ²

La parcela industrial objeto de segregación y que queda fuera del ámbito de actuaciones tiene las características arriba indicadas, y queda perfectamente adecuada a la normativa que le es de aplicación según el PERI LE2.

Como consecuencia de la ampliación de la UE4, debido a la realidad parcelaria actual, la superficie prevista para suelo industrial en el PERI LE2 disminuye en esa misma cantidad. Dando como resultado una **superficie de IND-1 de 2.571,62 m²** de suelo, es decir 681,20 m² menos de lo previsto debido a la ampliación del ámbito de actuación de la UE4. Ver en esta memoria el epígrafe 3. *Resumen información Urbanística*.

Como veremos a continuación la parcela con sus superficies de suelo y construidas, así como, por su configuración y ubicación da cumplimiento a la ordenanza que le es de aplicación según el PERI LE2:

ACUERDO PLENARIO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PERI-LE.2 "JARAZMÍN SUR".

ORDENANZAS REGULADORAS.

ZONA INDUSTRIAL

Artículo 13.11.1. Definición y objetivos

Comprende esta calificación los polígonos procedentes del planeamiento parcial, específicamente dedicados a actividades secundarias (industrias y almacenamiento) y terciarias.

Asimismo, esta calificación recoge las piezas de suelo urbano dedicadas a las antedichas actividades que presentan la suficiente entidad y vigencia como para ser reconocidas y deslindadas como tales dentro de la tarma urbana en que se encuentran enclavadas.

Artículo 13.11.2. Definición de subzonas

Atendiendo a las distintas características tipológicas, localización y niveles e intensidad de uso, se distinguen tres subzonas:

- IND-1: "Industria en Suelo Residencial". Se trata de piezas de suelo urbano dedicadas a actividad industrial compatible con viviendas integradas en una trama de uso residencial dominante.
- IND-2: "Industria Escaparate". Zonas industriales situadas a lo largo de segmentos de las principales vías de comunicación con capacidad para configurar importantes fachadas urbanas.
- IND-3: "Industria". Polígonos específicamente industriales.

En adelante sólo se tratarán aspectos relacionados con la Subzona IND-1, ya que es la única que se da en el sector de estudio.

Artículo 13.11.3. Condiciones de Ordenación y Edificación para la "Industria en Suelo Residencial"

1. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima: 250 m².

Longitud mínima de fachada: 10 m.

2. EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA

1,5 m²t/m²s.

3. ALINEACIONES

No es necesario que la fachada de la edificación se alinee con alineación del vial, pues se entiende que aquella deberá adecuarse funcionalmente en su composición arquitectónica, a su propia necesidad de uso. No obstante, en caso de no alinearse al vial, deberá deslindarse el espacio público viario del privado con elementos de cierre, verjas, arbolado, jardinería, etc... que garanticen una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante.

4. OCUPACIÓN MÁXIMA

Planta baja: 100%.

Planta alta: 40%.

5. ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE

La altura máxima edificable será de 12 metros. Excepcionalmente podrá admitirse, y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate, una altura máxima de 20 metros, pero solo en el 15% de la planta del edificio.

6. ALTURA LIBRE DE PLANTAS

La máxima altura libre de planta baja será de 6 m. La altura libre de la Planta en locales y oficinas anexas será de 2,60 m. como mínimo.

7. SEPARACIONES A LINDEROS PÚBLICOS Y PRIVADOS

Si la parcela está enclavada en una zona o polígono consolidado o en vías de consolidación en donde la tipología dominante o exclusiva fuera la de edificación medianera, el edificio a construir deberá ser igualmente medianero, con alineación obligatoria a vial.

En los demás casos la alineación a vial no será obligatoria, debiendo cumplir las condiciones de cercado y deslinde establecidas en apartado 3 del presente artículo.

8. VUELOS DE CUERPOS SALIENTES

No se admiten vuelos de cuerpos salientes sobre la alineación del vial.

Artículo 13.11.4. Condiciones de uso para "Industria en Suelo - Residencial"

- Uso pormenorizado: Usos de industria exclusivamente en sus 1.ª y 2.ª categorías.
 - Usos compatibles: Todos excepto cementerios y residencial; se admite, en su caso, la vivienda de vigilante.
- Habrà de tenerse en cuenta las restricciones y limitaciones contempladas en los artículos que regulan el uso industrial.



VISTA AEREA DE LA CONSTRUCCION INDUSTRIAL EXISTENTE FUERA DEL AMBITO DE LA UE4 PERI LE2

2. Propuesta de Ordenación

2.1. Conveniencia y oportunidad

La presentación de este Estudio de Detalle tiene como objetivo dar cumplimiento a las determinaciones recogida en la UE-R4 del PERI LE2 “Jarazmin Sur” (texto refundido de julio de 2009).

El sistema de actuación de la UE-R4 por compensación obliga a la iniciativa privada.

Por todo lo anterior, la entidad JARAZMIN PROYECTA SL propietaria mayoritaria del suelo afectado por el ámbito de actuación previsto, inician la tramitación de este Estudio de Detalle que haga efectiva las previsiones del planeamiento urbanístico vigente y permita el desarrollo edificatorio de las parcelas resultantes.

El reparto de los aprovechamientos (techo y suelo) resultante de la ordenación propuesta se dividirá entre los diferentes propietarios (si los hubiera) según su participación y de acuerdo con el Proyecto de Reparcelación a realizar a raíz de este Estudio de Detalle. De la misma manera los costes asociados a la actuación se repartirán de manera análoga entre los diferentes propietarios (si los hubiera).

2.2. Vinculaciones y condicionantes

La propuesta de ordenación presentada en el PERI LE2 para la UE4, como ya hemos visto anteriormente, tiene mero carácter orientativo. Será a través del Estudio de Detalle que nos ocupa donde se propondrá la zonificación definitiva teniendo en cuenta las necesidades de las edificaciones a desarrollar, la topografía existente y las vinculaciones con el resto de las fincas colindantes al area de actuación. Estas modificaciones no afectaran al techo y aprovechamiento calculado.

A continuación, adjuntamos el cuadro de superficies (zonificación y aprovechamiento) previsto para la UE4 en el PERI LE2, antes de la ampliación del ámbito prevista en este ED. En este cuadro marcamos los parámetros que deben de respetarse independientemente de la ampliación realizada.

UNIDAD DE EJECUCION 4 (UE-4) DEL PERI LE2 JARAZMIN SUR				
PARCELA	SUPERFICIE (m ² s)	TECHO EDIFICABLE (m ² t)	ORDENANZA	REGIMEN DEL SUELO
Residencial 1	6.187,50	2.378,99	UAS2-J-UE4	Privado
Deportivo Privado	2.094,60	41,89		Privado
Red Viaria	1.988,86			Público
Viario Interno	170,00			Público
Zonas Verdes	3.328,45			Público
TOTAL	13.769,41	2.420,88		

	Las superficies grafiadas en este tono tienen la consideración de <u>superficies mínimas</u> en todo caso.
	Las superficies grafiadas en este tono tienen la consideración de <u>superficies máximas</u> en todo caso.
	Esta superficie no aparece sumada en la total del ámbito de actuación original PERI LE2 (julio 2009)

La solución adoptada dará respuesta de manera simultánea a los diferentes aspectos a tener en cuenta respecto de las necesidades de los propios usos a implantar, por un lado; y los condicionantes externos y propios del entorno, por otro lado.

Se implantarán los siguientes usos con las siguientes vinculaciones a su desarrollo:

Viales Públicos.

Se contempla la consolidación y ensanchamiento del vial existente, con acerado y calzada para dos carriles de circulación.

La UE4 del PERI LE2 preveía una superficie de vial de unos 2.000,00 m², esta superficie se adaptará a la solución definitiva propuesta.

Residencial Privado.

Las parcelas previstas de uso residencial desarrollaran viviendas en edificación unifamiliar, es decir, en cada unidad parcelaria se edificará una sola vivienda con acceso independiente y exclusivo. Se desarrollarán en un máximo de dos alturas y una superficie mínima de parcela de 275m². Cada vivienda (parcela de uso residencial) deberá contar con todos los servicios que le son propios destacando, a la hora de la implantación, la obligatoriedad de contar con acceso rodado viable hasta el interior de la parcela.

La UE4 del PERI LE2 dotaba a este uso de una superficie de suelo de 6.187,50 m², este parámetro se entiende como máximo respecto al desarrollo previsto. De la misma manera se le asignaba un techo máximo de 2.378,99 m², este parámetro no se verá afectado por la ampliación del ámbito de actuación.

Deportivo Privado.

La parcela prevista de uso deportivo privado comprenderá los espacios destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias necesarias para su desarrollo. Las necesidades específicas se valorarán en el momento de su puesto en funcionamiento, pero para una correcta implantación y desarrollo será necesario contar con una parcela lo más regular posible y sin desniveles acusados. Estos espacios, en la gran mayoría de los casos, requieren de grandes espacios sin pendientes para la práctica deportiva.

La UE4 del PERI LE2 dotaba a este uso de una superficie de suelo de 2.094,60 m², este parámetro se entiende como mínimo. De la misma manera se le asignaba un techo máximo de 41,89 m², este parámetro no se verá afectado por la ampliación del ámbito de actuación.

Zonas verdes. Parques y jardines públicos.

Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, que tienen por objeto: garantizar la salubridad el reposo y el esparcimiento de la población; mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; desarrollar juegos infantiles; obtener mejores condiciones estéticas de la ciudad; y cualquier otra finalidad análoga.

La UE4 del PERI LE2 dotaba a este uso de una superficie de suelo de 3.328,45 m², este parámetro se entiende como mínimo.

Estas zonas ajardinadas corresponden a espacios ajardinados urbanizados destinados tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética del entorno.

Para la ordenación de estos espacios libres y ajardinados se adoptarán los siguientes criterios sobre las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo, ornamental y arbolado, así como a las edificaciones auxiliares y redes de infraestructuras al servicio de la zona considerada:

1. Se adoptará un tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación.
2. La elección de las especies plantadas serán adecuadas al clima de la ciudad evitándose que por su inadaptación se produzca un sobre coste en la conservación de las mismas.
3. La ordenación se acomodará a la configuración del terreno. En caso de pendientes acusadas, deberán éstas ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas.
4. Deberán incluirse en el proyecto las instalaciones propias de estos espacios, tales como kioscos, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.
5. Se proyectarán las infraestructuras que se requieran en el parque, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje.
6. El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.
7. Se elaborará un presupuesto de las obras a realizar como también de la conservación de las mismas incluyendo las zonas ajardinadas e instalaciones.
8. Se podrá autorizar el vallado y cerramiento de estos espacios siempre que se garantice su apertura al uso público general durante el horario que establezca el Ayuntamiento.

Condicionantes externos y propios al desarrollo general de la UE4:

Topografía actual.

La zona del ámbito de actuación de la UE4 queda delimitada hacia el norte y el este por la calle Pez Luna; y hacia el oeste (solo en parte de la actuación) por el Camino Viejo de Vélez. El resto de los límites de la unidad de ejecución son medianera: privadas hacia el oeste y sobre la zona de protección de la Autovía del Mediterráneo hacia el sur.

La calle Pez Luna en el norte del ámbito se desarrolla de manera casi plana con una ligera pendiente que podemos considerar despreciable. En cambio, en cuanto la calle gira hacia el sur, presenta pendientes cercanas al 20%. La propia calle presenta un desnivel desde la zona más alta del vial público a la más baja de 13 metros.

Esta diferencia de altura se hace presente de la misma manera en el interior del ámbito de actuación, incluso de manera más acusada. En dirección norte sur el terreno presenta caídas con diferencia de cotas puntuales de hasta 16 metros en cortes de terreno 65/70m de desarrollo.

Zona sur, ampliación del ámbito como vial secundario.

La zona ampliada del ámbito de actuación de la UE4 en el linde sur derivado de la división parcelaria realizada trae consigo las siguientes vinculaciones: la zona ampliada soportará zonas de circulación de vehículos de la unidad de ejecución. Ya en la actualidad esa zona sirve como paso de vehículos a la nave (resto de parcela segregada) que queda fuera del ámbito de actuación de la UE4.

Aparcamiento.

En el desarrollo de la UE4 del PERI LE2 no se prevé zona de aparcamiento anejas al vial público. De todas formas, se incluirá en el desarrollo de este ED la justificación de plazas anejas a vial público que permita la ordenación propuesta y que veremos en su apartado correspondiente.

2.3. Movimientos de tierras interiores

La especial topografía interior del ámbito de actuación hace que se produzcan grandes movimientos de tierras como consecuencia de las enormes diferencias de alturas entre las distintas zonas. Solo las diferencias de cotas perimetrales del ámbito de actuación ya sean viales o medianeras son muy importantes.

La topografía que nos encontramos esta muy modificada respecto de lo que en su día pudiera ser el terreno natural allí existente. Hay zonas que han sido aterrazadas mediante contenciones y rellenos para su explotación agrícola o la implantación privilegiada de una construcción respecto a su entorno mas próximo. Otras en cambio se han excavado para dar soporte a espacios deportivos que demandaban una gran superficie plana para su desarrollo.

La construcción en la parte más alta de la actuación invade en gran medida el futuro desarrollo del vial superior, de no modificarse su topografía tendríamos que contener esas tierras simplemente para poder ejecutar el vial. Lo mismo ocurre con los elementos aterrazados en la zona este de la actuación que invaden el futuro vial a ejecutar.

Los elementos principales que marcan los movimientos de tierras a realizar son las cotas de los viales tanto públicos como interiores que tienen que ser los marcados en la documentación grafica adjunta y que se desarrollaran completamente en su correspondiente proyecto de urbanización.

Estas cotas, que no permiten cambios, llevan asociadas las zonas desde donde se puede acceder a los suelos residenciales unifamiliares previstos (parcelas de al menos 275m²) donde hay que asegurar el acceso rodado a las viviendas en condiciones optimas de seguridad y accesibilidad. Estas condiciones no se dan en el vial este que presenta pendientes muy acusadas y que dificultan en gran medida el acceso a los vehículos a las parcelas. Es por ello, que las parcelas residenciales se vuelcan en las zonas donde los viales, públicos o privados, permiten en acceso en las condiciones antes mencionadas. Esto implica el desmonte de la zona elevada que se desarrolla en la zona norte del ámbito de actuación donde existe una construcción circular, que será también objeto de demolición.

Hay que tener en cuenta también que una parcelación de residencial unifamiliar como la que nos ocupa requiere parcelas de morfología rectangular, con fachada contenida y un fondo considerable.

En el resto de las zonas se ha intentado que los movimientos sean lo mas neutros posibles, es decir, compensar en la medida de lo posible los desmontes y los rellenos a ejecutar. Esto se manifiesta en el esquema adjunto donde se marcan las zonas de desmonte (en rojo) y rellenos (en verde) sobre el topográfico actual y propuesto.



ESQUEMA DE DESMONTES (ROJO) Y RELLENOS (VERDE) EN EL AMBITO DE ACTUACIÓN

Con la idea de compensar los movimientos de tierras interiores, como se ve en el esquema anterior y la documentación gráfica que acompaña este ED, se plantea que en la zona sur del ámbito de actuación las parcelas residenciales a desarrollar lo hagan como edificación en ladera. Esto permite:

- Reutilizar parte de las tierras provenientes de los desmontes
- Separar visualmente el desarrollo residencial respecto de la construcción industrial cercana
- Dar una respuesta morfológica y estética similar a la realidad actual de esta zona baja del ámbito de actuación.



VISTA AEREA DEL AMBITO DE ACTUACION DE LA UE4

Los movimientos de tierras interiores persiguen también hacer permeable la zona verde prevista respecto de los viales públicos y del vial interior propuesto, ajustando las cotas de los accesos para que permitan un tránsito agradable interior respecto a la accesibilidad. La zona verde sirve como nexo entre el equipamiento deportivo interior y las zonas públicas. Los movimientos de tierras también permiten que, desde la zona verde, la presencia de las edificaciones residenciales quede lo más disimuladas posibles sin hacerse presentes medianeras no naturales en la mayor parte de estos límites entre parcelas residenciales y zonas verdes.

2.4. Solución adoptada

A la hora de cerrar la propuesta de zonificación y tras hacer repaso por: lo que demandan los usos a implantar y las vinculaciones que los condicionantes externos e internos nos imponen. Se llegan a las siguientes conclusiones:

Vial Principal. Público.

Se propone un ancho de calle (Pez Luna) de 11m, repartidos en dos aceras de 2m de ancho y una calzada de 7m de doble sentido de circulación.

Las rasantes son las propuestas y se desarrollaran en su correspondiente proyecto de urbanización. La propuesta definitiva contempla una superficie final de viales de 2.088,47 m².

Residencial Privado.

Las parcelas dedicadas a vivienda unifamiliar tenderán a situarse sobre las zonas de viales que permiten su acceso en condiciones optimas de seguridad de utilización y accesibilidad. Esto es, sobre el primer tramo de la calle Pez Luna y sobre el vial interior a ejecutar en la parte sur del ámbito de actuación ampliado.

La zona residencial se acotará a los ámbitos descritos, incluso aunque no se pueda agotar todo el suelo previsto para este uso en el ámbito de actuación. La propuesta definitiva contempla una superficie de suelo residencial de 5.987,74 m².

Se proponen dos zonas de implantación para el suelo residencial, como acabamos de ver, la de calle Pez Luna se prevé asentar sobre una cota aproximada de +50m/+51m (cota calle aproximadamente) y la del vial interior (sur de la unidad de ejecución) a cota aproximada de +43m/+44m.

Las viviendas en la parte sur del ámbito (vial interior) se ejecutarán como edificación en ladera debido a las condiciones especiales de esta zona: compensación de los movimientos de tierras previstos, ganar independencia respecto de la edificación industrial próxima y mantener la imagen urbana existente en esta zona del ámbito d actuación.

Deportivo Privado.

El deportivo privado coincide con la zona prevista ya en la UE4 del PERI LE2, ya que, la superficie se desarrolla de forma muy regular, en un rectángulo casi perfecto de 40x50 metros, en una zona de pendientes menos acusadas y coincidiendo con los usos deportivos preexistentes. La cota de implantación prevista es sobre las cotas +44m/+45m. Esta ubicación, por otro lado, al no estar en contacto directo con vial publico resolverá sus accesos desde la zona verde publica y desde el vial interior privado como veremos más adelante.

La propuesta definitiva contempla una superficie de suelo deportivo de 2.107,10 m².

