

ESTUDIO DE DETALLE

EMPLAZAMIENTO: PARCELA P6

SECTOR SUP CH-3 "EL CUARTÓN"

CHURRIANA. MÁLAGA

PROMOTOR: IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U

ARQUITECTO: LAHUERTA VÁZQUEZ-REINA ARQUITECTURA S.L.P.

Código Seguro De Verificación	sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	21/02/2024 11:23:06
Observaciones		Página	1/33
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



DOCUMENTO I-MEMORIA

1. AGENTES
2. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
4. FUNDAMENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
5. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
6. DETERMINACIONES Y CONTENIDOS DEL ESTUDIO DE DETALLE
7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS LÍMITES ESTABLECIDOS A LOS ESTUDIOS DE DETALLE.
8. MEMORIA ECONÓMICA
9. JUSTIFICACIÓN DE LA LEY DE CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA (7/2021)
10. ACCESIBILIDAD
11. SERVIDUMBRE AERONAÚTICA

DOCUMENTO II-PLANOS

1. SITUACIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL PGOU Y EN EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP CH-3 "EL CUARTÓN"
2. TOPOGRÁFICO ACTUAL PARCELA P-6
3. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE PARCELA P6 SEGÚN PLAN PARCIAL Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DEL ESTUDIO DE DETALLE
4. DETALLE DE PARCELA RESIDENCIAL CTP-2 SEGÚN PLAN PARCIAL Y DETALLE DE PARCELA EN EL ESTUDIO DE DETALLE
5. ALINEACIONES DE PARCELAS Y EDIFICACIÓN SEGÚN PLAN PARCIAL Y PROPUESTA DE ALINEACIONES DE PARCELA Y EDIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

RESUMEN EJECUTIVO

1. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN
4. SITUACIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL PGOU Y EN EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP CH-3 "EL CUARTÓN"
5. PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DEL ESTUDIO DE DETALLE
6. DETALLE DE PARCELA RESIDENCIAL CTP-2 EN EL ESTUDIO DE DETALLE
7. PROPUESTA DE ALINEACIONES DE PARCELA Y EDIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Código Seguro De Verificación	sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	21/02/2024 11:23:06	
Observaciones		Página	2/33	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

DOCUMENTO I-MEMORIA

1. AGENTES

Promotor

- Razón social: IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U. con C.I.F.: A79850574
- Representante legal: D. Eugenio Arregui García con NIF 05.373.658-F
- Domicilio social: c/Alcalá 265
- Población / Código postal: Madrid 28027- Teléfonos / fax / correo electrónico: 902334412/902334411

Redacción del documento

- Nombre de la Sociedad Colegiada: Lahuerta Vázquez-Reina Arquitectura SLP con el nº S-055 del COA de Cádiz. con CIF. B-11924370
- Representante legal: D. Juan M. Lahuerta Casanova con el nº334 del COA de Cádiz con NIF 25439703-R
- Domicilio social: Avenida Tío Pepe 2 , edificio Ápex mod 5-8
- Población / Código postal: Jerez de la Frontera - 11407
- Teléfonos /fax/correo elect:856107979 / 856059537/estudio@lvarquitectura.com

2. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El **ámbito del Estudio de Detalle** es la **parcela edificable P6** del Sector SUP CH-3 EL CUARTÓN EN Churriana, Málaga.

La parcela edificable P6 es propiedad de **IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U.**

La parcela linda con calles en todo su perímetro, al noroeste con el vial 1 del Plan Parcial, al noreste con el vial 9, al suroeste con el vial 8 y al sureste con el vial 2.

Este ámbito queda señalado en el plano nº1

La parcela tiene forma rectangular, una superficie total 7.163 m².

- Referencia catastral 5292701UF6559S0000BZ.

Estudio de Detalle
Parcela 6 Sector SUP CH-3 "El Cuartón"
Churriana (Málaga)

Código Seguro De Verificación	sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	21/02/2024 11:23:06	
Observaciones		Página	3/33	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5292701UF6559S0000BZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CM HACIENDA CALICHE 6 Suelo PARCELA P6
29140 MÁLAGA (MÁLAGA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 7.165 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"

Viernes, 25 de Noviembre de 2022

3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se redacta el presente Estudio de Detalle con el fin de adaptar la ordenación propuesta en el **Plan Parcial de ordenación Sector de Actuación SUP.CH-3 "EL CUARTÓN"**, aprobado definitivamente en enero de 2008, de acuerdo al Texto Refundido de mayo de 2007, a las nuevas circunstancias económicas del sector de la construcción y al mismo tiempo favorecer las condiciones para una mejor eficiencia energética de los edificios.