Zonas verdes. Parques y jardines públicos. Público.

La complicada topografía de la unidad de ejecución y la posición de los usos deportivo y residencial como consecuencia de sus propias necesidades de implantación confiere a la zona verde propuesta la tarea de vertebrar el conjunto, sirviendo de nexo de unión entre los distintos usos y viales (públicos y privados), y suavizar el impacto de la topografía existente hacia el interior de la unidad de ejecución.

Se prevén tres zonas de acceso a la zona verde. Una desde el camino Viejo de Vélez, otra en todo el ámbito de la calle Pez Luna en la zona este de la unidad de ejecución y la última desde el vial interior.

Desde el camino Viejo de Vélez se accede a la zona verde a una cota aproximada de +46m/+47m, desde esa cota se baja ligeramente (pendiente menor al 6%, no tienen consideración de rampa) hasta facilitar el acceso a la zona deportiva a cota +45m. La zona verde sigue bajando ligeramente hacia el interior de la unidad de ejecución desde donde se abre para unir la calle Pez Luna y el vial interior a través de una zona esparcimiento y de juego para niños en el corazón de la unidad de ejecución.

La zona verde abraza a la zona deportiva en toda su superficie sirviendo de zona de tránsito desde el aparcamiento y cambio de sentido del vial interior propuesto. La cota de la zona verde en este acceso está en torno a la +43m.

Desde la calle Pez Luna la zona verde se expande hasta prácticamente ejercer de fachada en todo el vial público, suavizando el encuentro con esta calle de acusada pendiente. El acceso a la zona verde está en torno a la cota +45m.

En una zona con una topografía tan complicada, conseguimos que la zona verde sea, no solo accesible, sino que además ofrezca una gran superficie con pendientes muy suaves o prácticamente planas que permitan disfrutar de zonas de esparcimiento y juegos en un entorno ajardinado con poca presencia de las edificaciones residenciales, más allá de las que se desarrollan en el vial interior.

La propuesta definitiva contempla una superficie de zona verde de 3.329,93 m².

Vial secundario. Público.

Se propone un ancho de vial interior de 9m, repartidos en una acera de 2m de ancho hacia las viviendas, una calzada de 6m y otra acera de 1m de ancho hacia el límite de la zona de actuación. Al no tener salida se prevé un ancho de calzada de 9m como soporte a la zona de aparcamiento prevista, permitiendo así la maniobra de aparcamiento y cambio de dirección. La superficie de vial es de 828,64.

Aparcamiento.

Parcelas de uso residencial.

Las parcelas de uso residencial responderán a la previsión de plazas de aparcamiento necesarias dentro de sus propias parcelas según artículo 6.7.4 del PGOU de Málaga.

Para UAS será de una plaza por cada 100m²c o 1,5 plazas por vivienda, lo que sea mas restrictivo. Para el caso que nos ocupa se prevén 2 plazas de aparcamiento por vivienda a desarrollar en el interior de las parcelas de uso residencial. La ordenación propuesta plantea 18 parcelas residencial y por tanto contarán con 36 plazas de aparcamiento vinculadas a estas. La superficie de esos espacios a desarrollar en las parcelas de uso residencial privado y tener carácter de plazas de aparcamiento obligatorias no computarán a efectos de techo edificable, aunque se sitúen en planta sobre rasante según normativa de aplicación.

Resto de parcelas.

El resto de las parcelas no demandan plazas de aparcamiento al no contar con superficie de techo asignada (apenas) y no preverse en el desarrollo de la UE4 del PERI LE2.

Aparcamientos anejos a vial público.

Pese a no ser necesario por tratarse de un Plan Especial de Reforma Interior, parece recomendable para el correcto funcionamiento de los otros usos a implantar (equipamiento con poco techo asignado y zona verde) que se prevean plazas de aparcamiento anejos a vial publico que facilitan el acceso a estos espacios en la cantidad que permita la propuesta de ordenación.

La presencia del vial secundario para el desarrollo propuesto nos sirve de base para este fin, sobre este vial se prevén 9 plazas de aparcamiento, una de ellas para personas con movilidad reducida en el entorno de uno de los accesos a la zona verde y a la parcela de equipamiento deportivo.

2.5. Zonificación, alineaciones y rasantes

Como consecuencia de todo el desarrollo anterior, de sus necesidades y vinculaciones, obtenemos la propuesta de actuación definitiva, que queda reflejada en el cuadro de zonificación y aprovechamientos generales que se adjunta:

UNIDAD DE EJECUCION 4 (UE-4) DEL ESTUDIO DE DETALLE JARAZMIN SUR

PARCELA	SUPERFICIE (m ² s)	TECHO EDIFICABLE (m ² t)	ORDENANZA	REGIMEN DEL SUELO
Residencial 1	5.957,37	2.378,99	UAS2-J-UE4-ED	Privado
Deportivo Privado	2.107,20	41,89		Privado
Vial Principal	2.088,47			Público
Vial Secundario	828,64			Público
Zonas Verdes	3.394,30			Público
TOTAL	14.375,98	2.420,88		

Esta propuesta de zonificación general se refleja en el plano adjunto sobre la totalidad del nuevo ámbito de actuación.

Las rasantes se establecen según las condiciones topográficas de las parcelas y el entorno con el fin de buscar unos acuerdos lógicos con los viarios perimetrales existentes. Se mantiene la rasante del vial perimetral actual para no afectar a las fincas vecinas. La rasantes interiores y exteriores son las indicadas en la documentación grafica que se adjunta y que servirá de base para la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Las alineaciones de las futuras edificaciones se marcan en el apartado de ordenanzas de aplicación que se desarrollará en el punto siguiente de esta memoria.

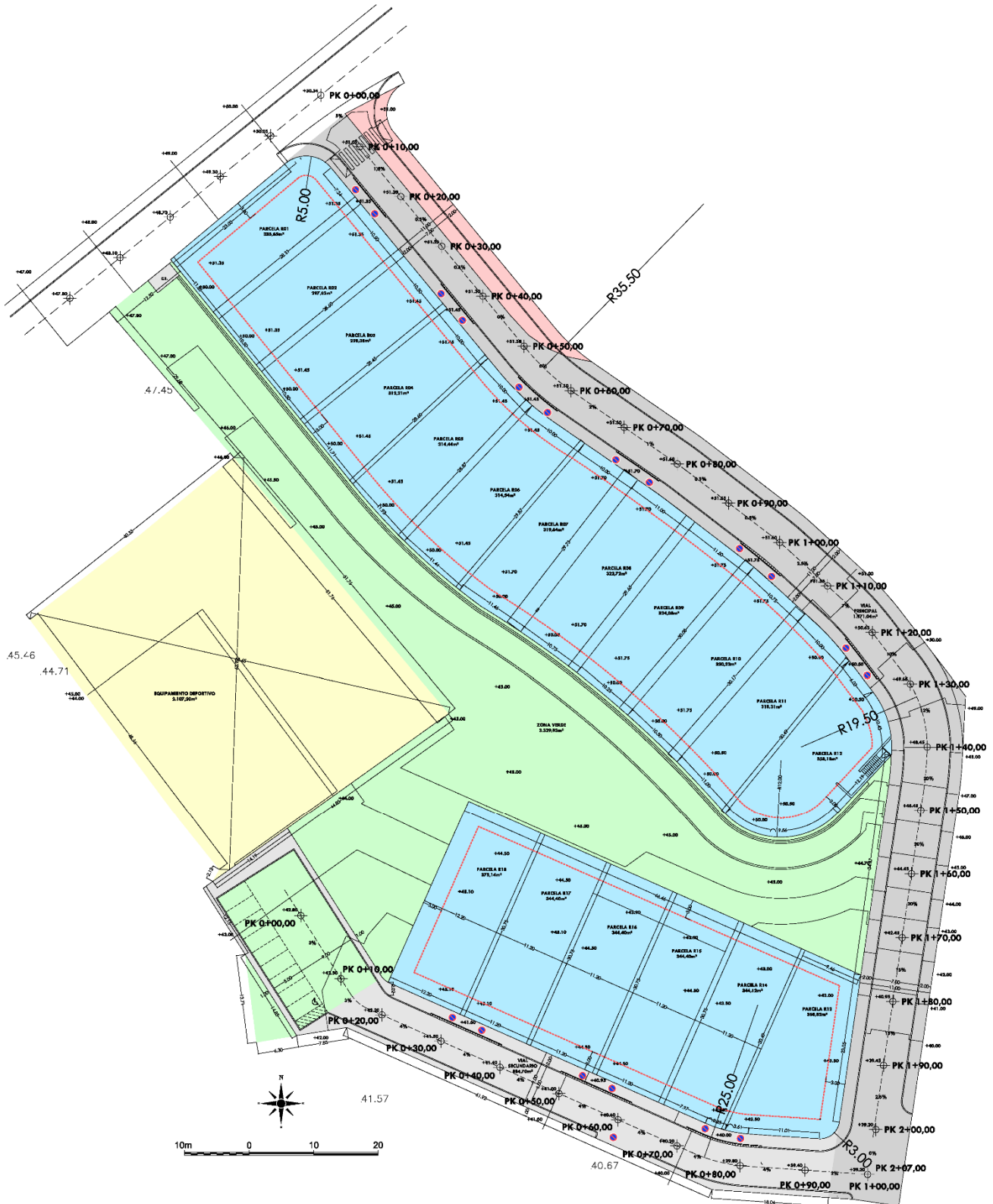
De la misma manera la propuesta de zonificación detallada se refleja en la documentación gráfica de ordenación del ámbito de la UE4 que se adjunta en la página siguiente.



ZONIFICACION GENERAL DEL AMBITO DE LA UE4

De la zonificación general antes descrita pasamos a la zonificación detallada del ámbito de actuación como base para la futura reparcelación. Esta ordenación, o zonificación detallada, es la que se adjunta en este plano.

Como se ve en la documentación gráfica adjunto la zonificación va ligada a la solución topográfica (alineaciones y rasantes) propuestas.



PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UE4 DEL ED

En este mismo plano, en color rojo, aparece grafiada la carga externa vinculada a la UE4 desde el PERI LE2 con una superficie afectada de 208,66 m² de suelo. La parcela en concreto es la que corresponde con Calle Pez Luna 1, cuya referencia catastral es 0851809UF8605S0001MO. La valoración de las actuaciones a realizar en la carga externa se desarrolla en el epígrafe 4.2 de esta memoria.

Esta zonificación detallada se refleja en el siguiente cuadro adjunto de superficies de suelo y aprovechamiento por parcelas.

UNIDAD DE EJECUCION 4 (UE-4) JARAZMIN SUR				
PARCELA	SUPERFICIE	TECHO EDIFICABLE	ORDENANZA	REGIMEN DEL SUELO
R 01	335,65	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 02	297,62	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 03	298,38	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 04	312,21	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 05	314,44	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 06	314,54	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 07	319,64	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 08	322,72	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 09	324,08	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 10	320,32	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 11	318,31	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 12	358,18	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 13	368,82	138,00	UAS2-J-UE4-ED-LAD	Privado
R 14	344,12	137,99	UAS2-J-UE4-ED-LAD	Privado
R 15	344,40	138,00	UAS2-J-UE4-ED-LAD	Privado
R 16	344,40	138,00	UAS2-J-UE4-ED-LAD	Privado
R 17	344,40	138,00	UAS2-J-UE4-ED-LAD	Privado
R 18	375,14	138,00	UAS2-J-UE4-ED-LAD	Privado
TOTAL RESIDENCIAL	5.957,37	2.378,99	UAS2-J-UE4-ED Y ED-LAD	Privado
Deportivo Privado	2.107,20	41,89		Privado
Red Viaria	2.088,47			Público
Viario Interno	828,64			Público
Zonas Verdes	3.394,30			Público
TOTAL	14.375,98	2.420,88		

Nota: las rasantes definitivas de los viales propuestos serán comprobadas y verificadas por los técnicos municipales en el correspondiente proyecto de urbanización. Asegurando la continuidad con las conexiones con el resto de ciudad existente y asegurando los accesos de vehículos y peatonales de las viviendas existentes en los viales objeto de actuación.

2.6. Ordenanzas de aplicación

A continuación, expondremos las características de las ordenanzas de aplicación de cara a la edificación de las distintas parcelas con techo asignado (residencial y equipamiento deportivo) y las características de diseño de aquellas que no lo tienen (zona verde y vial interno).

Parcelas de uso residencial

1. Parcelación propuesta.

La totalidad del suelo destinado a uso residencial privado dentro del ámbito de actuación del ED de la UE4 quedara dividida en dieciocho parcelas residenciales ubicadas en dos zonas diferenciadas dentro del ámbito propuesto. Doce de las parcelas quedaran con acceso desde la calle Pez Luna en la zona norte del ámbito de actuación y seis de las parcelas quedaran con acceso desde el vial interior a ejecutar en la parte sur del ámbito de actuación. Todo ello con el siguiente desglose de superficies de suelo y techo:

SUELO RESIDENCIAL DE LA UE-4 DEL ESTUDIO DE DETALLE JARAZMIN SUR

PARCELA	SUPERFICIE (m ² s)	TECHO EDIFICABLE (m ² t)	ORDENANZA	REGIMEN DEL SUELO
R 01	335,65	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 02	297,62	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 03	298,38	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 04	312,21	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 05	314,44	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 06	314,54	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 07	319,64	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 08	322,72	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 09	324,08	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 10	320,32	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 11	318,31	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 12	358,18	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 13	368,82	138,00	UAS2-J-UE4-ED-LAD	Privado
R 14	344,12	137,99	UAS2-J-UE4-ED-LAD	Privado
R 15	344,40	138,00	UAS2-J-UE4-ED-LAD	Privado
R 16	344,40	138,00	UAS2-J-UE4-ED-LAD	Privado
R 17	344,40	138,00	UAS2-J-UE4-ED-LAD	Privado
R 18	375,14	138,00	UAS2-J-UE4-ED-LAD	Privado
TOTAL	5.957,37	2.378,99	UAS2-J-UE4-ED Y ED-LAD	Privado

2. Ordenanza de aplicación y ordenación de volúmenes.

A la hora de regular la ordenanza de aplicación definitiva a las parcelas de uso residencial estaremos a lo dispuesto en: las ordenanzas particulares del PERI LE2 (texto refundido julio de 2009), a las modificaciones específicas sobre estas relativas a la UE4 del PERI LE2 (texto refundido julio de 2009), al propio PGOU vigente y a las necesidades específicas de implantación como resultado de la propuesta de zonificación y ordenación reflejada en este Estudio de Detalle.

Una vez asignado el suelo y el techo a cada una de las parcelas residenciales (según el cuadro y documentación gráfica adjunta) pasaremos a regular los volúmenes edificatorios resultantes en las mismas. Quedando la ordenanza de edificación específica (UAS2-J-UE4-ED) como resultado de este ED como sigue:

2.1. Definición UAS2-J-UE4-ED.

Comprende las áreas de trama urbana o de urbanizaciones, que se desarrollan con edificación de viviendas unifamiliares (aislada o pareada) cuyo espacio libre de parcela ajardinado constituye el elemento determinante de su morfología.

2.2. Criterios de ordenación UAS2-J-UE4-ED.

Los criterios de ordenación serán los definidos en este ED, a saber:

Techo edificable.

El techo edificable será el asignado a cada parcela en este estudio de detalle y que aparece en la tabla anterior.

Superficie de parcela y fachada mínima.

La superficie de parcela, así como la longitud de fachada, será la asignada en este estudio de detalle y que aparece en la tabla anterior. Como se ve en la tabla todas las superficies de parcela son superiores a la mínima definida en 275m². No podrá haber fachadas menores a los 10 metros.

Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela se fija en el 40% de la superficie de esta.

Disposición de la superficie edificable.

Debido a las condiciones de zonificación, a las superficies de las parcelas resultantes, al techo máximo asignado por parcela y a la topografía existente, se opta por el desarrollo de edificaciones pareadas como una tipología dentro de las viviendas unifamiliares aisladas. Agrupar las construcciones de dos en dos permite concentrar la construcción en un solo cuerpo edificatorio optimizando los anchos de parcela y encajándolos en la complicada topografía existente. Los proyectos conjuntos de estas edificaciones pareadas aseguran la no existencia de medianeras.

2.3. Condiciones de la edificación UAS2-J-UE4-ED.

Separación a linderos públicos.

La separación a linderos públicos mínima será de 3 metros, entendiendo linderos públicos como: viales públicos, viales interiores y zona verde pública. Solo quedan fuera los lindes entre parcelas residenciales entre sí.

Separación a linderos privados y separación entre edificios.

Al desarrollarse en conjuntos de edificaciones pareadas. La separación a linderos privados será 0 metros. Para asegurarse la separación entre las edificaciones de viviendas pareadas se propone una separación entre edificaciones de 4 metros. Habrá por tanto un lindero medianero y otro con una separación mínima de 4 metros entre las distintas edificaciones. Tendrán consideración de linderos privados solo los que se desarrollan entre parcelas residenciales.

Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida será PB+1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 12.2.24 y 12.2.25.2 del PGOU de Málaga de julio de 2011. En cuanto a la aplicación de estos criterios, y específicamente en la aplicación del artículo 12.2.24, en su epígrafe 2.5, y solo en lo relativo a la ocupación del castillete de cubierta, se hace la siguiente aclaración. El artículo limita la ocupación del castillete a estos criterios: un 15% de la superficie de la cubierta, la estrictamente necesaria y un máximo de 25m². La experiencia nos dice que estos criterios no son complementarios sino más bien contradictorios y su criterio de aplicación puede ser discrecional. Es por ello que solo en este aspecto este ED toma como referencia que la ocupación del castillete no pueda ser superior 20m² de manera independiente de otras consideraciones con el objetivo de permitir ejecutar una escalera lo más cómoda posible en una edificación de reducidas dimensiones. Pudiendo así también incorporar el castillete como elemento compositivo en la propuesta edificatoria a desarrollar. Así como su utilización como chimenea solar que permita ventilar y mantener condiciones higrotérmicas adecuadas de manera eficiente y natural.

Altura libre de plantas.

La altura libre de Plantas Bajas y Plantas Altas no será inferior a 2,70 metros medido entre elementos estructurales.

Altura libre de plantas.

Se admite la edificación en planta de sótano para los usos y con las especificaciones contenidas en el artículo 12.2.28 del PGOU de Málaga de julio de 2011.

Vuelos de cuerpos salientes.