El objeto del presente documento es establecer la ordenación de todos los volúmenes edificatorios de la parcela y definir las alineaciones y alturas de la edificación.

Se determinarán igualmente la dotación de aparcamientos y los accesos de vehículos a esas dotaciones.

El Estudio de Detalle en ningún caso modifica el destino urbanístico del suelo, incrementa su aprovechamiento urbanístico o suprime, reduce o afecta negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

Estudio de Detalle
Parcela 6 Sector SUP CH-3 "El Cuartón"
Churriana (Málaga)

Código Seguro De Verificación	sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	21/02/2024 11:23:06
Observaciones		Página	4/33
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4. FUNDAMENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se fundamenta en el **art. 94 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía** que regula la ordenación del territorio y el urbanismo en la Comunidad Autónoma de Andalucía. El citado artículo establece:

Artículo 94. Los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística. Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.

b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.

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

Estudio de Detalle
Parcela 6 Sector SUP CH-3 "El Cuartón"
Churriana (Málaga)

Código Seguro De Verificación	sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	21/02/2024 11:23:06
Observaciones		Página	5/33
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



En las **Normas Urbanísticas del PGOPI de Málaga, Sección 6ª "Planeamiento de desarrollo: Estudios de Detalle"**, **Artículo 2.3.10**, se establecen las condiciones que deben cumplir los Estudios de Detalle, entre ellas:

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.
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:
 - 4.3. 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.
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.
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.

Estudio de Detalle
Parcela 6 Sector SUP CH-3 "El Cuartón"
Churriana (Málaga)

Código Seguro De Verificación	sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	21/02/2024 11:23:06
Observaciones		Página	6/33
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



5. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Plan Parcial de ordenación Sector de Actuación SUP.CH-3 "EL CUARTÓN", aprobado definitivamente en enero de 2008, de acuerdo al Texto Refundido de mayo de 2007, establece los siguientes parámetros urbanísticos para la parcela P6:

-Superficie de suelo Parcela A	7.163m m ²
-Edificabilidad máxima	7.300 m ²
-Altura máxima	BAJA + II
-Uso	Residencial
-Número máximo de viviendas	73
-Nº mínimo de plazas de aparcamientos	146
-Ocupación máxima	Definida en planos Plan Parcial. (50% de la superficie de la parcela)
-Ocupación bajo rasante	libre
-Alineaciones, separación a linderos públicos, separación entre edificios.	Definida en documentación gráfica del P.Parcial. -La alineación del cerramiento de la parcela deberá coincidir con la alineación del vial. -La separación mínima de la edificación al lindero de la parcela que da frente al vial será de 3,00m.

La inmobiliaria propietaria de la Parcela P6 es igualmente propietaria de la Parcela P8, en la que se están llevando a cabo actualmente las obras de edificación de un conjunto residencial. La empresa promotora es, por tanto, concedora de las condiciones de la ordenación propuesta en el Plan Parcial vigente en cuanto a eficiencia energética y a la repercusión económica de las nuevas exigencias del CTE en cuanto a la envolvente térmica de los edificios.

Se propone una nueva ordenación de los volúmenes edificatorios con el fin de conseguir una optimización general de las siguientes condiciones:

1. **ORIENTACIÓN:** se disponen mayor número de edificios mejor orientados, con las terrazas orientadas a sureste y suroeste.
2. **ENVOLVENTE TÉRMICA:** la disposición propuesta de la edificación disminuye la superficie de fachada exterior y por tanto de la envolvente térmica. Este hecho repercute directamente en la eficiencia energética del edificio y en el coste de construcción.

Estudio de Detalle
 Parcela 6 Sector SUP CH-3 "El Cuartón"
 Churriana (Málaga)

Código Seguro De Verificación	sYl2FIirw8i8H91HvJ88Qw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Marta Werner Rivera	Firmado	21/02/2024 11:23:06
Observaciones		Página	7/33
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sYl2FIirw8i8H91HvJ88Qw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3. ESPACIOS LIBRES COMUNITARIOS: la nueva disposición de los edificios favorece la creación de espacios comunitarios de mayor tamaño y utilidad.

Por estas razones se considera necesaria la redacción del presente Estudio de Detalle con una nueva propuesta edificatoria, sin alterar los parámetros urbanísticos del Plan Parcial vigente.

6. DETERMINACIONES Y CONTENIDOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

Ordenación de volúmenes

Se definen las áreas de movimiento de todos los edificios. Las alineaciones se mantienen con las mismas condiciones del Plan Parcial, estableciéndose a 3,00 metros del límite de la parcela en planta baja y en planta primera. La planta de ático se retranquea 3,00 metros respecto a las plantas inferiores.

Estas alineaciones quedan grafiadas en el plano nº 2 Propuesta de Ordenación de volúmenes del Estudio de Detalle.

La ocupación máxima de parcela establecida en el Plan Parcial, en el apartado de Normas Particulares de las zonas, era el resultado de la superficie contenida dentro de las alineaciones reflejadas en la documentación gráfica. Las nuevas alineaciones propuestas no suponen incremento en la ocupación de la parcela.

La ocupación bajo rasante es libre, tal y como estipula el Plan Parcial, pudiendo ocupar hasta los límites de la parcela.

Altura máxima y número de plantas

Tal y como especifica el Plan Parcial, para las parcelas de tipo CTP-2 la altura máxima permitida será PB+2, con un total de 10 m de altura, medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 13.2.19 y 13.2.20-1 de la Normativa de Usos, Ordenanzas y Urbanización del PGOU.

Las viviendas podrán, dentro de los 10 m de altura máxima hasta el alero, elevarse un máximo de 1 m para poder facilitar el acceso al garaje y la ventilación de los trasteros.

Profundidad máxima edificable

Se mantiene la profundidad máxima edificable del Plan Parcial marcada con la doble alineación definida en los planos.

Estudio de Detalle
Parcela 6 Sector SUP CH-3 "El Cuartón"
Churriana (Málaga)

Código Seguro De Verificación	sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	21/02/2024 11:23:06	
Observaciones		Página	8/33	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Usos y edificaciones en los espacios libres de parcela

En los espacios libres de parcela no ocupados por la edificación sobre rasante, tal y como recogía el Plan Parcial, se permiten usos complementarios y construcciones auxiliares con la regulación correspondiente, así como los viarios de acceso a la planta de garaje-aparcamiento. En la documentación gráfica se delimita el espacio reservado para la rampa de acceso al garaje y los volúmenes previstos para dotaciones comunitarias (aseos de piscina, cuarto de jardinería...)

Dotación de aparcamientos

Se mantiene la dotación de aparcamientos establecida en el Plan parcial (110 plazas)

Los parámetros urbanísticos son los siguientes:

-Superficie de suelo	7.163m m ²
-Edificabilidad máxima	7.300 m ²
-Altura máxima	BAJA + II
-Tipología de edificación	CTP-2
-Uso	Residencial
- Usos compatibles	Equipamiento comunitario (excepto cementerios), aparcamientos y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.
-Número máximo de viviendas	73
-Nº mínimo de plazas de aparcamientos	146
-Ocupación máxima	<que la ocupación del Plan Parcial
-Ocupación bajo rasante	Libre, hasta los límites de la parcela
-Alineaciones, separación a linderos públicos, separación entre edificios.	Definida en documentación gráfica del ED -La alineación del cerramiento de la parcela deberá coincidir con la alineación del vial. -La separación mínima de la edificación al lindero de la parcela que da frente al vial será de 3,00m.
-Separación entre edificios	>4.00 m (>que la separación marcada en el Plan Parcial)

Estudio de Detalle
 Parcela 6 Sector SUP CH-3 "El Cuartón"
 Churriana (Málaga)

Código Seguro De Verificación	sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	21/02/2024 11:23:06	
Observaciones		Página	9/33	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS LÍMITES ESTABLECIDOS A LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

En el apartado 4 de este documento quedan descritas las limitaciones de un Estudio de Detalle:

a) No podrá modificar el uso urbanístico del suelo.