Respetando las separaciones a linderos podrán establecerse todo tipo de vuelos de cuerpos salientes en el interior de la parcela.

Ordenanza de vallas en solar sin edificar.

Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 metros de altura. Salvo lo dispuesto en artículo 12.2.7 del PGOU de Málaga de julio de 2011.

Ordenanza de vallas en parcela edificada.

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

Vallas medianeras: En las lindes medianeras, la diferencia de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros en toda la separación al lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros

medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. Dicha altura de valla afectará igualmente a los setos vegetales que se dispongan en los linderos medianeros. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasante y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

Se permitirá igualmente la existencia de vallado medianero no opaco, e incluso la eliminación parcial o completa del mismo, siempre y cuando para ambos casos se justifique acuerdo notarial entre colindantes.

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

2.4. Condiciones de uso UAS2-J-UE4-ED.

Sólo se admiten los usos siguientes:

Uso pormenorizado: Residencial, en sus variantes unifamiliar y bifamiliar con las limitaciones reflejadas en el Título VI.

Usos compatibles: Terciario excepto instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4. de estas Normas, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU, equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios), aparcamientos, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

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

Como ya hemos visto, y justificado, en los puntos anteriores de esta memoria. Las parcelas residenciales que se desarrollan en el sur del ámbito de actuación se edificarán como edificación en ladera según las especificaciones del artículo 12.2.26. *Normas de edificación en ladera para edificaciones exentas y unifamiliares adosadas* del PGOU de Málaga de 2011. Estas parcelas harán compatibles las normas de edificación en ladera con la ordenanza de aplicación anteriormente descrita UAS2-J-UE4-ED, estas parcelas tendrán una ordenanza de aplicación que hemos denominado UAS2-J-UE4-ED-LAD. Las parcelas afectadas serán las R13, R14, R15, R16, R17 y R18. Las rasantes de estas parcelas respecto del vial de acceso quedan definidos en este ED y serán desarrollados en su correspondiente proyecto de urbanización.

Parcela de uso equipamiento •

1. Parcelación propuesta.

Existe una única parcela de uso equipamiento deportivo dentro del ámbito de actuación del ED de la UE4. La parcela se sitúa en el interior del ámbito teniendo su acceso a través de la zona verde. Todo ello con el siguiente desglose de superficies de suelo y techo:

SUELO EQUIPAMIENTO DEPORTIVO DE LA UE-4 DEL ESTUDIO DE DETALLE JARAZMÍN SUR			
PARCELA	SUPERFICIE (m ² s)	TECHO EDIFICABLE (m ² t)	REGIMEN DEL SUELO
Deportivo Privado	2.107,20	41,89	Privado

El objetivo básico de las normas de esta zona es lograr el desarrollo edificatorio de las parcelas imprescindible a sus funciones de equipamiento, obteniendo un resultado morfológico acorde a las tipologías de su entorno. La propuesta definitiva, tanto edificatoria como de oferta deportiva dependerá de las necesidades que imponga el propietario de los mismos.

2. Condiciones de ordenación y edificación.

Las parcelas calificadas para este uso pormenorizado (equipamiento comunitario, ya sea público o privado), tendrán las condiciones edificatorias de la zona en que se encuentren, en lo que a alturas y separación a linderos se refiere. El techo edificable será el asignado en este estudio de detalle. Ver tabla anterior.

Para edificios con uso exclusivo de aparcamientos bajo rasante del terreno natural y modificado se permitirá una ocupación del 100% de la parcela. Las vallas de parcela de equipamientos deportivos podrán adaptarse a las necesidades de funcionamiento de dichos equipamientos. Por razones de interés público se podrán variar alguno de estos parámetros, justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

Las actuaciones que se pretendan realizar sobre parcelas calificadas como equipamiento comunitario público o privado se ajustarán a la Normativa vigente y cumplirán todas aquellas determinaciones que les sean exigibles por la Administración Local, Autonómica o Estatal con competencia sectorial en la materia, y en todo caso serán de uso exclusivo y constituirán una unidad de explotación no susceptible de división horizontal.

En espacios de altura superior a 4 metros se justificará en el proyecto técnico la inclusión de mecanismos que garanticen la homogeneización de temperaturas del aire, así como las estrategias pasivas propuestas para la eliminación de bolsas de aire caliente en parte superior de dichos espacios.

Las instalaciones deportivas y piscinas que no constituyen cuerpo edificable sobre rasante podrán situarse a una distancia mínima de 2,00 metros de los linderos públicos y privados, sin tener que cumplir las distancias marcadas

por las ordenanzas de zona. En este caso la ordenanza de aplicación específica de zona (UAS2-J-UE4-ED), permite 3m a lindero público y 2m a lindero privado para el volumen edificado permitido.

3. Condiciones de uso.

Uso pormenorizado. Deportivo.

Usos compatibles. Todo el equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios en parcelas distintas a las existentes), parques y jardines públicos, aparcamientos.

Usos alternativos. Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del artículo 6.5.1 del Título VI del PGOU de Málaga de julio de 2011 (excepto cementerios, tanatorios y crematorios).

Se tendrán en cuenta las condiciones de la implantación efectiva del uso dotacional de las Normas de este Plan (artículo 6.8.4.) del PGOU de Málaga de 2011.

De igual forma el cambio del uso pormenorizado al alternativo, en el supuesto de desafectación de su destino público, precisará la justificación de la innecesariedad de su destino al uso establecido, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia.

Parcela de uso zona verde ·

La parcela dedicada a zona verde, como ya hemos visto, es el resultado de los condicionantes de implantación propuestos de las parcelas residenciales, la de equipamiento deportivo, la topografía resultante y los viales propuestos (tanto interiores como públicos). Todo ello con el siguiente desglose de superficie de suelo:

SUELO ZONA VERDE DE LA UE-4 DEL ESTUDIO DE DETALLE JARAZMIN SUR			
PARCELA	SUPERFICIE (m ² s)	TECHO EDIFICABLE (m ² t)	REGIMEN DEL SUELO
Zonas verdes	3.394,30		Público

La zona verde propuesta se diseñará en torno a dos ejes básicos: por un lado, unir el uso deportivo interno con los viales públicos y privado existentes en el ámbito de la UE4, y por otro suavizar el impacto de la topografía existente y propuesta.

Con esas premisas la zona verde se organizará interiormente en base a la diferenciación de las zonas de paseo y estancia. En cada zona la vegetación propuesta cumplirá una función clara, pasando de tamiz y tránsito de zonas previstas de contención de tierras a refugio y zonas de sombra al abrigo de los usos interiores propuestos.

Las zonas de estancia se desarrollarán en la zona interior, donde la topografía es más favorable para el desarrollo de las actividades previstas: zona de juegos para niños y zona de deporte al aire libre (tipo calistenia y aparatos biosaludables). Esta última zona de deportes al aire libre se limitará a una superficie máxima de 833 m² de suelo (25% del total de la zona verde) para zonas deportivas descubiertas y de 333 m² de suelo (10% del total de la zona verde) para el resto de los usos admitidos (deportivos, sociales y de aparcamiento). Todo ello según el artículo 6.3.3 PGOU de Málaga.

Se diferenciará el suelo de tránsito y estancia, de las zonas de plantación. El arbolado apantallará las zonas de edificación colindantes.

Este documento de ED se tomará como base para la propuesta definitiva que será objeto de proyecto específico tal y como indica la normativa de aplicación y que se adjuntará al proyecto de urbanización a desarrollar tras la aprobación de este ED. La propuesta definitiva podrá ajustar e incluso variar el diseño interior previsto según necesidades y/o requerimientos de las administraciones competentes o a propia iniciativa del agente urbanizador. Lo que no se podrá modificar es la parcelación prevista en este ED.

Parcela de uso vial secundario ·

La ampliación de la UE4, como ya hemos visto, lleva aparejada la obligatoriedad de utilizar esa zona ampliada como viario interno. Ya está configurada como zona de acceso rodado y hay que garantizar el acceso a la trasera de la nave existente fuera del ámbito de actuación. Todo ello con el siguiente desglose de superficie de suelo:

SUELO VIARIO INTERNO DE LA UE-4 DEL ESTUDIO DE DETALLE JARAZMIN SUR			
PARCELA	SUPERFICIE (m ² s)	TECHO EDIFICABLE (m ² t)	REGIMEN DEL SUELO
Vial Secundario	828,64		Público

Otra de las condiciones a respetar es que no quede configurada como un fonde de saco. Es por eso que, en la parte final de la misma, cerca del acceso a la zona verde se ensanche el vial para permitir el cambio de sentido de los vehículos y dar soporte a plazas de aparcamiento que mejoren la accesibilidad tanto a la zona verde como a la zona deportiva.

Dentro de esta zona se afecta la superficie destinada al Centro de Transformación necesario que se ubicara en la zona noroeste de actuación entre la zona verde y la zona residencial con acceso desde vial público.

2.7. Afecciones sectoriales

La normativa sectorial de aplicación está constituida por el conjunto de leyes que regulan aspectos parciales de la ordenación del territorio, en relación con elementos naturales, infraestructuras, aprovechamientos específicos, etc., que disponen de regulación legal propia de manera independiente a los informes de carácter municipal. A continuación, veremos si este ED se ve afectado por alguna de ellas:

1. Afecciones aeroportuarias.

La totalidad del suelo objeto de actuación se encuentra fuera del ámbito de influencia de cualquier actividad aérea como se ve en el mapa de Servidumbres Aeronáuticas de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea siguiente:



En este mapa se incluyen, a título informativo, los contornos (en rojo, servidumbres de aeródromo y radioeléctricas; en azul, servidumbres de operación) de las servidumbres aeronáuticas civiles en España que delimitan las zonas donde se requiere, de forma previa a la ejecución de construcciones, instalaciones o plantaciones, acuerdo previo favorable de AESA, de acuerdo a lo establecido en el Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea. Cualquier obstáculo situado fuera de dichos contornos no requiere acuerdo previo favorable de AESA salvo que tenga una altura igual o superior a 100 m sobre el nivel del terreno o agua circundante.

2. Innecesaridad de Evaluación Ambiental.

Conforme al artículo 40.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental, los Estudios de Detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

2.8. Medidas de adaptación a los efectos del cambio climático

La Ley europea del clima tiene como objetivo la neutralidad climática en la UE en 2050 y proporciona el marco para avanzar en los esfuerzos de adaptación a los impactos del cambio climático, por el cual, todos los Estados miembros deben poner en marcha estrategias y planes de adaptación.

La Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética tiene por objeto asegurar el cumplimiento de los objetivos del Acuerdo de París y facilitar la descarbonización de la economía, su transición a un modelo circular, de modo que se garantice el uso racional y solidario de los recursos; y promover la adaptación a los impactos del cambio climático y la implantación de un modelo de desarrollo sostenible que genere empleo decente y contribuya a la reducción de las desigualdades.

Esta Ley 7/2021, respecto a la planificación territorial en su artículo 21, establece:

Artículo 21. Consideración del cambio climático en la planificación y gestión territorial y urbanística, así como en las intervenciones en el medio urbano, en la edificación y en las infraestructuras del transporte.

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

- a) La consideración, en su elaboración, de los riesgos derivados del cambio climático, en coherencia con las demás políticas relacionadas.
- b) La integración, en los instrumentos de planificación y de gestión, de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.
- c) La adecuación de las nuevas instrucciones de cálculo y diseño de la edificación y las infraestructuras de transporte a los efectos derivados del cambio climático, así como la adaptación progresiva de las ya aprobadas, todo ello con el objetivo de disminuir las emisiones.

d) La consideración, en el diseño, remodelación y gestión de la mitigación del denominado efecto «isla de calor», evitando la dispersión a la atmósfera de las energías residuales generadas en las infraestructuras urbanas y su aprovechamiento en las mismas y en edificaciones en superficie como fuentes de energía renovable.

2. Para garantizar que las nuevas instalaciones de producción energética a partir de las fuentes de energía renovable no producen un impacto severo sobre la biodiversidad y otros valores naturales, se establecerá una zonificación que identifique zonas de sensibilidad y exclusión por su importancia para la biodiversidad, conectividad y provisión de servicios ecosistémicos, así como sobre otros valores ambientales. A tal fin el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico elaborará y actualizará periódicamente una herramienta cartográfica que refleje esa zonificación, y velará, en coordinación con las Comunidades Autónomas, para que el despliegue de los proyectos de energías renovables se lleve a cabo, preferentemente, en emplazamientos con menor impacto.

A continuación, describiremos las medidas y criterios de diseño que se han tenido en cuenta para contribuir con el objetivo marcado en la Ley 7/2021 desde este documento de planeamiento urbanístico.

Los objetivos generales que se persiguen son: la reducción de las emisiones de gases con efecto invernadero, el uso de energías renovables y la eficiencia energética.

Las contribuciones posibles desde este ED son limitadas y se complementarán con el resto de las normativas de obligado cumplimiento que se irán justificando a medida que avancemos en el proceso urbanístico y edificatorio del que este ED sirve como punto de partida.

Este ED contempla la zonificación, parcelación, ordenación de volúmenes y definición de alineaciones y rasantes de las parcelas, viales y futuras edificaciones afectadas por el ámbito de actuación delimitado. La zonificación propuesta es fruto de muchos otros factores y condicionantes que ya hemos ido desarrollando a lo largo de este documento. Pero respecto a los criterios que pueden afectar a las consideraciones climáticas podemos destacar en función a los usos a implantar y desde el ámbito de este ED:

- Respecto a los viales públicos: los viales previstos ya vienen definidos su trazado y dimensiones desde el planeamiento superior, tanto de calzada como de acerado. El vial público se ejecuta ampliando el vial existente. Los anchos previstos no permiten la incorporación de elementos vegetales que permitan ofrecer zonas de sombra y limpiar el aire disponible.
- Respecto a la zona de equipamiento deportivo: esta zona viene a ocupar el mismo espacio que ya tenía este uso deportivo de manera previa. El espacio disponible y sus posibles actuaciones pasivas respecto a mejora ambiental dependerán de los usos deportivos que finalmente se implanten y que escapen a este ED. Dependiendo de estos usos se podrán plantear estrategias de tipo de suelos y elementos vegetales, o no, que permitan las mejoras ambientales pertinentes.
- Respecto a la zona de uso residencial: la zonificación viene marcada por otras características como son el acceso rodado desde los viales y la topografía existente. Se trata de viviendas unifamiliares donde el espacio libre de parcela ajardinado constituye un elemento determinante de su morfología. Desde la propuesta de ordenación se ha fomentado este aspecto al plantear la solución de viviendas pareadas, concentrando las construcciones y liberando mas espacio para ajardinamiento, y que este espacio no sea solo residual alrededor de las construcciones. La posición de estas asegura un asoleamiento adecuado de las viviendas con distintas fachadas y orientaciones que permitan diseñar la vivienda en función a estos criterios de luz y ventilación natural con la máxima eficiencia posible. Las viviendas de la zona sur, de peor posición, se plantean elevadas del terreno (edificación en ladera) permitiendo un mejor aprovechamiento solar. Las zonas residenciales se entienden como transición entre la zona completamente urbanizada (viales) y la zona libre de edificación (zona verde) que veremos a continuación.
- Respecto a la zona verde: se entiende como zona de esparcimiento y conexión entre viales. Combinando zonas de sombra y sol para que se pueda disfrutar de este espacio en cualquier época del año. La posición de la vegetación y la propia topografía planteada apantalla y difumina la presencia de las construcciones residenciales. El suelo de la zona verde estará libre de pavimentación mermando los recorridos con terreno compactado o simplemente libre de vegetación. Se utilizará vegetación propia del clima mediterráneo que contextualice el entorno y haga un uso racional de las cantidades de agua necesarias para su mantenimiento.

Como se puede ver en la documentación que acompaña este documento, la ordenación propuesta no contribuye en nada al efecto isla de calor, más bien todo lo contrario.

La causa principal de este efecto "isla de calor" son la acumulación de estructuras, como edificios, aceras o asfaltos, que absorben más calor y lo liberan más lentamente; a esto se suma el calor y la contaminación generada por el tráfico y la industria.

El desarrollo urbano que nos ocupa se caracteriza precisamente por la zonificación de una zona verde específica, acompañada de un desarrollo residencial unifamiliar que libera mucho suelo en su implantación, siendo las zonas de construcción y desarrollo viario las mínimas requeridas para el correcto funcionamiento del sector de actuación.

2.9. Infraestructuras. Conexiones a redes básicas existentes

Las actuaciones sobre el vial público vienen a consolidar el vial existente (calle Pez Luna), aumentando su anchura y delimitando calzada y acera. Al tratarse de un vial existente, la conexión con el resto de red viaria está asegurada.

Se propone un ancho de calle (Pez Luna) de 11m, repartidos en dos aceras de 2m de ancho y una calzada de 7m de doble sentido de circulación.

A continuación, avanzaremos los puntos de conexión a las redes básicas de instalaciones existentes que posibilitan el desarrollo previsto. Estas instalaciones discurrirán por el vial existente objeto de consolidación y remodelación. A partir de estos datos se desarrollará el correspondiente proyecto de urbanización.

a) Red de alcantarillado.

Se prevé hacer la injerencia de las redes de evacuación de aguas fecales y pluviales en el cruce de la calle Pez Luna con la esquina (continuación) de la calle Pez Luna y Pez Martillo. Ahí se prevén dos pozos (fecales y pluviales) que acometan a red municipal existente. Este es el mismo punto previsto en la propuesta de proyecto de urbanización inicial redactado por el Excmo. Ayto de Málaga.

De todas formas, se estará a lo dispuesto por la Empresa Municipal de Aguas sobre la injerencia prevista a la UE4 objeto de este documento.

b) Abastecimiento de agua.

Se prevé hacer la injerencia de las redes de existentes de suministro de agua domiciliario en el cruce de la calle Pez Luna con la esquina (continuación) de la calle Pez Luna y Pez Martillo. Este es el mismo punto previsto en la propuesta de proyecto de urbanización inicial redactado por el Excmo. Ayto de Málaga.

De todas formas, se estará a lo dispuesto por la Empresa Municipal de Aguas sobre la injerencia prevista a la UE4 objeto de este documento.

c) Energía Eléctrica.

Existe red de media tensión aérea dentro del sector objeto de actuación. En la propuesta de ordenación se prevé un Centro de Transformación para pasar de media a baja tensión y dar servicio a las parcelas resultantes y los viales previstos.

Por la posición de la torre eléctrica y la existencia de red de media tensión en calle Camino Jarazmín, por ahí está prevista la injerencia a la red eléctrica existente, zona noroeste de la UE4.