Los usos pormenorizados de este Estudio de Detalle son los mismos establecidos por el PGOU de Málaga y por el Plan Parcial del Sector SUP CH-3 "El Cuartón", Churriana, Málaga.

Los usos compatibles bajo rasante son los aparcamientos, trasteros o servicios técnicos anejos a la edificación sobre rasante.

Los usos compatibles en planta baja son las dependencias para equipamiento comunitario.

b) No podrá incrementar el aprovechamiento urbanístico.

Se mantienen todos los parámetros urbanísticos, respetando, por tanto, el mismo aprovechamiento establecido en el Plan Parcial.

e) No podrá suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

En el ámbito de este Estudio de Detalle no existe ningún suelo dotacional público.

d) No podrán alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

En cuanto a la posición de la edificación se han respetado las alineaciones y retranqueos establecidos en el Plan Parcial respecto a los viarios que rodean la parcela, garantizando que la ordenación propuesta no afecte a las condiciones de ordenación del resto de parcelas.

Estudio de Detalle
Parcela 6 Sector SUP CH-3 "El Cuartón"
Churriana (Málaga)

Código Seguro De Verificación	sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	21/02/2024 11:23:06
Observaciones		Página	10/33
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



8. MEMORIA ECONÓMICA

Estudio económico financiero

En el Documento 1, capítulo 6 del "Refundido mayo 2007 Plan Parcial de Ordenación Sector de Actuación SUP.CH-3 "El Cuartón" del PGOU de Málaga, se desarrolló el Estudio Económico-Financiero para describir y evaluar los costos de Urbanización del Sector de forma global y analizar la cadencia de inversiones necesarias en relación con los beneficios de las actuaciones inmobiliarias para, en consecuencia, determinar la posible viabilidad económica de la inversión.

Toda la actuación propuesta en el presente Estudio de Detalle se limita al interior de la parcela, con una nueva ordenación de volúmenes, sin que resulten afectadas infraestructuras o elementos urbanos externos a dicha parcela, siendo toda ella gestionada y administrada económicamente por iniciativa privada del agente promotor del presente Estudio de Detalle. Teniendo en cuenta que las obras de urbanización se han ejecutado ya y que este Estudio de Detalle no supone ningún cambio en las infraestructuras ejecutadas, el único coste añadido es el de la redacción de este documento y en un futuro, los correspondientes proyecto básico y proyecto de Ejecución para llevar a cabo las obras de edificación.

Queda, por tanto, suficientemente justificada la innecesidad de que el presente Estudio de Detalle cuente con los documentos relativos al Estudio Económico-Financiero e Informe de Sostenibilidad Económica.

Informe de sostenibilidad económica

La Memoria de sostenibilidad económica tiene por objeto evaluar la incidencia del coste de dichas obras y servicios en la Hacienda Local Municipal.

El presente Estudio de Detalle se trata de una figura de desarrollo de un planeamiento ya aprobado y cuyo objeto es fijar una ordenación de volúmenes, sus alineaciones y sus rasantes dando cumplimiento a la ordenanza, por tanto **no afecta a Infraestructuras ni a servicios, cuya puesta en marcha pueda incidir en la Hacienda Pública Municipal**, ya que se trata de una intervención exclusivamente privada y financiada por el promotor.

Por todo lo anteriormente expuesto consideramos que queda suficientemente justificada la innecesidad de que el presente Estudio de Detalle cuente con los documentos relativos a Informe de Sostenibilidad Económica.

Memoria de viabilidad económica

La parcela objeto de Estudio de Detalle pertenece a Iberdrola Inmobiliaria SAU que cuenta con recursos propios para llevar a cabo los trámites del Estudio de Detalle, los proyectos de edificación y las correspondientes obras de edificación, y por tanto, entendemos que el coste de las operaciones reflejadas en el Estudio de Detalle son perfectamente asumibles y en consecuencia el desarrollo es viable económicamente.

Estudio de Detalle
Parcela 6 Sector SUP CH-3 "El Cuartón"
Churriana (Málaga)

Código Seguro De Verificación	sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	21/02/2024 11:23:06
Observaciones		Página	11/33
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

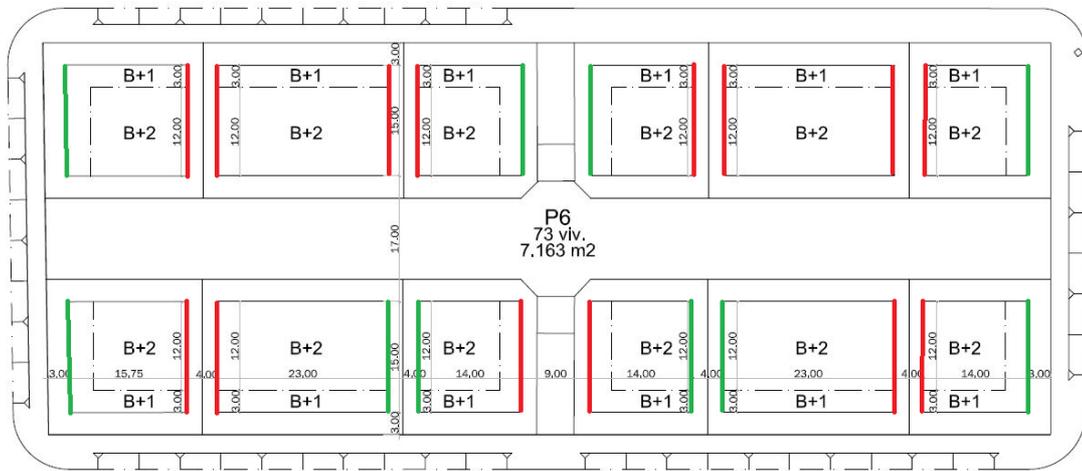


9. JUSTIFICACIÓN DE LA LEY DE CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA (7/2021)

Se trata de justificar aquellos aspectos de la Nueva Ley de Cambio Climático 7/2021 que afecten a la propuesta del Estudio de Detalle.

La propuesta de ordenación de volúmenes pretende disminuir la superficie de fachada exterior al agrupar los volúmenes propuestos en el Plan parcial. En él, se establecían 12 edificios independientes con una envolvente exterior superior a la envolvente resultante de la nueva propuesta.

En los esquemas siguientes se analiza la diferencia de superficie de fachada exterior y por tanto, de envolvente térmica, entre una propuesta y otra. En color verde se han marcado las fachadas laterales que son iguales en las dos propuestas. En color rojo se han marcado las fachadas de la volumetría del Plan Parcial que con la nueva propuesta desaparecen.



Plano de ordenación Plan Parcial



Plano de ordenación Estudio de Detalle

Estudio de Detalle
 Parcela 6 Sector SUP CH-3 "El Cuartón"
 Churriana (Málaga)

Código Seguro De Verificación	sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==	Estado	Firmado
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Fecha y hora	21/02/2024 11:23:06
Observaciones		Página	12/33
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Teniendo en cuenta que esas fachadas miden 15,00 metros de longitud en planta baja y primera, y 12 metros de longitud en planta de ático, los cálculos de reducción de envolvente térmica se podrían resumir en los siguientes:

Superficie de fachada= (15,00 m x 6,20 m) + (12,00 mx 3,10) =93,00 m²

14 fachadas x 93,00 m² = 1.302,00 m²

Por tanto, la superficie de fachada exterior se reduce en 1.302,00 m², lo cual supone una mayor eficiencia energética.

El consumo energético se reducirá en general al reducir la envolvente, al disminuir el número de núcleos de comunicación y al ser menores las distancias de los recorridos de las instalaciones.

10. ACCESIBILIDAD

El Estudio de Detalle no modifica las condiciones de accesibilidad de la urbanización exterior. La ordenación de volúmenes planteada permitirá resolver los recorridos accesibles en el interior de la parcela que serán objeto del correspondiente proyecto de edificación.

Ver Ficha Justificación del cumplimiento de las normativas reguladoras de accesibilidad.

Cumplimiento de:

- DB-SUA .Seguridad de utilización y accesibilidad.
- Decreto 293/2009. Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
- Ordenanza reguladora de accesibilidad del municipio de Málaga.