De todas formas, se estará a lo dispuesto por la Empresa Suministradora sobre la injerencia prevista a la UE4 objeto de este documento.

d) Telefonía.

Se prevé la conexión a infraestructura existente de telecomunicaciones desde calle Camino Jarazmín, zona noroeste de la actuación prevista.

De todas formas, se estará a lo dispuesto por la Empresa Suministradora sobre la injerencia prevista a la UE4 objeto de este documento.

Ver esquema de posición de injerencias previstas en plano de zonificación detallada.

2.10. Conclusiones

Los parámetros y las características de la ordenación propuesta en el presente Estudio de Detalle son compatibles con las exigencias del Planeamiento de aplicación. Y tenemos el honor de elevarlo al Excmo. Ayto. de Málaga para que, como Órgano competente, realice las aprobaciones oportunas, si procede.

Firmado: Los Arquitectos: **Moisés Gómez Giner, Abraham Gómez Giner y Silvia Terrón Álvarez**

2.11. Imagen no vinculante

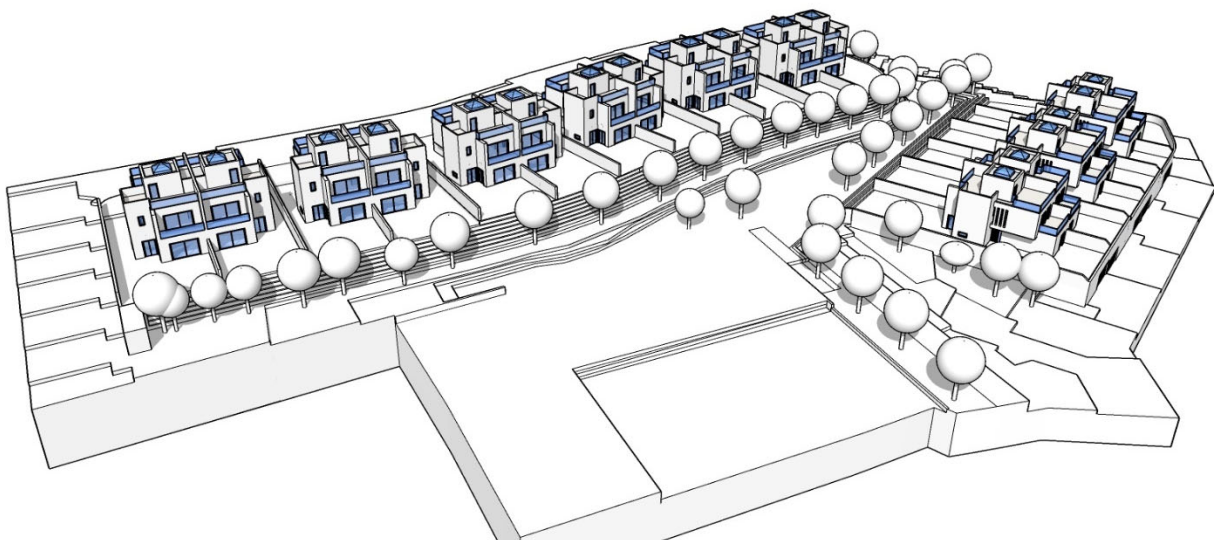
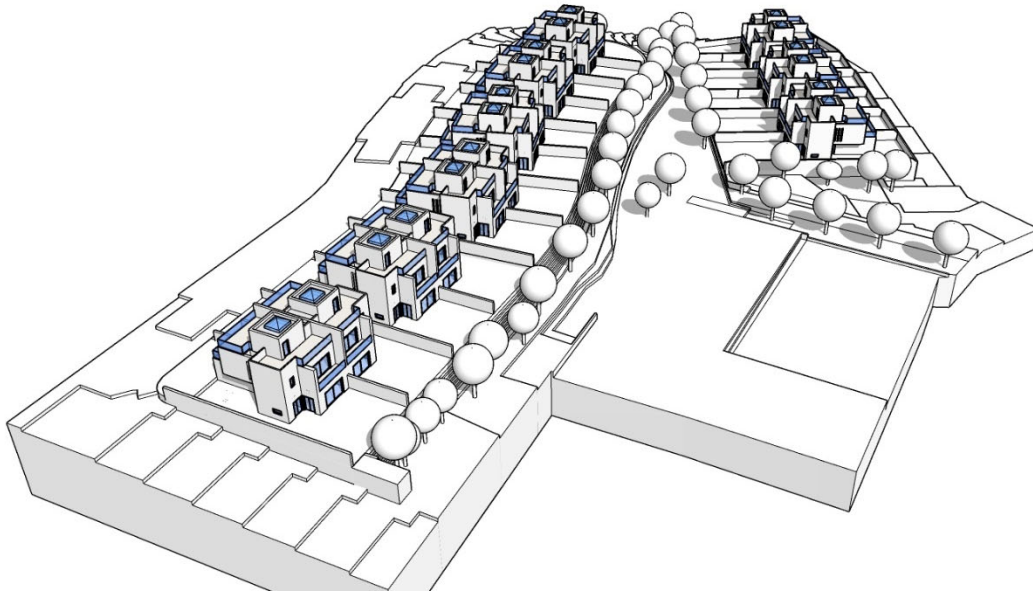
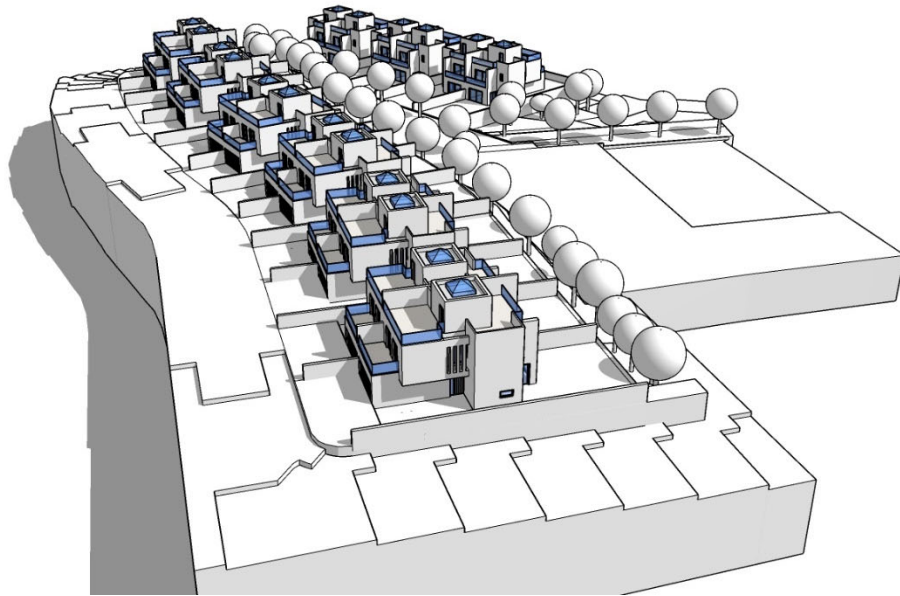
Todas las características resultantes de este Estudio de Detalle las podemos trasladar a esta propuesta como imagen no vinculante de las determinaciones de este documento.

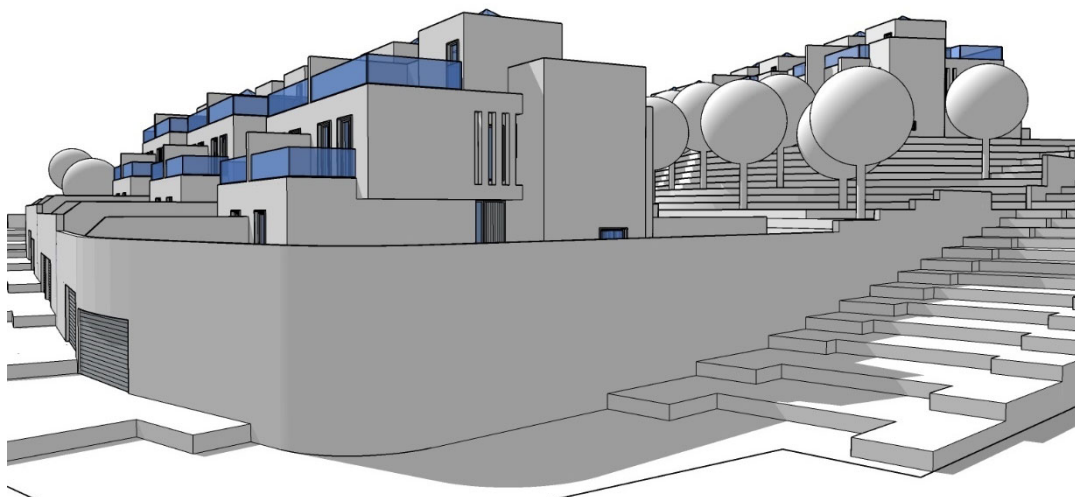
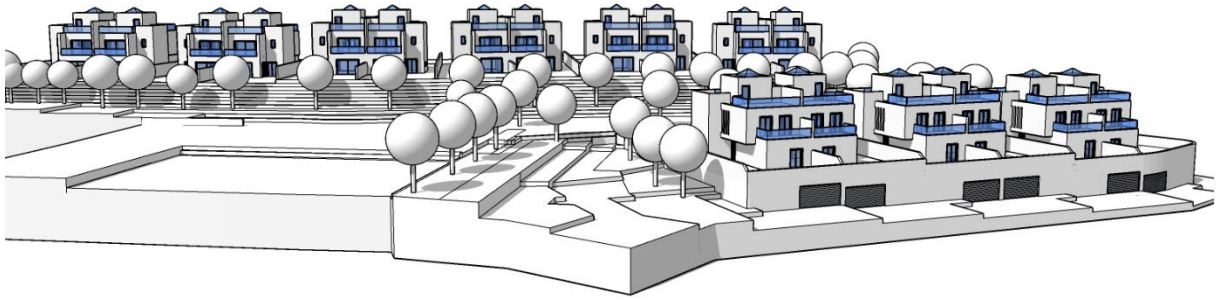


IMAGEN NO VINCULANTE DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UE4 DEL ED

Los volúmenes edificados dentro de las parcelas residenciales en el plano de ordenación son orientativos al igual que el equipamiento y la zona edificada en la parcela de uso deportivo. De la misma manera la zona verde será objeto de un proyecto específico para su desarrollo.

A continuación, algunas imágenes como mera aproximación a la zonificación propuesta en este Estudio de Detalle. En ellas se puede apreciar como la topografía resultante derivada de las propias rasantes de las calles existentes condiciona en buena medida cualquier tipo de actuación a la hora de implantar los usos previstos, se ha intentado ser lo más respetoso posible con las necesidades específicas de cada uno de los usos a implantar y creemos que el resultado responde favorablemente a los desarrollos y condicionantes propuestos de manera racional y equitativa.





3. Resumen de información urbanística

La unidad de ejecución cuatro (UE4) del PERI LE2, en este estudio de Detalle, pasa a tener los siguientes parámetros básico:

	ED UE4 PERI LE2	PERI LE2	DIFERENCIA SUPERF.
Superficie de la unidad:	14.366,31 m²suelo	13.599,31 m²suelo	681,20 m²suelo
Techo máximo edificable:	2.420,88 m²techo	2.420,88 m²techo	
Ordenanza de aplicación:	UAS-2-J-UE4-ED	UAS-2-J-UE4-ED	
Sistema de actuación:	Compensación	Compensación	

A su vez el suelo industrial previsto del PERI LE2, en este estudio de Detalle, pasa a tener:

	ED UE4 PERI LE2	PERI LE2	DIFERENCIA SUPERF.
Superficie de la unidad:	3.252,82 m²suelo	2.571,62 m²suelo	681,20 m²suelo
Techo máximo edificable:	Según ordenanza	Según ordenanza	
Ordenanza de aplicación:	Industrial PERI LE2	Industrial PERI LE2	

Estas condiciones generales (UE4) se desarrollan en el siguiente cuadro general de zonificación y aprovechamientos de la UE4 resultado de este Estudio de Detalle:

UNIDAD DE EJECUCION 4 (UE-4) JARAZMIN SUR				
PARCELA	SUPERFICIE	TECHO EDIFICABLE	ORDENANZA	REGIMEN DEL SUELO
R 01	335,65	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 02	297,62	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 03	298,38	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 04	312,21	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 05	314,44	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 06	314,54	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 07	319,64	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 08	322,72	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 09	324,08	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 10	320,32	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 11	318,31	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 12	358,18	129,25	UAS2-J-UE4-ED	Privado
R 13	368,82	138,00	UAS2-J-UE4-ED-LAD	Privado
R 14	344,12	137,99	UAS2-J-UE4-ED-LAD	Privado
R 15	344,40	138,00	UAS2-J-UE4-ED-LAD	Privado
R 16	344,40	138,00	UAS2-J-UE4-ED-LAD	Privado
R 17	344,40	138,00	UAS2-J-UE4-ED-LAD	Privado
R 18	375,14	138,00	UAS2-J-UE4-ED-LAD	Privado
TOTAL RESIDENCIAL	5.957,37	2.378,99	UAS2-J-UE4-ED Y ED-LAD	Privado
Deportivo Privado	2.107,20	41,89		Privado
Vial principal	2.088,47			Público
Vial Secundario	828,64			Público
Zonas Verdes	3.394,30			Público
TOTAL	14.375,98	2.420,88		

El cuadro de ordenanzas particulares de aplicación al desarrollo edificatorio de las parcelas residenciales, combinado con las que tienen además las características de edificación en ladera, es el siguiente:

CONCEPTO	UAS2-J-UE4-ED y UAS2-J-UE4-ED-LAD
Parcela	La asignada en la zonificación propuesta, siempre mayor de 275,00 m²
Longitud de fachada	La asignada en la zonificación propuesta, siempre mayor de 10,00 m
Tipología Edificatoria	Unifamiliar pareada
Altura máxima, nº de plantas	PB + 1
Altura máxima, metros	7,00 m
Altura libre mínima	2,70 m (entre elementos estructurales)
Edificabilidad	La asignada en la zonificación propuesta
Ocupación máxima	40%
Separación a lindero publico	3,00 m (considerando lindero publico todo lo que no sea entre parcelas residenciales)
Separación a lindero privado	0,00 m (solo entre parcelas residenciales)
Separación entre edificios	4,00 m
Cuerpos salientes	Respetando la separación a lindero
Condiciones de uso	art. 12.8.5 (PGOU Málaga)
Plazas mínimas de aparcamiento	2 por vivienda

4. Cálculo de los costes asociados a la actuación

A continuación, se calcularán la estimación de costes asociados a las actuaciones a realizar para que las parcelas resultantes adquieran la condición de solar y por tanto permitan la edificación en las mismas.

1. Calcularemos los costes de URBANIZACIÓN asociados a las siguientes actuaciones:

- Ejecución del Vial Principal (Calle Pez Luna).
- Ejecución del vial interior.
- Demoliciones interiores previas al movimiento de tierras.
- Movimientos de tierras interiores necesarios para conseguir las rasantes necesarias.

2. Se valorará de manera independiente los costes asociados a la CARGA EXTERNA prevista en el desarrollo de la UE4 del PERI LE2.

4.1. Gastos de urbanización

La redimensión de la Calle Pez Luna implica su completa urbanización: aceras, calzada e instalaciones urbanas. A continuación, se valoran dichas actuaciones:

Ejecución del vial principal Calle Pez Luna

Actuaciones	Superficie y/o volumen afectado (ml, m ² y/o m ³)	Coste unitario (€/ml, €/m ² y/o €/m ³)	Coste Total Partidas (€)
Ejecución y urbanización completa de vial principal	2.078,80 m ²	176,00 €/m ²	365.868,80 €
Presupuesto Ejecución Material Calle Pez Luna			365.868,80 €

El nuevo vial interior necesita: aceras, calzada e instalaciones urbanas. A continuación, se valoran dichas actuaciones:

Ejecución del vial secundario

Actuaciones	Superficie y/o volumen afectado (ml, m ² y/o m ³)	Coste unitario (€/ml, €/m ² y/o €/m ³)	Coste Total Partidas (€)
Ejecución y urbanización completa de vial secundario	828,64 m ²	176,00 €/m ²	145.840,64 €
Presupuesto Ejecución Material urbanización Vial interior			145.840,64 €

Existen construcciones en las parcelas aportadas que requieren su demolición. A continuación, se valoran dichas actuaciones:

Demoliciones previas al movimiento de tierras

Actuaciones	Superficie y/o volumen afectado (ml, m ² y/o m ³)	Coste unitario (€/ml, €/m ² y/o €/m ³)	Coste Total Partidas (€)
Demolición muros contención	600,00 m ³	60,00 €/m ³	36.000,00 €
Demolición de soleras	2.600,00 m ²	17,50 €/m ²	45.500,00 €
Demolición construcciones existentes	1.350,00 m ³	12,20 €/m ³	16.470,00 €
Eliminación / trasplante vegetación existente	50,00 m ²	100,00 €/m ²	5.000,00 €
Presupuesto Ejecución Material Conjunto Demoliciones			102.970,00 €

La especial topografía del terreno requiere de movimientos de tierras y contenciones. A continuación, se valoran dichas actuaciones:

Movimiento de tierras y contenciones

Actuaciones	Superficie y/o volumen afectado (ml, m ² y/o m ³)	Coste unitario (€/ml, €/m ² y/o €/m ³)	Coste Total Partidas (€)
Muros contención	900,00 m ³	100,00 €/m ²	90.000,00 €
Movimiento de tierras	19.000,00 m ²	3,00 €/m ²	57.000,00 €
Presupuesto Ejecución Material Conjunto Movimiento de tierras y contenciones			147.000,00 €

Urbanización

Actuaciones	Coste Total Partidas (€)
Ejecución vial principal	365.868,80 €
Ejecución vial secundario	145.840,64 €
Demoliciones	102.970,00 €
Movimiento de tierras y contenciones	147.000,00 €
Presupuesto Ejecución Material actuaciones Urbanización	761.679,44 €
Gastos Generales (13%) y Beneficio Industrial (6%)	144.719,09 €
Presupuesto Contrata (licitación) actuaciones Urbanización	906.398,53 €

La ejecución de estas obras se hará de acuerdo con la Ordenanza Municipal de urbanización del Excmo. Ayto. de Málaga.

4.2. Gastos asociados a la carga externa

A continuación, se valorarán los gastos asociados a la carga externa que se sitúa al norte del ámbito de actuación. Sera preciso modificar la alineación de la parcela afectada para poder ejecutar el vial (calle Pez Luna) tal y como aparece en el PERI LE2. La parcela en concreto es la que corresponde con Calle Pez Luna 1, cuya referencia catastral es 0851809UF860550001MO. A continuación, se valoran dichas actuaciones:

Actuaciones Carga Externa

Actuaciones	Superficie y/o volumen afectado	Coste unitario	Coste Total Partidas
Demolición Muros divisorios a lindero público	55,00 m ²	13,00 €/m ²	715,00 €
Demolición de soleras	210,00 m ²	17,50 €/m ²	3.675,00 €
Muros divisorios revestido a lindero público	55,00 m ³	50,00 €/m ²	2.750,00 €
Ejecución vial principal	55,00 m ²	176,00 €/m ²	9.680,00 €
Presupuesto Ejecución Material actuaciones Carga Externa			16.820,00 €
Gastos Generales y Beneficio Industrial (19%)			3.195,80 €
Presupuesto Contrata actuaciones Carga Externa			20.015,80 €

4.3. Gastos de redacción y tramitación

El desarrollo de la unidad de ejecución prevista a través de este Estudio de Detalle implica una serie actuaciones previas: varios documentos técnicos, su aprobación por parte de los organismos competentes tras su exposición pública y su publicación. A continuación, se valoran dichas actuaciones:

COSTES DE REDACCION Y TRAMITACION

Conceptos	Coste
Redacción Estudio Detalle	6.500,00 €
Publicación BOP y periódico	1.600,00 €
Redacción Bases y estatutos	3.000,00 €
Tasas Municipales	2.800,00 €
Publicación BOP	1.200,00 €
Elevación a público Junta Compensación	900,00 €
Gastos generales Junta Compensación	6.000,00 €
Redacción Proyecto Reparcelación	3.000,00 €
Tasas Municipales	1.900,00 €
Publicación BOP	1.200,00 €
Redacción Proyecto Urbanización	6.500,00 €
Publicación BOP y periódico	1.000,00 €
Total Gastos	35.600,00 €

4.4. Coste de ejecución de la puesta en valor de las parcelas resultantes

Este parámetro se calcula para tenerlo en cuenta en el informe de viabilidad económica a desarrollar en los puntos siguientes de esta memoria.

Parcelas residenciales unifamiliares privadas

Vivienda Unifamiliar	Superficie y/o volumen afectado (ml, m ² y/o m ³)	Coste unitario (€/ml, €/m ² y/o €/m ³)	Coste Total Partidas (€)
Superficie sobre rasante computable	2.379,00 m ²	1.224,00 €/m ²	2.911.896,00 €
Superficie bajo rasante y no computable	1.255,00 m ²	500,00 €/m ²	627.510,00 €
Urbanización interior de parcelas	5.957,37 m ²	100,00 €/m ²	595.737,00 €
Presupuesto Ejecución Material para uso vivienda unifamiliar			4.135.143,00 €

Parcelas equipamiento deportivo privado

Deportivo	Superficie y/o volumen afectado (ml, m ² y/o m ³)	Coste unitario (€/ml, €/m ² y/o €/m ³)	Coste Total Partidas (€)
Superficie sobre rasante computable	42,00 m ³	900,00 €/m ²	37.800,00 €
Piscina lamina agua	135,00 m ³	554,00 €/m ²	74.790,00 €
Urbanización interior de parcela	2.107,00 m ²	100,00 €/m ²	21.700,00 €
Presupuesto Ejecución Material para uso deportivo			134.290,00 €

Parcelas zona verde

Zona Verde	Superficie y/o volumen afectado (ml, m ² y/o m ³)	Coste unitario (€/ml, €/m ² y/o €/m ³)	Coste Total Partidas (€)
Urbanización interior de parcela	3.394,30 m ²	100,00 €/m ²	339.430,00 €
Presupuesto Ejecución Material para uso zona verde			339.430,00 €

Firmado: Los Arquitectos:

Moisés Gómez Giner, Abraham Gómez Giner y Silvia Terrón Álvarez

5. PLAN DE ETAPAS ·

Para la ejecución de las obras de urbanización no se prevén etapas independientes, tal y como se recoge en toda la documentación que acompaña.

En el correspondiente Proyecto de Urbanización se definirán todos los parámetros necesarios para la correcta ejecución de los viales y demás obras necesarias para que las parcelas resultantes adquieran la condición de solar.

Lógicamente la recepción de estas obras de urbanización será anterior a la obtención de las Licencias de Primera Ocupación de las edificaciones que se pudieran desarrollar.

6. Memoria de viabilidad económica ·

6.1. Objeto ·

El presente documento técnico tiene como objetivo exponer la Viabilidad Económica del Estudio de Detalle de la UE4 del PERI LE2 “Jarazmin Sur” de Málaga.

6.2. Marco Legal Aplicable ·

Como marco legal aplicable, el artículo 11 de la Ley 8/2013 de 26 de Junio, de Rehabilitación, regeneración y Renovación Urbana, regula la obligatoriedad de formular una Memoria de Viabilidad Económica que analice la situación jurídico-económica resultante de una Actuación de Transformación Urbanística.

Por su parte, el **artículo 22.5 del Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana** contempla *Artículo 22 Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano...*

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

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

Por su parte, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. Artículo 62. Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos: a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados: 1.º Memoria de información y de diagnóstico, que contendrá el análisis de la situación actual y problemas detectados. Además, contendrá el análisis de las afecciones derivadas de la legislación sectorial y de las determinaciones que le afecten de la planificación territorial.

2.º 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.

3.º Memoria de ordenación, que contendrá la descripción de las distintas alternativas de ordenación cuando deban realizarse, y la justificación de la propuesta adoptada, así como su adecuación a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4. Cuando proceda, incluirá la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.

4º Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica. b) Normativa Urbanística, que deberá contener las previsiones de ordenación y, en su caso, de programación y gestión. El carácter de sus determinaciones será preferentemente el de Norma, pudiendo contener Directrices y Recomendaciones conforme a lo dispuesto en el art. 5.

c) Cartografía, distinguiéndose:

1.º Información, que contendrá la documentación gráfica necesaria para la comprensión de la Memoria de información y de diagnóstico.

2.º Ordenación, que contendrá las determinaciones gráficas de la ordenación urbanística.

d) Anexos, que incluirán cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable.

e) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

2. En caso de discrepancias entre los distintos documentos, la Memoria de Ordenación será el documento a partir del cual deberán interpretarse las discrepancias. Si estas persisten, la prevalencia entre ellos será la siguiente: Normativa Urbanística, Cartografía de Ordenación y Memoria Económica.

3. Los instrumentos de ordenación urbanística se someterán a evaluación ambiental estratégica y a evaluación de impacto en la salud, en los casos y con las condiciones que establezca la legislación específica.

La “Memoria de Sostenibilidad Económica” tiene que evaluar el impacto económico y financiero que, para la Hacienda Pública Local, tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

Este informe considera la valoración de las inversiones necesarias y, por otro lado, los ingresos previstos a efectos de justificar la sostenibilidad económica del ED.

6.3. Planeamiento Urbanístico Vigente

La presentación de este Estudio de Detalle tiene como objetivo dar cumplimiento a las determinaciones recogida en la UE4 del PERI LE2 “Jarazmín Sur” (Texto Refundido de Julio de 2009), declarado expresamente vigente por el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga de Julio de 2011.

6.4. Metodología

Para la redacción del presente Informe de Viabilidad Económica se parte de la base del documento Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad y editado-publicado por parte del Ministerio de Fomento.

6.5. Contenido del Informe de Sostenibilidad Económica

De conformidad con la metodología indicada, el informe de sostenibilidad económica correspondiente al estudio de Detalle de este ámbito contendrá:

Impacto en la Hacienda Pública Municipal. Se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento de Málaga deberá asumir por la construcción de nuevas infraestructuras y el mantenimiento de la nueva actuación urbanizadora (gastos de funcionamiento), así como los ingresos que generará el desarrollo de la actuación. Se analiza el efecto sobre el presupuesto, los equilibrios presupuestarios y el balance resultante (balance fiscal), que en el caso de ser positivo se entenderá la sostenibilidad del ámbito.

Suficiencia y adecuación de suelo para usos productivos. Finalmente se realizará un análisis de los usos urbanísticos previstos por el planeamiento y se estudiará si la reserva de suelo para usos productivos es suficiente para atender las necesidades de la población residente.

Antes de desarrollar el presente estudio económico se considera necesario establecer las siguientes premisas:

- Las especificaciones de este estudio son orientativas ya que el volumen real previsto se ajustará a la obra realmente ejecutada y que tendrá un primer mejor avance en el propio Proyecto de Urbanización previsto en la siguiente fase de desarrollo.
- La estimación de los presupuestos de cada intervención está formulada en función de los costes PEM (Presupuesto de Ejecución Material) o PC (Presupuesto de Contrata) siempre sin IVA.
- En cualquier caso, la presente estimación tiene un fuerte carácter provisional dado que ésta no se realiza sobre análisis estándar de un proyecto de Urbanización, sino que se establecen unos módulos conocidos y públicos obtenidos de la experiencia local de urbanizaciones similares.

6.6. Objetivo del Informe de Sostenibilidad Económica

El objetivo del presente Informe de Sostenibilidad Económica, como ya hemos comentado, es realizar una evaluación sobre el impacto económico de la actuación derivada del Estudio de Detalle en la Hacienda Pública Municipal.

El criterio de sostenibilidad económica devendrá de la formulación en la que los ingresos sostenidos deben ser igual o mayor a los gastos para las arcas municipales, de manera que dicha diferencia o Blanca fiscal sea:

$$\text{Si } \text{BALANCE} = \text{INGRESOS} - \text{GASTOS} \geq 0 \quad \text{la actuación propuesta es sostenible}$$

El Informe de Sostenibilidad Económica ha de evaluar el impacto económico-financiero de la actuación urbanizadora sobre la hacienda Municipal pues el mismo es consecuencia de un desarrollo contenido en un documento de rango superior como es el PGOU cuya sostenibilidad e impacto está garantizado. Dicho impacto ha de considerar al menos:

1. Inversiones de los promotores privados.
2. Inversiones municipales en materia de infraestructuras y su financiación
3. Gastos de mantenimiento y conservación de las infraestructuras de urbanización necesarias para la ejecución de la actuación urbanizadora.

El impacto económico-financiero que esta actuación tenga sobre el municipio, teniendo en cuenta que la misma está ya contemplada en un instrumento de rango superior, el PGOU, cuya sostenibilidad fue ya analizada por dicho instrumento con la definición de las Áreas de Reparto, cargas de sistemas generales,... analizada respecto al resto del municipio, que garantizan el equilibrio y viabilidad de la misma, y al incluirse la UE4 del PERI LE2 en dicha planeamiento estructurante, el planificador considera igualmente la viabilidad del desarrollo del mismo.

6.7. Informe de Sostenibilidad Económica

7.7.1. Gastos de la actuación

GASTOS INICIALES:

Los costes de producción, que se corresponden con el coste de implantación de las infraestructuras y que correrá a cargo del conjunto de los propietarios de la Unidad de Ejecución.

Los costes de producción de solares edificables se identifican con el importe total de las cargas de urbanización de la actuación que deben soportar los propietarios y que se estiman en 105.866 euros

	Base (€)	IVA (€)	Total (€)
a. PRESUPUESTO DE LICITACIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN	906.398,53	90.639,85	997.038,38 €
Presupuesto de Ejecución Material (PEM)	761.679,44		761.679,44 €
Gastos Generales (GG) y Beneficio Industrial (BI)	144.719,09		144.719,09 €
b. COSTES DE PROYECTOS Y DIRECCIONES DE OBRA	19.000,00	3.990,00	22.990,00 €
c. GASTOS DE TRAMITACION	16.600,00	3.486,00	20.086,00 €
d. Mantenimiento obra urbanización	20.000,00	4.200,00	24.200,00 €
TOTAL CARGA URBANISTICA	961.998,53	102.315,85	1.064.314,38 €

El impacto sobre la Hacienda Municipal, para la implantación de estos servicios, se limitará a la cuantía que le corresponda, en proporción a la superficie que aporte, en su caso, en la actuación como propietario.

No supondrán gastos en las arcas públicas

GASTOS DE ANUALES:

Gastos derivados del mantenimiento de la urbanización, en este apartado se contemplan los gastos derivados del mantenimiento de la urbanización una vez entregada la misma al ayuntamiento, mantenimiento de viales públicos.

El Estudio de Detalle contempla la cesión de 2.907,44m² de suelo para viales públicos.

Superficie de viario público: 2.907,44m²
2.907,44m² / 7,10 euros año m² = 20.642,82 euros/año

Se consideran gastos de alumbrado público, recogida de residuos, mantenimiento de instalaciones y reposiciones.

7.7.2. Ingresos de la actuación

Los beneficios directos para el dominio público que resultan de las actuaciones son de la siguiente naturaleza:

- La posibilidad de obtener ingresos por nuevas licencias de construcción, de instalación de actividades, de apertura, de primera ocupación...
- El cobro de impuestos sobre Bienes Inmuebles (IBI) sobre las nuevas construcciones.
- Ingresos anuales por el Impuesto de Incremento del Valor de los terrenos de Naturaleza Urbana.

INGRESOS INICIALES:

Por ICIO+TASAS+LPO. Ordenanza fiscal n.15 (tasas por actuaciones urbanísticas) y Ordenanza n.4 (Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras). Se realizará una estimación del PEM al que se aplicarán los tipos regulatorios de las distintas ordenanzas municipales.

CONSTRUCCION			
TRIBUTOS Y TASAS	Base Liquidable (m ²) o (PEM) o (€)	Modulo Tasa (€/m ²) o (%)	Total (€)
Licencia de obra VIVIENDA LIBRE	3.634,00 m ²	9,00 €/m ²	32.076,00 €
Licencia Primera Ocupación (18 viviendas)	32.076,00 €	10 %	3.207,60 €
ICIO VIVIENDA LIBRE	4.132.000,00 m ²	4 %	165.280,00 €
Licencia de obra DEPORTIVO	42,00 m ²	6,00 €/m ²	12.642,00 €
ICIO VIVIENDA LIBRE	134.290,00 m ²	4 %	5.371,00 €
TRIBUTOS URBANISTICOS MUNICIPALES			218.576,60 €

TASAS Y TRIBUTOS MUNICIPALES Cuota a ingresar: 218.576,60 €
--

INGRESOS ANUALES:

Ingresos anuales por impuestos de bienes inmuebles (IBI). Ordenanza n.1 (Impuesto Sobre Bienes Inmuebles) y el Valor Catastral. Y Real Decreto 1020/1993

ORDENANZA N° 1. IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.

Artículo 6º. La base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

Artículo 10º

1. La cuota íntegra de este impuesto será el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen.
2. La cuota líquida se obtendrá minorando la cuota íntegra en el importe de las bonificaciones previstas legalmente.

Artículo 11º

1. El tipo de gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles aplicable a los bienes urbanos, se fija en 0,4510 %

El Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, indica que uno de los datos más relevantes del catastro inmobiliario es el valor catastral, que deberá ser calculado objetivamente por la aplicación de las normas establecidas en el citado real Decreto, entre las que destaca la remisión al valor estimado de mercado, el cual periódicamente deberá ser actualizado para su adaptación a la situación real.

Los datos para la estimación de estos ingresos derivados del impuesto de bienes inmuebles en lo relativo al valor catastral de los suelos y las edificaciones han sido extraídos de la Dirección General del Catastro, Secretaria de Estado de Hacienda (Ministerio de Hacienda); para:

Datos de Ponencia:

Municipio: **Málaga**

Polígono: **004**

Denominación: **Urbanizaciones El Palo**

Importe MBC: 650 €/m² (MBC = 2)

Importe MBR: 1.200 €/m² (MBR = 2)

VRB = 600 €/m²

Zona de Valor: **R.35**

Vivienda: 600 €/m²

Garaje: 100 €/m²

Otros: 333 €/m²

G+B = 1,40

Para uso residencial vivienda:

SUELO = 5.930,90m² x 600€/m² x 1,40 x 0,5 = 2.490.978,00 €

CONSTRUCCION = 3.634,00m² x 650€/m² x 1,15⁽¹⁾ x 1,4 x 0,5 = 1.901.490,50 €

IBI RESIDENCIAL VIVIENDA Cuota a ingresar: 4.392.468,50 € x 0,4510 % = 19.810,03 €

⁽¹⁾ Tipología constructiva 1.2.1 (vivienda aislada o pareada), categoría 3: 1.2.1.3 coeficiente = 1,15

Para uso deportivo:

SUELO = $2.107,10\text{m}^2 \times 333\text{€/m}^2 \times 1,40 \times 0,5 = 491.165,01 \text{ €}$

CONSTRUCCION = $42,00\text{m}^2 \times 650\text{€/m}^2 \times 1,15^{(1)} \times 1,4 \times 0,5 = 21.976,50 \text{ €}$

IBI DEPORTIVO
Cuota a ingresar: $513.141,51 \text{ €} \times 0,4510 \% = 2.314,27 \text{ €}$

⁽¹⁾ Tipología constructiva 1.21, categoría 3: 1.2.1.3 coeficiente = 1,15

Ingresos anuales por el impuesto de incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana

No se tiene en cuenta para el cálculo de la viabilidad la estimación de ingresos derivados de los actos de transmisiones patrimoniales. Se realizan transmisiones patrimoniales anuales por un total del 15% del Valor Catastral (compraventas anuales en un mercado intermedio, ni expansivo ni recesivo).

7.7.3. Análisis de la viabilidad. Balance y conclusiones.

Una vez estimados los ingresos y gastos públicos potenciales de la nueva ordenación urbanística, se analiza el efecto de los mismos.

Si $\text{BALANCE} = \text{INGRESOS} - \text{GASTOS} \geq 0$ la actuación propuesta es sostenible

Una vez estimados los gastos e ingresos corrientes, periódicamente, se obtendrá el saldo Fiscal por ejercicio.

Para evitar cálculos complejos se van a realizar las comparaciones entre gastos atribuidos al Sector y calculados previamente y los ingresos que se derivan del mismo calculados anualmente.