Estudio de Detalle
Parcela 6 Sector SUP CH-3 "El Cuartón"
Churriana (Málaga)

Código Seguro De Verificación	sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	21/02/2024 11:23:06
Observaciones		Página	13/33
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

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

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

Código Seguro De Verificación	sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	21/02/2024 11:23:06
Observaciones		Página	14/33
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	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 (O2)	≥ 1,50 m
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	---	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m	≥ 2,20 m
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)		---	≤ 0,12 m	(O3)	≤ 0,12 m
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input checked="" type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,01 m	---	∅ ≤ 0,02 m	∅ ≤ 0,01 m
	<input type="checkbox"/> En calzadas	∅ ≤ 0,025 m	---	∅ ≤ 0,02 m	
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	---	---	
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
(O2) En todos los casos en que esto no se pueda cumplir, deberá disponer al menos, de una anchura mínima tal que permita el paso de una persona en silla de ruedas (1,20 metros). Se admitirá en casos puntuales un ancho ≥ 0,90 m. en zonas consolidadas por la edificación y en puntos singulares.					
(O3) Altura de bordillos ≤ 14,00 cm.					
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto. art. 16, Orden VIV/561/2010 arts. 20, 45 y 46)		NO SE PROYECTAN			
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,5 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	≥ 2,00 m	
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud vado	= 1,00 m	
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm	0,00 cm	
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto. art. 16, Orden VIV/561/2010 arts. 13, 19, 45 y 46)		Se definirán en proyecto de edificación			
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		---	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Rebaje de bordillo en el vado				≤ 0,05 m	
Longitud, dejando franja libre paralela a la fachada de ≥ 0,60 m no afectada por el vado	<input type="checkbox"/> Existen alcorques			1,00 m	
	<input type="checkbox"/> No existen alcorques			0,60 m	
PASOS DE PEATONES (Rgto. art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)		NO SE PROYECTAN			
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones	≥ 2,00 m	
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones		≥ 0,90 m	---	---	
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	---	= 1,00 m
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	---	= Hasta línea fachada
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	---	---
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	---	---
ISLETAS (Rgto. art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)		NO SE PROYECTAN			
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m	≥ 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	---	---

Código Seguro De Verificación	sYl2FIirw8i8H91HvJ88Qw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Marta Werner Rivera	Firmado	21/02/2024 11:23:06
Observaciones		Página	15/33
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sYl2FIirw8i8H91HvJ88Qw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PUENTES Y PASARELAS (Rgto. art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)				NO SE PROYECTAN	
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	---	
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	---	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	---	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	---	
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	---	---	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal	---	
	Longitud	---	= 0,60 m	---	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	---	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	---	
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	---	
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m	≥ 0,04 m	---	
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	---	---	
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)				NO SE PROYECTAN	
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	---	
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	---	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	---	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	---	
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux	---	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal	---	
	Longitud	---	= 0,60 m	---	
ESCALERAS (Rgto. art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)				Se definirán en proyecto de edificación	
Dirección	<input type="checkbox"/> Trazado recto				
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	---	R ≥ 50 m	---	
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	3 ≤ N ≤ 16	
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	---	---	
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	---	---	
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---	---	
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	≥ 1,20 m	
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		---	≥ 1,50 m	---	
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	≥ 1,20 m	---	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	= Anchura escalera	
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	= 1,00 m	
Barandillas inescalables Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	---	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 0,95 m	
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,04 m a 0,05 m	
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	---	≥ 0,30 m	
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					
(04) Se deberá cerrar siempre el intradós de la escalera hasta una altura de 2,10 m.					