BALANCE FISCAL

			Primer Año	Resto de años
INGRESOS			218.576,60 €	22.124,30 €
ICIO+TASAS+LPO		218.576,00 €		
INGRESOS ANUALES				22.124,30 €
IMPUESTO BIENES INMUEBLES		22.124,30 €		
IMPUESTO PLUSVALIA MUNICIPAL		0,00 €		

			Primer Año	Resto de años
GASTOS				20.642,82 €
GASTOS INICIALES		0,00 €		
Costes de Producción	0,00 €			
GASTOS ANUALES		20.642,82 €		20.642,82 €
Mantenimiento Urbanización	20.642,82 €			

			Primer Año	Resto de años
BALANCE FISCAL ANUALIZADO			+ 218.576,60€	+ 1.481,48€

Como conclusión, la ejecución de la nueva ordenación no supone ningún gasto para los organismos públicos. En base a lo expuesto, y por lo que se refiere a los resultados en el presupuesto municipal de la nueva ordenación, debe estimarse que la misma incide positivamente sobre este, ya que, la actuación se considera generadora de sus propios recursos en el marco del presupuesto municipal.

Firmado:

Los Arquitectos:

Moisés Gómez Giner, Abraham Gómez Giner y Silvia Terrón Álvarez

7. Normativa de Accesibilidad ·

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	
Proyecto de obras de Urbanización	
ACTUACIÓN	
Proyecto de obras de urbanización	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
Viales públicos y parcelas urbanas resultantes	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	2910 m ² de viales públicos
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	09 (1 ADAPTADA)
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	
LOCALIZACIÓN	
Unidad de Ejecución 4 del Plan especial de Reforma Interior LE-2 "Jarazmín Sur". Entorno Calle Pez Luna, Málaga	
TITULARIDAD	
Pública (a través de sistema de compensación)	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
Privado: JARAZMIN PROYECTA SL	
PROYECTISTA/S	
Arquitectos: Moisés Gómez Giner, Abraham Gómez Giner y Silvia Terrón Alvarez.	

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 MAYO de 2025

Fdo.: MOISES Y ABRAHAM GOMEZ GINER, Y SILVIA TERRON

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: A definir en Proyecto de Urbanización

Color: A definir en Proyecto de Urbanización

Resbaladidad: Clase 3 (zonas exteriores)

Pavimentos de rampas

Material:

Color:

Resbaladidad:

Pavimentos de escaleras

Material:

Color:

Resbaladidad:

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
CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m	> 1,50 m	> 1,50 m
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	--		2%
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	< 2,00 %	1,9%
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	> 2,10 m	> 2,10 m
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).		--	≤ 0,12 m	< 0,14 m	0,12 m
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	☐ En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	--	< 0,01 m	-
	☐ En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	--	< 0,02 m	-
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	--		+ 20 luxes
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	☐ Longitud ≤ 2,00 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		8%
	☐ Longitud ≤ 2,50 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		6%
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		2%
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		1,80
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud de vado		LONG VADO
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm		0,00cm
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		8%
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		--	≤ 6,00 %		6%
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		2%
PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		2m
☐ Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.		≥ 0,90 m	--		9%
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--	80cm
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--	hasta fachada
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--	60cm
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--	enc. calzada
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		
Espacio libre		--	--		
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	--	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	--	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	

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

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura.	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques			≥ 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	☐ Una puerta		1,10 x 1,40 m	--	
☐ Dos puertas enfrentadas		1,10 x 1,40 m	--			
☐ 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		
Longitud de tramos sin descansillos (1)			≤ 10,00 m	≤ 9,00 m		
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %		
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		
(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 %		
Ancho de mesetas			Ancho de rampa	Ancho de rampa		
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	☐ Sin cambio de dirección		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		
	☐ Con cambio de dirección		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura		= Anchura rampa	= Anchura meseta		
	Longitud		= 1,20 m	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura(1)		≥ 0,90 m	≥ 0,90 m		
			≥ 1,10 m	≥ 1,10 m		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno		Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en cada tramo			≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		
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 señalizar	--	≥ 0,50 m	> 0,50 m	
	Altura	--	≥ 0,90 m		
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	--		
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Señalización	☐ Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho	= 0,40 m	--		
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado	≤ 50 m	--		
	☐ 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		
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.		
Altura libre de obstáculos		--	≥ 2,20 m		
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		
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio		
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m		
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	--		
	Altura		≤ 0,85 m	--		
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	--		
		Ancho	≥ 0,80 m	--		
		Fondo	≥ 0,50 m	--		
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			Ø ≥ 1,50 m	--		

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

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
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		
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %		
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
MOBILIARIO URBANO

NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN						
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano			≤ 0,15 m	–		
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)			--	≥ 1,60 m		
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada			≥ 0,40 m	--		
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo 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		
	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		
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	--		
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	--		

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

OBSERVACIONES**DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA**

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

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
Descripción de los materiales utilizados <u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: A DEFINIR POR LA D.F. Color: A DEFINIR POR LA D.F. Resbaladicidad: CLASE 1 EN ZONAS INTERIORES Y CLASE 2 EN ZONAS HUMEDAS INTERIORES Y CLASE 3 ZONAS EXTERIORES <u>Pavimentos de rampas</u> Material: A DEFINIR POR LA D.F. Color: A DEFINIR POR LA D.F. Resbaladicidad: CLASE 2 EN ZONAS INTERIORES Y CLASE 3 EN ZONAS EXTERIORES <u>Pavimentos de escaleras</u> Material: A DEFINIR POR LA D.F. Color: A DEFINIR POR LA D.F. Resbaladicidad: CLASE 2 EN ZONAS INTERIORES Y CLASE 3 EN ZONAS EXTERIORES ☒ 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 núm. 12, de 19 de enero).

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES						
ESPACIOS INTERIORES AL MISMO NIVEL						
ESPACIOS EXTERIORES. Se deberá cumplimentar en su caso, la Ficha justificativa I. Infraestructuras y urbanismo.						
NORMATIVA		DB -SUA	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
ACCESO DESDE EL EXTERIOR (Rgto. Art. 64, DB-SUA Anejo A)						
Un acceso principal desde el exterior cumple alguna de las siguientes condiciones (marcar la que proceda):						
☒ No hay desnivel						
☐ Desnivel	☐ Salvado con una rampa (Ver apartado "Rampas")					
	☐ Salvado por un ascensor (Ver apartado "Ascensores")					
Pasos controlados	☐ El edificio cuenta con torniquetes, barreras o elementos de control, por lo que al menos un paso cuenta con las siguientes características:					
	☐ Anchura de paso sistema tipo cuchilla, guillotina o batiente automático	--	≥ 0,90 m			
	☐ Anchura de portilla alternativa para apertura por el personal de control del edificio	--	≥ 0,90 m			
ESPACIOS PARA EL GIRO, VESTÍBULOS Y PASILLOS (Rgto. Art. 66, DB-SUA Anejo A)						
Vestíbulos	Circunferencia libre no barrida por las puertas	Ø ≥ 1,50 m	Ø ≥ 1,50 m	> 1,50 m	Cumple	
	Circunferencia libre no barrida por las puertas frente a ascensor accesible	Ø ≥ 1,50 m	--			
Pasillos	Anchura libre	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	>1,5m y >1,2m	Cumple	
	Estrechamientos puntuales	Longitud del estrechamiento	≤ 0,50 m	≤ 0,50 m		Cumple
		Ancho libre resultante	≥ 1,00 m	≥ 0,90 m		Cumple
		Separación a puertas o cambios de dirección	≥ 0,65 m	--		Cumple
	☐ Espacio de giro libre al fondo de pasillos longitud > 10 m	Ø ≥ 1,50 m	--			
HUECOS DE PASO (Rgto. Art. 67, DB-SUA Anejo A)						
Anchura libre de paso de las puertas de entrada y huecos		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	> 0,80 m	Cumple	
☒ 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						
Ángulo de apertura de las puertas		--	≥ 90°	> 90°	Cumple	
Espacio libre horizontal a ambas caras de las puertas		Ø ≥ 1,20 m	Ø ≥ 1,20 m	> 1,50m	Cumple	
Sistema de apertura o cierre	Altura de la manivela	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,80 m a 1,00 m	0,90 a 1,20	cumple	
	Separación del picaporte al plano de la puerta	--	0,04 m	0,04 m	Cumple	
	Distancia desde el mecanismo hasta el encuentro en rincón	≥ 0,30 m	--		Cumple	
☐ Puertas transparentes o acristaladas	Son de policarbonatos o metacrilatos, luna pulida templada de espesor mínimo 6 milímetros o acristalamientos laminares de seguridad.					
	Señalización horizontal en toda su longitud	De 0,85 m a 1,10 m De 1,50 m a 1,70 m	De 0,85 m a 1,10 m De 1,50 m a 1,70 m			
	☐ Ancho franja señalizadora perimetral (1)	--	0,05 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	Cumple	
☐ Puertas automáticas	Anchura libre de paso	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m			
	Mecanismo de minoración de velocidad	--	≤ 0,5 m/s			
VENTANAS						
☒ No invaden el pasillo a una altura inferior a 2,20 m						

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES	
ESPACIOS INTERIORES ENTRE DISTINTOS NIVELES	
ACCESOS A LAS DISTINTAS PLANTAS O DESNIVELES (Rgto. Art.69 y 2,1d), DB-SUA 9)	
☒ Acceso a las distintas plantas	☐ El edificio, establecimiento o instalación, de titularidad de las Administraciones Públicas o sus entes instrumentales dispone, al menos, de un ascensor accesible que comunica todas las plantas de uso público o privado
	☒ El edificio, establecimiento o instalación de concurrencia pública y más de una planta dispone de un ascensor accesible que comunica las zonas de uso público.
	☐ El edificio, establecimiento o instalación, sea o no de concurrencia pública, necesita salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna planta que no sea de ocupación nula, y para ello dispone de ascensor accesible o rampa accesible que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las de entrada accesible al edificio.
	☐ El edificio, establecimiento o instalación, sea o no de concurrencia pública, tiene más de 200 m ² de superficie útil en plantas sin entrada accesible al edificio, excluida la superficie de zonas de ocupación nula, y para ello dispone de ascensor accesible o rampa accesible que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las de entrada accesible al edificio

☒ Los cambios de nivel a zonas de uso y concurrencia pública o a elementos accesibles tales como plazas de aparcamientos accesibles, alojamientos accesibles, plazas reservadas, etc, cuentan con un medio accesible, rampa o ascensor, alternativo a las escaleras.					
NORMATIVA		DB -SUA	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
ESCALERAS (Rgto. art.70, DB-SUA1)					
Directriz		☒ Recta(2) ☐ Curva o mixta(3)	☒ Recta(2) ☐ Curva o mixta(3)		
Altura salvada por el tramo	☐ Uso general	≤ 3,20 m	--		
	☒ Uso público (1) o sin alternativa de ascensor	≤ 2,25 m	--		CUMPLE
Número mínimo de peldaños por tramo		≥ 3	Según DB-SUA		CUMPLE
Huella		≥ 0,28 m	Según DB-SUA	> 0,29m	0,30m
Contrahuella (con tabica y sin bocel)	☐ Uso general	De 0,13 m a 0,185 m	Según DB-SUA		
	☐ Uso público (1) o sin alternativa de ascensor	De 0,13 m a 0,175 m	Según DB-SUA	> 0,17m	0,17m
Relación huella / contrahuella		0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70 m	Según DB-SUA		CUMPLE
En las escaleras situadas en zonas de uso público se dispondrá en el borde de las huellas un material o tira antideslizante de color contrastado, enrasada en el ángulo del peldaño y firmemente unida a éste					
Ancho libre	☒ Docente con escolarización infantil o enseñanza primaria, pública concurrencia y comercial.	Ocupación ≤ 100	≥ 1,00 m	≥ 1,20 m	> 1,20m
		Ocupación > 100	≥ 1,10 m		
	☐ Sanitario	Con pacientes internos o externos con recorridos que obligan a giros de 90° o mayores	≥ 1,40 m		
		Otras zonas	≥ 1,20 m		
	☐ Resto de casos	≥ 1,00 m			
Ángulo máximo de la tabica con el plano vertical		≤ 15°	≤ 15°		
Mesetas	Ancho		≥ Ancho de escalera	≥ Ancho de escalera	CUMPLE
	Fondo	Mesetas de embarque y desembarque	≥ 1,00 m	≥ 1,20 m	> 1,20m
		Mesetas intermedias (no invadidas por puertas o ventanas)	≥ 1,00 m	Ø ≥ 1,20 m	> 1,20m
		Mesetas en áreas de hospitalización o de tratamientos intensivos, en las que el recorrido obligue a giros de 180°	≥ 1,60 m	--	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura		= Anchura escalera	= Anchura escalera	
	Longitud		= 0,80 m	≥ 0,20 m	
Distancia de la arista de peldaños a puertas o a pasillos de anchura inferior a 1,20 m		≥ 0,40 m	≥ 0,40 m		CUMPLE
Iluminación a nivel del suelo		--	≥ 150 luxes		CUMPLE
Pasamanos	Diámetro		--	--	4-5cm
	Altura		De 0,90 m a 1,10 m De 0,65 m a 0,75 m	--	70/90-75/95
	Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m	≥ 0,04 m	
	Prolongación de pasamanos en extremos (4)		≥ 0,30 m	--	> 30cm
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con pasamanos. La separación entre pasamanos intermedios es de 4,00 m como máximo, en escaleras sometidas a flujos intensos de paso de ocupantes, como es el caso de accesos a auditorios, infraestructuras de transporte, recintos deportivos y otras instalaciones de gran ocupación. En los restantes casos, al menos uno. Las escaleras que salven una altura ≥ 0,55 m, disponen de barandillas o antepechos coronados por pasamanos. 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 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. Se disponen de pasamanos continuos a ambos lados y diferenciados cromáticamente de las superficies del entorno.					
(1) Ver definición DB-SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad" (2) Obligatorio en áreas de hospitalización y tratamientos intensivos, en escuelas infantiles y en centros de enseñanza primaria o secundaria. (3) En tramos curvos, la huella medirá 28 cm, como mínimo, a una distancia de 50 cm del borde interior y 44 cm, como máximo, en el borde exterior. Además, se cumplirá la relación $0,54 \leq 2C+H \leq 0,70$ m a 50 cm de ambos extremos. La dimensión de toda huella se medirá, en cada peldaño, según la dirección de la marcha. (4) En zonas de uso público, o que no dispongan de ascensor como alternativa, se prolongará al menos en un lado. En uso sanitario en ambos lados					
RAMPAS DE ITINERARIOS ACCESIBLES (Rgto. Art. 72, DB-SUA1)					
Directriz		Recta o curvatura de R ≥ 30,00 m	Recta o curvatura de R ≥ 30,00 m		
Anchura		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	> 1,20m	CUMPLE

Pendiente longitudinal (proyección horizontal)	Tramos de longitud < 3,00 m	10,00 %	10,00 %	10 %	CUMPLE
	Tramos de longitud ≥ 3,00 m y < 6,00 m	8,00 %	8,00 %		
	Tramos de longitud ≥ 6,00 m	6,00 %	6,00 %		
Pendiente transversal		≤ 2 %	≤ 2 %		CUMPLE
Longitud máxima de tramo (proyección horizontal)		≤ 9,00 m	≤ 9,00 m		CUMPLE
Mesetas	Ancho	≥ Ancho de rampa	≥ Ancho de rampa	> 1,20m	CUMPLE
	Fondo	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		CUMPLE
	Espacio libre de obstáculos	--	Ø ≥ 1,20 m		CUMPLE
	☐ Fondo rampa acceso edificio	--	≥ 1,20 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional		Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta	
		Longitud	--	= 0,60 m	
Distancia desde la arista de la rampa a una puerta o a pasillos de anchura inferior a 1,20 m		≥ 1,50 m	--		
Pasamanos	Dimensión sólido capaz	--	De 0,045 m a 0,05 m		
	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	70/90-75/95	CUMPLE
	Prolongación en los extremos a ambos lados (tramos ≥ 3 m)	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		CUMPLE
Altura de zócalo o elemento protector lateral en bordes libres (*)		≥ 0,10 m	≥ 0,10 m		

En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.

(*) En desniveles ≥ 0,185 m con pendiente ≥ 6%, pasamanos a ambos lados y continuo incluyendo mesetas y un zócalo o elemento de protección lateral

El pasamanos es firme y fácil de asir, está separado del paramento al menos 0,04 m y su sistema de sujeción no interfiere el paso continuo de la mano. Se disponen de pasamanos continuos a ambos lados y diferenciados cromáticamente de las superficies del entorno.

Las rampas que salvan una altura ≥ 0,55 m. disponen de barandillas o antepechos coronados por pasamanos

TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 71, Art.73)

Tapiz rodante	Luz libre	--	≥ 1,00 m		
	Pendiente	--	≤ 12 %		
	Prolongación de pasamanos en desembarques	--	0,45 m		
	Altura de los pasamanos.	--	≤ 0,90 m		
Eskaleras mecánicas	Luz libre	--	≥ 1,00 m		
	Anchura en el embarque y en el desembarque	--	≥ 1,20 m		
	Número de peldaños enrasados (entrada y salida)	--	≥ 2,50		
	Velocidad	--	≤ 0,50 m/s		
	Prolongación de pasamanos en desembarques	--	≥ 0,45 m		

ASCENSORES ACCESIBLES (art 74 y DB-SUA Anejo A)

Espacio libre previo al ascensor		Ø ≥ 1,50 m	--	> 1,50m	CUMPLE
Anchura de paso puertas		UNE EN 8170:2004	≥ 0,80 m	> 0,80m	CUMPLE
Medidas interiores (Dimensiones mínimas)	Superficie útil en plantas distintas a las de acceso ≤ 1.000 m2	☒ Una o dos puertas enfrentadas	1,00 X 1,25 m	1,00 X 1,25 m	1,10x1,40
		☐ Dos puertas en ángulo	1,40 X 1,40 m		
	Superficie útil en plantas distintas a las de acceso > 1.000 m2	☐ Una o dos puertas enfrentadas	1,00 X 1,40 m		
		☐ Dos puertas en ángulo	1,40 X 1,40 m		

El modelo de ascensor accesible elegido y su instalación por el instalador autorizado cumplirán las condiciones de diseño establecidas en el Reglamento, entre las que destacan:

Rellano y suelo de la cabina enrasados.

Puertas de apertura telescópica.

Situación botoneras H interior ≤ 1,20 m.

H exterior ≤ 1,10 m.

Números en altoprelieve y sistema Braille.

Precisión de nivelación ≤ 0,02 m.

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.

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES**PLAZAS Y ESPACIOS RESERVADOS EN SALAS, RECINTOS Y ESPACIOS EXTERIORES O INTERIORES**

NORMATIVA		DB -SUA	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
ESPACIOS RESERVADOS (Rgto. Art. 76, DB-SUA 9 y Anejo A)					
Dotaciones. En función del uso, actividad y aforo de la edificación deberá cumplimentarse la Tabla justificativa correspondiente, con un mínimo del 1% o de 2 espacios reservados					
Espacio entre filas de butacas		--	$\geq 0,50$ m		
Espacio para personas usuarias de silla de ruedas	☐ Aproximación frontal	$\geq (0,80 \times 1,20)$ m	$\geq (0,90 \times 1,20)$ m		
	☐ Aproximación lateral	$\geq (0,80 \times 1,50)$ m	$\geq (0,90 \times 1,50)$ m		
Plaza para personas con discapacidad auditiva (más de 50 asientos y actividad con componente auditivo). 1 cada 50 plazas o fracción. Disponen de sistema de mejora acústica mediante bucle de inducción magnética u otro dispositivo similar. En escenarios, estrados, etc., la diferencia de cotas entre la sala y la tarima (en su caso) se resuelve con escalera y rampa o ayuda técnica.					

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES**DEPENDENCIAS QUE REQUIERAN CONDICIONES DE INTIMIDAD**

NORMATIVA			DB -SUA	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA (Rgto. Art. 77, DB-SUA9 y Anejo A)						
Dotación mínima	☐ Aseos aislados		1 aseo accesible por cada 10 inodoros o fracción	1 aseo accesible (inodoro y lavabo)		
	☒ Núcleos de aseos		1 aseo accesible por cada 10 inodoros o fracción	1 aseo accesible (inodoro y lavabo)	>2%	Cumple
	☐ Núcleos de aseos independientes por cada sexo		--	1 inodoro y 1 lavabo por cada núcleo o 1 aseo aislado compartido		
	☐ Aseos aislados y núcleos de aseos		--	1 inodoro y 1 lavabo por cada núcleo o 1 aseo aislado compartido		
	En función del uso, actividad y aforo de la edificación, deberá cumplimentarse la Tabla justificativa correspondiente.					
Puertas (1)	☒ Correderas ☒ Abatibles hacia el exterior					
(1) Cuenta con sistema que permite desbloquear cerraduras desde el exterior para casos de emergencia						
Espacio libre no barrido por las puertas			Ø ≥ 1,50 m	Ø ≥ 1,50 m	> 1,50 m	Cumple
Lavabo (sin pedestal)	Altura cara superior		≤ 0,85 m	De 0,70 m a 0,80 m	< 0,80 m	Cumple
	Espacio libre inferior	Altura	≥ 0,70 m	De 0,70 m a 0,80 m	> 0,68 m	Cumple
		Profundidad	≥ 0,50 m	--		Cumple
Inodoro	Espacio de trasferencia lateral (2)		≥ 0,80 m	--	> 0,80 m	Cumple
	Fondo desde el paramento hasta el borde frontal		≥ 0,75 m	≥ 0,70 m		Cumple
	Altura del asiento del aparato		De 0,45 m a 0,50 m	De 0,45 m a 0,50 m	0,45 a 0,5	Cumple
	Altura del pulsador (gran superficie o palanca)		De 0,70 m a 1,20 m	De 0,70 m a 1,20 m	0,80 a 1,2	Cumple
(2) En aseos de uso público, espacio de transferencia lateral a ambos lados.						
Barras	Separación entre barras inodoro		De 0,65 m a 0,70 m	--		Cumple
	Diámetro sección circular		De 0,03 m a 0,04 m	De 0,03 m a 0,04 m		Cumple
	Separación al paramento u otros elementos		De 0,045 m a 0,055 m	≥ 0,045 m		Cumple
	Altura de las barras		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,75 m	> 0,75 m	Cumple
	Longitud de las barras		≥ 0,70 m	--	> 0,50 m	cumple
	☐ Verticales para apoyo. Distancia medida desde el borde del inodoro hacia delante.		--	= 0,30 m		
	Dispone de dos barras laterales junto al inodoro, siendo abatible la que posibilita la transferencia lateral. En aseos de uso público las dos.					
☐ Si existen más de cinco urinarios se dispone uno cuya altura del borde inferior está situada entre 0.30 y 0.40 m.						
Grifería (3)	Alcance horizontal desde el asiento		--	≤ 60 cm		Cumple
(3) Automática o monomando con palanca alargada tipo gerontológico						
Accesorios	Altura de accesorios y mecanismos		--	De 0,70 m a 1,20 m	0,80 a 1,2	Cumple
	Espejo	☒ Altura borde inferior	--	≤ 0,90 m	< 0,90 m	Cumple
☐ Orientable ≥ 10° sobre la vertical						
Nivel de iluminación. No se admite iluminación con temporización						

En el interior debe disponer de avisador luminoso y acústico para casos de emergencia cuando sea obligatoria la instalación de sistema de alarma. El avisador estará conectado con sistema de alarma. En zonas de uso público, debe contar con un dispositivo en el interior fácilmente accesible, mediante el cual se pueda transmitir una llamada de asistencia perceptible desde un punto de control que permita a la persona usuaria verificar que su llamada ha sido recibida, o perceptible desde un paso frecuente de personas.						
VESTUARIOS, DUCHAS Y PROBADORES (Rgto. Art. 78, DB-SUA 9 y Anejo A)						
Dotación mínima	Vestuarios		1 de cada 10 o fracción	Al menos uno		Cumple
	Duchas (uso público)		1 de cada 10 o fracción	Al menos uno		
	Probadores (uso público)		1 de cada 10 o fracción	Al menos uno		
	En función del uso, actividad y aforo de la edificación deberá cumplimentarse la Tabla justificativa correspondiente					
☒ Vestuario y probador	Espacio libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	Ø ≥ 1,50 m		Cumple
	Altura de repisas y perchas		--	De 0,40 m a 1,20 m	0,80 a 1,4	Cumple
	Bancos abatibles y con respaldo o adosados a pared	Anchura	= 0,40 m	≥ 0,50 m		
		Altura	De 0,45 m a 0,50 m	≤ 0,45 m		
		Fondo	= 0,40 m	≥ 0,40 m		
Acceso lateral		≥ 0,80 m	≥ 0,70 m			
☐ Duchas	Espacio libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	Ø ≥ 1,50 m		
	Altura de repisas y perchas		--	De 0,40 m a 1,20 m	0,80 a 1,4	
	Largo		≥ 1,20 m	≥ 1,80 m	> 1,80 m	
	Ancho		≥ 0,80 m	≥ 1,20 m	> 1,20 m	
	Pendiente de evacuación de aguas		--	≤ 2%		
	Espacio de transferencia lateral al asiento		≥ 0,80 m	De 0,80 m a 1,20 m		
	Altura del maneral del rociador si es manipulable		--	De 0,80 m a 1,20 m		
	Altura de barras metálicas horizontales		--	0,75 m		
	Banco abatible	Anchura	--	≥ 0,50 m		
		Altura	--	≤ 0,45 m		
		Fondo	--	≥ 0,40 m		
		Acceso lateral	≥ 0,80 m	≥ 0,70 m		
	En el lado del asiento existirán barras de apoyo horizontales de forma perimetral en, al menos, dos paredes que forman esquina y una barra vertical en la pared a 0,60 metros de la esquina o del respaldo del asiento					
Barras	Diámetro de la sección circular		De 0,03 m a 0,04 m	De 0,03 m a 0,04 m		Cumple
	Separación al paramento		De 0,045 m a 0,055 m	≥ 0,045 m		Cumple
	Fuerza soportable		1,00 kN	--		Cumple
	Altura de las barras horizontales		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,75 m	0,75 m	Cumple
	Longitud de las barras horizontales		≥ 0,70 m	--		Cumple
En el interior debe disponer de avisador luminoso y acústico para casos de emergencia cuando sea obligatoria la instalación de sistema de alarma. El avisador estará conectado con sistema de alarma. En zonas de uso público debe contar con un dispositivo en el interior fácilmente accesible, mediante el cual se pueda transmitir una llamada de asistencia perceptible desde un punto de control que permita a la persona usuaria verificar que su llamada ha sido recibida, o perceptible desde un paso frecuente de personas						
DORMITORIOS Y ALOJAMIENTOS ACCESIBLES (Rgto. Art. 79, DB-SUA Anejo A)						
Dotación	Se deberá cumplimentar la Tabla justificativa 1. Edificios, establecimientos o instalaciones de alojamiento.					
Anchura del hueco de paso en puertas (En ángulo máxima apertura reducida por grosor hoja ≥ 0,78 m)			--	≥ 0,80 m		
Espacios de aproximación y circulación	Espacio aproximación y transferencia a un lado de la cama		--	≥ 0,90 m		
	Espacio de paso a los pies de la cama		--	≥ 0,90 m		
	Frontal a armarios y mobiliario		--	≥ 0,70 m		
	Distancia entre dos obstáculos entre los que se deba circular (elementos constructivos o mobiliario)		--	≥ 0,80 m		
Armarios empotrados	Altura de las baldas, cajones y percheros		--	De 0,40 a 1,20 m		
	Carecen de rodapié en el umbral y su pavimento está al mismo nivel que el de la habitación					
Carpintería y protecciones exteriores	Sistemas de apertura	Altura	--	≤ 1,20 m		
		Separación con el plano de la puerta	--	≥ 0,04 m		
		Distancia desde el mecanismo de apertura hasta el encuentro en rincón	--	≥ 0,30 m		
	Ventanas	Altura de los antepechos	--	≤ 0,60 m		
Mecanismos	Altura Interruptores		--	De 0,80 a 1,20 m		
	Altura tomas de corriente o señal		--	De 0,40 a 1,20 m		

Si los alojamientos disponen de aseo, será accesible. Si no disponen de él, existirá un itinerario accesible hasta el aseo accesible exterior al alojamiento.

Instalaciones complementarias:

Sistema de alarma que transmite señales visuales visibles desde todo punto interior, incluido el aseo

Avisador luminoso de llamada complementario al timbre

Dispositivo luminoso y acústico para casos de emergencia (desde fuera)

Bucle de inducción magnética

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES

EQUIPAMIENTOS Y MOBILIARIO

NORMATIVA		DB -SUA	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA		
MOBILIARIO, COMPLEMENTOS Y ELEMENTOS EN VOLADIZO (Rgto. Art. 80, DB-SUA 9 y Anejo A)							
El mobiliario deberá respetar una distancia mínima entre dos obstáculos entre los que se deba circular de 0,80 m							
La altura de los elementos en voladizo será $\geq 2,20$ m							
PUNTOS DE ATENCIÓN ACCESIBLES Y PUNTOS DE LLAMADA ACCESIBLES (Rgto. Art. 81, DB-SUA Anejo A)							
Puntos de atención accesible	Mostradores de atención al público	Ancho		$\geq 0,80$ m	$\geq 0,80$ m		
		Altura		$\leq 0,85$ m	De 0,70 m a 0,80 m		
		Hueco bajo el mostrador	Alto	$\geq 0,70$ m	$\geq 0,70$ m		
			Ancho	$\geq 0,80$ m	--		
			Fondo	$\geq 0,50$ m	$\geq 0,50$ m		
	Ventanillas de atención al público	Altura de la ventanilla		--	$\leq 1,10$ m		
		Altura plano de trabajo		$\leq 0,85$ m	--		
	Posee un dispositivo de intercomunicación dotado de bucle de inducción u otro sistema adaptado a tal efecto						
Puntos de llamada accesible	Dispone de un sistema de intercomunicación mediante mecanismo accesible, con rótulo indicativo de su función y permite la comunicación bidireccional con personas con discapacidad auditiva						
Banda señalizadora visual y táctil de color contrastado con el pavimento y anchura de 0,40 m, que señalice el itinerario accesible desde la vía pública hasta los puntos de atención y de llamada accesible							
EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO (Rgto. art. 82)							
Se deberá cumplimentar la Ficha justificativa I. Infraestructuras y urbanismo.							
MECANISMOS DE ACCIONAMIENTO Y CONTROL (Rgto. art. 83, DB-SUA Anejo A)							
Altura de mecanismos de mando y control			De 0,80 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m			
Altura de mecanismos de corriente y señal			De 0,40 m a 1,20 m	--			
Distancia a encuentros en rincón			$\geq 0,35$ m	--			

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES

APARCAMIENTOS DE UTILIZACIÓN COLECTIVA EN ESPACIOS EXTERIORES O INTERIORES ADSCRITOS A LOS EDIFICIOS

NORMATIVA		DB -SUA	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
APARCAMIENTOS (Rgto. art. 90, DB-SUA 9, Anejo A)					
Dotación mínima	En función del uso, actividad y aforo de la edificación se deberá cumplimentar la Tabla justificativa correspondiente				
Zona de transferencia	Batería	Independiente	Esp. libre lateral $\geq 1,20$ m	--	
		Compartida	--	Esp. libre lateral $\geq 1,40$ m	
	Línea		Esp. libre trasero $\geq 3,00$ m	--	

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES					
PISCINAS COLECTIVAS					
NORMATIVA		DB -SUA	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES					
La piscina debe disponer de los siguientes elementos para facilitar el acceso a los vasos a las personas con movilidad reducida:					
- Grúa homologada o elevador hidráulico homologado - Escalera accesible					
Escaleras accesibles en piscinas	Huella (antideslizante)		--	$\geq 0,30$ m	
	Tabica		--	$\leq 0,16$ m	
	Ancho		--	$\geq 1,20$ m	
	Pasamanos (a ambos lados)	Altura	--	De 0,95 m a 1,05 m	
		Dimensión mayor sólido capaz	--	De 0,045 m a 0,05 m	
		Separación hasta paramento	--	$\geq 0,04$ m	
Separación entre pasamanos intermedios		--	$\leq 4,00$ m		
☐ Rampas accesibles en piscinas de titularidad pública destinadas exclusivamente a uso recreativo.					
Rampas accesibles en piscinas	Pendiente (antideslizante)		--	≤ 8 %	
	Anchura		--	$\geq 0,90$ m	
	Pasamanos (a ambos lados)	Altura (doble altura)	--	De 0,65 m a 0,75 m De 0,95 m a 1,05 m	
		Dimensión mayor sólido capaz	--	De 0,045 m a 0,05 m	
		Separación hasta paramento	--	$\geq 0,04$ m	
		Separación entre pasamanos intermedios	--	$\leq 4,00$ m	
Ancho de borde perimetral de la piscina con cantos redondeados		$\geq 1,20$ m	--		

CARACTERÍSTICAS SINGULARES CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO	
☐ Se disponen zonas de descanso para distancias en el mismo nivel $\geq 50,00$ m, o cuando pueda darse una situación de espera.	
☐ Existen puertas de apertura automática con dispositivos sensibles de barrido vertical, provistas de un mecanismo de minoración de velocidad que no supere 0,50 m/s, dispositivos sensibles que abran en caso de atrapamiento y mecanismo manual de parada del sistema de apertura y cierre. Dispone de mecanismo manual de parada de sistema de apertura.	
☐ El espacio reservado para personas usuarias de silla de ruedas es horizontal y a nivel con los asientos, está integrado con el resto de asientos y señalizado. Las condiciones de los espacios reservados:	
Con asientos en graderío: - Se situarán próximas a los accesos plazas para personas usuarias de silla de ruedas - Estarán próximas a una comunicación de ancho $\geq 1,20$ m. - Las gradas se señalarán mediante diferenciación cromática y de textura en los bordes - Las butacas dispondrán de señalización numerológica en altorrelieve.	
☐ En cines, los espacios reservados se sitúan o en la parte central o en la superior.	

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

8. Títulos de Propiedad y Fichas Catastrales ·

- 8.1. Parcela 0750901. CRU 0750907UF8605S0001SO
- 8.2. Parcela 0750902. CRU 0750902UF8605S0001DO
- 8.3. Parcela 0750903. CRU 0750903UF8605S0001XO

8.1.

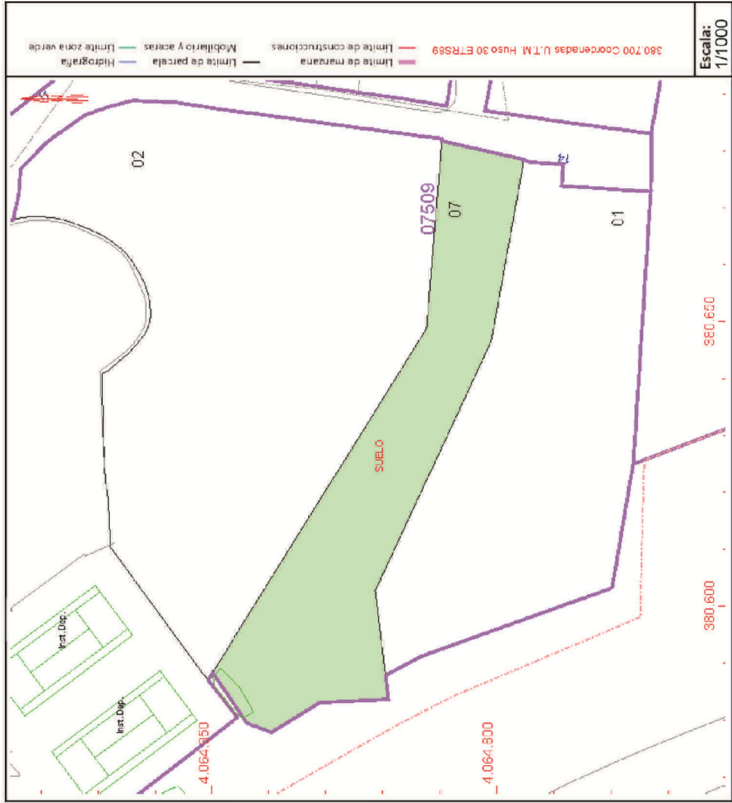
Parcela 0750901.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0750907UF8605S0001S0

PARCELA

Superficie gráfica: 1.701 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: MALAGA 2
Código registral único: 29020000777332
Fecha coordinación: 24/11/2020

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"

Lunes , 12 de Septiembre de 2022

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

GOBIERNO
DE ESPAÑA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL PEZ LUNA Suelo
MALAGA [MALAGA]
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD MALAGA NUMERO DOS

Calle Cerrojo, 17
Teléfono: 952-104438
29007-MALAGA



Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Contestación a la petición de GUTIERREZ PEREZ,ANA.-

_____ IDENTIFICACION DE LA FINCA _____

FINCA DE MALAGA Nº: 55096/A

Se hace constar que el CRU (Código Registral Único) de este folio real es: 29020000777332.

URBANA: TROZO DE TERRENO en la **calle Pez Luna, sin número de gobierno**, del término de Málaga. Tiene una superficie de **mil setecientos un metros cuadrados**. Linda, dando su frente a la citada calle Pez Luna; derecha entrando, número ocho de calle Pez Luna, de don Miguel Sánchez Céspedes; izquierda, número catorce de la calle Pez Luna, de "Aguropa, S.L."; y fondo, terreno deslinde carretera nacional 340.

REFERENCIA CATASTRAL:
0750907UF8605S0001SO

COORDINACION CATASTRO

COORDINADA CON EL CATASTRO **Coordinado con catastro**



_____ TITULARIDADES _____

TITULARES	N.I.F./N.I.P.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
LOZANO ALARCON, CARMEN ASCENSION	24.741.200-P/	---	2574	1780	91 1
CASTILLO BERROCAL, ANGEL	24678651L /	---			

100,000000% del pleno dominio con carácter ganancial.
TITULO: Adquirida por APORTACION A SOCIEDAD CONYUGAL en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario de COLMENAR, Don/ña MARÍA DEL PILAR TRUJILLO PÉREZ, el día 15/07/20; inscrita el 24/11/20.

_____ CARGAS _____

Transmisiones autoliquidada Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del día 24/11/20, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

Limitación art. 207 L.H.
Tiene la limitación del artículo 207 de la Ley Hipotecaria.

_____ASIENTO/S PRESENTACIÓN PENDIENTE/S_____

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día DIECIOCHO DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS antes de la apertura del diario.

1. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
2. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado de los siguientes aspectos:

1. Los datos personales contenidos en la presente solicitud serán objeto de tratamiento, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente y con la finalidad de facturar en su caso los servicios solicitados.
2. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-
3. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.aepd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es
4. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales, y en el caso de la facturación conforme a la legislación fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos de la solicitud por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-
5. La obtención y tratamiento de sus datos, en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de los servicios, para lo cual presta su consentimiento.-



8.2.

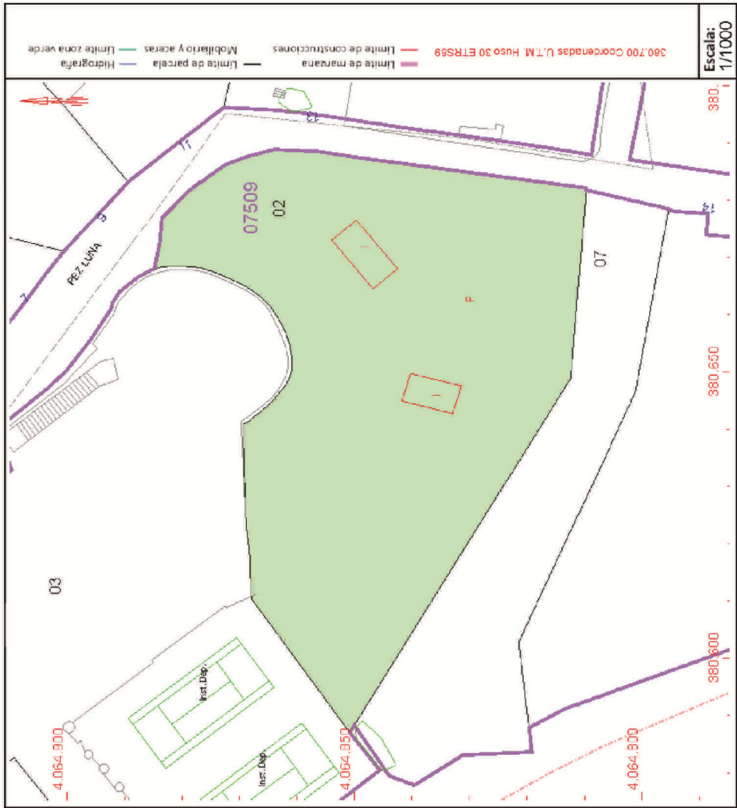
Parcela 0750902.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0750902UF8605S0001DO

PARCELA

Superficie gráfica: 4.330 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL PEZ LUNA 8
29018 MÁLAGA [MÁLAGA]
Clase: URBANO
Uso principal: Almacén, Estac.
Superficie construida: 107 m2
Año construcción: 1980

Construcción	
Destino	ALMACEN
Escalera / Planta / Puerta	1/00/01
	1/00/02
Superficie m²	46
	01

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”

Lunes , 12 de Septiembre de 2022

REGISTRO DE LA PROPIEDAD MALAGA NUMERO DOS

Calle Cerrojo, 17
Teléfono: 952-104438
29007-MALAGA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Contestación a la petición de GUTIERREZ PEREZ,ANA.-

_____ IDENTIFICACION DE LA FINCA _____

FINCA DE MALAGA Nº: 36776/R2

Se hace constar que el CRU (Código Registral Único) de este folio real es: 29020000246913.

RUSTICA: Parcela de terreno o suerte de tierra, de secano, procedente de un predio rústico formado por la mitad occidental del antiguo lagar de Villazo enclavado en el paraje llamado Arroyo del Judío, del partido de Jarazmín, de éste término municipal. Linda: por el Norte, en varias líneas, una de veintinueve metros cuarenta centímetros, otra de cuarenta y un metros cuarenta centímetros, formando medio círculo y otra de diez metros ochenta centímetros con parcela segregada y vendida a Tenis Jarazmín, por el Sur en dos líneas, una de setenta y dos metros ochenta y cinco centímetros y otra de treinta metros cuarenta centímetros cuadrados con resto de la finca matriz; por el Este, en dos líneas una de nueve metros cuarenta centímetros y otra de cincuenta y un metros treinta centímetros, con camino abierto en la finca matriz, por el Noreste, en línea de dieciséis metros sesenta y cinco centímetros, con el citado camino, abierto en la finca matriz, y por el Oeste, en línea de veintinueve metros treinta centímetros, con parcela segregada y vendida a Tenis Jarazmín, y mide una extensión superficial de cuarenta y un áreas treinta y seis centiáreas es decir CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS.

REFERENCIA CATASTRAL:

NO CONSTA

PARCELA CATASTRAL:

LAGAR VILLAZO

Descripción: PROCEDENTE DE UN PREDIO RUSTICO FORMADO POR LA MITAD OCCIDENTAL DEL ANTIGUO LAGAR DE VILLAZO

_____ **COORDINACION CATASTRO**

COORDINADA CON EL CATASTRO No coordinado con catastro

TITULARIDADES

TITULAR	N.I.F./N.I.P.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
SANCHEZ CESPEDES, MIGUEL	24856618N	/	—	1513 719 124	1
25,0000 del pleno dominio con carácter privativo.					
TITULO: Adquirida por en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario de MALAGA, Don/ña MARTÍN ANTONIO QUILEZ ESTREMER, el día 23/06/88; inscrita el 20/09/88.					

TITULAR	N.I.F./N.I.P.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
SANCHEZ CESPEDES, ENCARNACION	25077941Y	/	—	1513 719 124	1
25,0000 del pleno dominio con carácter privativo.					
TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario de MALAGA, Don/ña MARTÍN ANTONIO QUILEZ ESTREMER, el día 23/06/88; inscrita el 20/09/88.					

TITULAR	N.I.F./N.I.P.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
SANCHEZ CESPEDES, TERESA	25064104S	/	—	1513 719 124	1
25,0000 del pleno dominio con carácter privativo.					
TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario de MALAGA, Don/ña MARTÍN ANTONIO QUILEZ ESTREMER, el día 23/06/88; inscrita el 20/09/88.					

TITULAR	N.I.F./N.I.P.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
SANCHEZ CESPEDES, MIGUEL	24856618N	/	—	1513 719 124	2
25,000000% del pleno dominio con carácter privativo.					
TITULO: Adquirida por EXTINCIÓN CONDOMINIO en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario de MALAGA, Don/ña ALFONSO CASASOLA TOBIA, el día 28/11/02; inscrita el 28/03/23.					

CARGAS

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose alegado estar EXENTA/NO SUJETA por autoliquidación.

ASIENTO/S PRESENTACIÓN PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día DIECIOCHO DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS antes de la apertura del diario.

1. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)

2. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado de los siguientes aspectos:

1. Los datos personales contenidos en la presente solicitud serán objeto de tratamiento, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente y con la finalidad de facturar en su caso los servicios solicitados.
2. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-
3. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es
4. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales, y en el caso de la facturación conforme a la legislación fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos de la solicitud por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-
5. La obtención y tratamiento de sus datos, en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de los servicios, para lo cual presta su consentimiento.-

8.3.

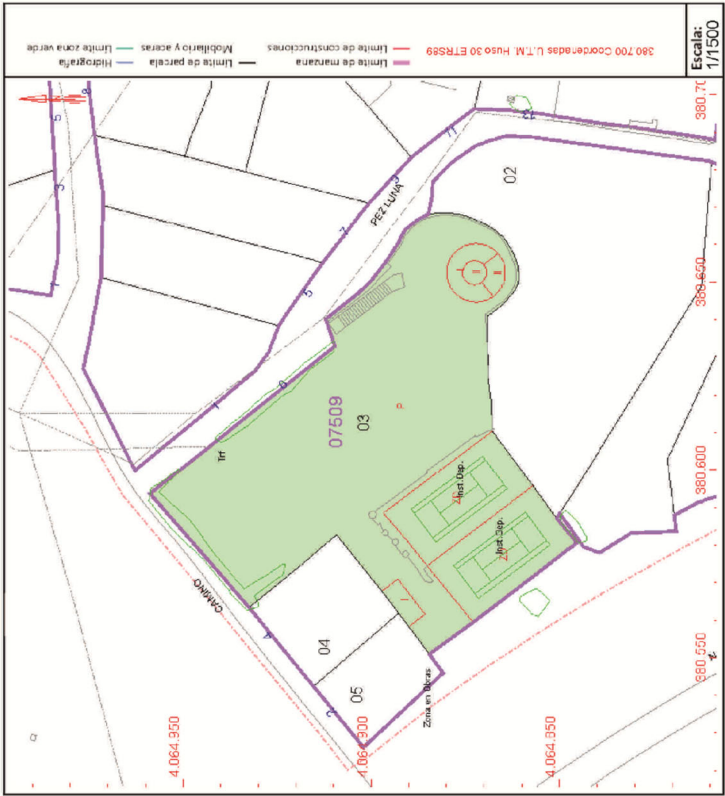
Parcela 0750903.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0750903UF8605S0001XO

PARCELA

Superficie gráfica: 6.484 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL PEZ LUNA 6
29018 MALAGA [MALAGA]

Clase: URBANO

Uso principal: Deportivo

Superficie construida: 1.619 m²

Año construcción: 1984

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
HOTELERO	1/00/03	131
DEPORTIVO	1/00/02	1.317
DEPORTIVO	1/00/01	63
HOTELERO	1/01/01	46

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”

Lunes , 12 de Septiembre de 2022

REGISTRO DE LA PROPIEDAD MALAGA NUMERO DOS

Calle Cerrojo, 17
Teléfono: 952-104438
29007-MALAGA



Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Contestación a la petición de GUTIERREZ PEREZ,ANA.-

_____IDENTIFICACION DE LA FINCA_____

FINCA DE MALAGA Nº: 5332/AR2

Se hace constar que el CRU (Código Registral Único) de este folio real es: 29020000076848.

URBANA: Parcela de terreno con una extensión superficial, según Registro de sesenta áreas o seis mil metros cuadrados, no obstante, y conforme consta en los archivos del Catastro, la superficial real y actual de la finca descrita es de sesenta y cinco áreas y noventa y ocho centiáreas, ó seis mil quinientos noventa y ocho metros cuadrados, procedente de un predio rústico formado por la mitad occidental del antiguo lagar de Villazo, enclavado en el paraje llamado del Arroyo del Judío, del partido de Jarazmín, de este termino municipal de Málaga, sobre la que se ha construido la siguiente edificación: "**EDIFICACION** situada en la Barriada Jarazmín de Málaga, **hoy calle Pez Luna número seis**, dedicado a centro de ocio y deportivo, que gira con el nombre de "Tenis Jarazmín". Existen dos edificaciones diferenciadas, una destinada a club social y otra, a vestuarios, así como dos pistas para la práctica del tenis. El Club social, se trata de una edificación de forma circular, con un diámetro exterior de 15,00 metros. Consta de planta baja y planta alta. La planta baja está edificada en la totalidad y la planta alta en un cuarto de este círculo. El edificio de vestuarios, es de forma rectangular, en una sola planta, con unas dimensiones de 12,50 metros de largo por 5,40 metros de fondo, lo que hace un total de sesenta y siete metros y cincuenta decímetros cuadrados. La edificación consta de tres elementos diferenciados, distribuido en el Club Social ó inmueble principal, zona de aparcamientos y las pistas de tenis con la caseta de vestuarios. El desnivel existente entre la cota mas elevada y la mas inferior es de aproximadamente quince metros. En la cota mas elevada se encuentra el Club social, y en la mas baja las pistas de tenis. Tiene dos accesos, ambos por la calle asfaltada ubicada hacia el Oeste, uno para vehículos y otro peatonal. Su perímetro esta muy bien definido por valla metálica y seto de cipreses y muros de contención. La superficie construida de la pista de tenis número uno es de seiscientos ochenta y ocho metros y veintisiete decímetros cuadrados y la pista de tenis número dos ocupa una superficie construida de seiscientos cuarenta metros cuadrados. El pavimento es de hormigón asfáltico colorado. Están valladas en todos sus lados, con una valla metálica galvanizada de simple torsión, con una altura de tres metros aproximadamente. Disponen de puerta de acceso. Del mismo modo disponen de seis torretas de iluminación, con 8 focos para cada pista, ubicadas en sus laterales y en la línea de separación de ambas pistas. La edificación ocupa una superficie total construida de mil seiscientos treinta y cuatro metros y noventa y siete decímetros cuadrados, de los cuales ocupa el club social doscientos treinta y nueve metros y veinte decímetros cuadrados; los vestuarios ocupan una total superficie construida de sesenta y siete metros y cincuenta decímetros cuadrados; y las dos pistas de tenis ocupa una total superficie construida de mil trescientos veintiocho metros y veintisiete decímetros cuadrados, destinándose el resto de la parcela no ocupada por la edificación a zona de acceso, aparcamiento y zona de desahogo. Dentro del perímetro de la finca se ha construido un pozo para la extracción de agua para uso doméstico, de ocho metros de profundidad y de un metro y cincuenta centímetros de diámetro interior. Los linderos son: por el Norte, en parte con terrenos de la finca matriz y en parte

con terrenos segregados y vendidos a don Francisco Medina; por el este, con Camino abierto en terrenos de la finca matriz; por el Sur, con resto de finca matriz. Forma una especie de saliente en el Noroeste incluyendo la cima de un cabezo adjunto a la finca.

REFERENCIA CATASTRAL:

0750903UF8605S0001XO

COORDINACION CATASTRO

COORDINADA CON EL CATASTRO No coordinado con catastro

TITULARIDADES

TITULAR	N.I.F./N.I.P.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
---------	---------------	------	-------	-------	------

JARAZMIN PROYECTA, S.L.	B44700201	/	—	2172	1378 70 19
-------------------------	-----------	---	---	------	------------

100,000000% del pleno dominio.

TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario de MÁLAGA, Don/ña MIGUEL OLMEDO MARTÍNEZ, el día 15/05/23; inscrita el 11/08/23.

CARGAS

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. De dicha afección esta finca queda liberada, por la cantidad de OCHO MIL CUATROCIENTOS EUROS, satisfechas por autoliquidación, de la que se archiva copia.

ASIENTO/S PRESENTACIÓN PENDIENTE/S

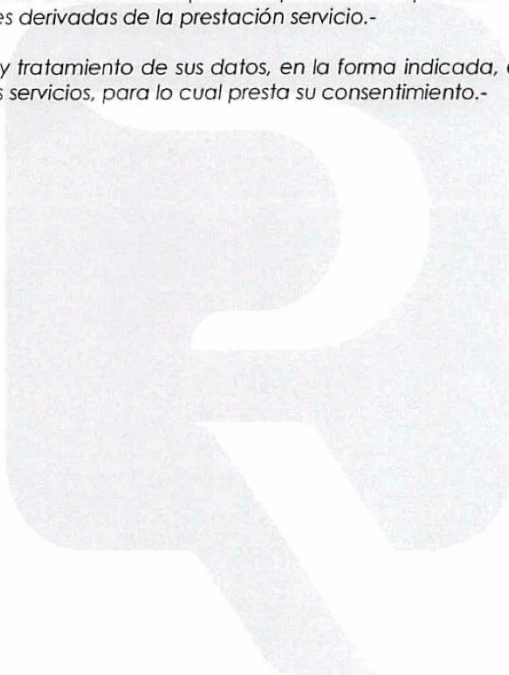
NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día DIECIOCHO DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS antes de la apertura del diario.

1. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
2. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado de los siguientes aspectos:

1. Los datos personales contenidos en la presente solicitud serán objeto de tratamiento, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente y con la finalidad de facturar en su caso los servicios solicitados.

- 
- 
2. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-
 3. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es
 4. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales, y en el caso de la facturación conforme a la legislación fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos de la solicitud por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-
 5. La obtención y tratamiento de sus datos, en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de los servicios, para lo cual presta su consentimiento.-

8. Documentación Gráfica ·

- P01. Situación, calificación y emplazamiento
- P02. Estructura de propiedad previa y actual
- P03. Levantamiento topográfico nuevo ámbito de actuación
- P04. Zonificación propuesta
- P05. Zonificación detallada. Parcelación, alineaciones y rasantes.
- P06. Imagen de la propuesta no vinculante.
- P07. Alzados. Propuesta de implantación.
- P08. Secciones. Propuesta de implantación.

- MT. Instalaciones. Media tensión.
- BT. Instalaciones. Baja tensión.
- ALU. Instalaciones. Alumbrado Público.
- TEL. Instalaciones. Telecomunicaciones.
- FN. Instalaciones. Red de Abastecimiento de agua.
- SN.01 Instalaciones. Red de Saneamiento. Fecales.
- SN.02 Instalaciones. Red de Saneamiento. Pluviales.