Código Seguro De Verificación	sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Marta Werner Rivera	Firmado	21/02/2024 11:23:06
Observaciones		Página	16/33
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)						
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	---	---	
	Franja pavimento táctil indicador direccional		= Anchura puerta	---	---	
			= 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		$\geq 0,035$ m	---	---	
	Precisión de nivelación		$\geq 0,02$ m	---	---	
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		$\geq 1,00$ m	---	---	
Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	---	---		
	<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	---	---		
	<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	---	---		
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	---	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	---	
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	---	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	---	
RAMPAS (Rgto. art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46) Se definirán en proyecto de edificación						
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % o desnivel > 0,20 m						
Radio en el caso de rampas de generatriz curva		---	$R \geq 50$ m	---		
Anchura libre		$\geq 1,80$ m	$\geq 1,50$ m	$\geq 1,80$ m $\geq 1,20$ m si existe recorrido alternativo		
Longitud de tramos sin descansillos (1)		$\leq 10,00$ m	$\leq 9,00$ m	$\leq 10,00$ m		
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud $\leq 3,00$ m		$\leq 10,00$ %	$\leq 10,00$ %	$\leq 8,00$ % (≤ 10 %) (O5)	
	Tramos de longitud > 3,00 m y $\leq 6,00$ m		$\leq 8,00$ %	$\leq 8,00$ %	$\leq 6,00$ % (≤ 8 %) (O5)	
	Tramos de longitud > 6,00 m		$\leq 8,00$ %	$\leq 6,00$ %	$\leq 6,00$ % (≤ 8 %) (O5)	
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal						
(O5) Entre paréntesis se exponen los valores admitidos en casos puntuales consolidados por la edificación Longitud máxima de tramos sin rellanos intermedios 10,00 m						
Pendiente transversal		$\leq 2,00$ %	$\leq 2,00$ %	$\leq 2,00$ %		
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa	Ancho de rampa		
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	$\geq 1,50$ m	$\geq 1,50$ m	$\geq 1,50$ m		
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	$\geq 1,80$ m	$\geq 1,50$ m	$\geq 1,50$ 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)	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ 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	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 m a 1,10 m	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 0,95 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,04 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en cada tramo		$\geq 0,30$ m	$\geq 0,30$ m	$\geq 0,30$ m		
En rampas de ancho $\geq 4,00$ m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos						
A ambos lados de la rampa habrá un resalte $\geq 0,10$ m En rampas de ancho $\geq 3,00$ se instalará una barandilla central con doble pasamanos						

Código Seguro De Verificación	sY12FIirw8i8H91HvJ88Qw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Marta Werner Rivera	Firmado	21/02/2024 11:23:06
Observaciones		Página	17/33
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sY12FIirw8i8H91HvJ88Qw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)			No se interviene en la vía pública		
Vallas	Separación a la zona a señalizar	---	≥ 0,50 m	≥ 0,50 m	
	Altura	---	≥ 0,90 m	---	
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	---	---	
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m	≥ 1,00 m	
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m	
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho.	= 0,40 m	---	---	
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.	≤ 50m	---	---	
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	≥ 0,10 m	---

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)			Se justificará en proyecto de edificación		
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción	≥ 2 % del total	
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---	≥ (5,00 x 3,60) m (O6)	
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---	≥ (5,00 x 3,60) m (O6)	
(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.					
(O6) Siempre que las circunstancias lo permitan, la longitud de las plazas reservadas será de 6,60 m. El ancho puede ser de 2,40 m cuando exista un espacio libre mínimo de 1,20 m por el lado del conductor.					

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

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)			NO SE PROYECTAN		
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.	
Altura libre de obstáculos		---	≥ 2,20 m	≥ 2,10 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		∅ ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	---	
Rejillas	Resalte máximo	---	Enrasadas	---	
	Orificios en áreas de uso peatonal	∅ ≥ 0,01 m	---	---	
	Orificios en calzadas	∅ ≥ 0,025 m	---	---	
	Distancia a paso de peatones	∅ ≥ 0,50 m	---	---	

Código Seguro De Verificación	sYl2FIirw8i8H91HvJ88Qw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Marta Werner Rivera	Firmado	21/02/2024 11:23:06
Observaciones		Página	18/33
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sYl2FIirw8i8H91HvJ88Qw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



SECTORES DE JUEGOS		NO SE PROYECTAN				
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)		∅ ≥ 1,50 m	---	---		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL		NO SE PROYECTAN				
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa						
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario	≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m	≥ 1,50 x 2,30 m		
	Anchura libre de itinerario	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %		≤ 6,00 %
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %		≤ 1,00 %

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO MOBILIARIO URBANO					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN		NO SE PROYECTAN			
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m recomendable ≥ 2,50 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 del mostrador adaptado	De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m	---	
	Longitud de tramo de mostrador adaptado	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	---	
	Altura de elementos salientes (toldos...)	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m	
	Altura información básica	---	De 1,45 m a 1,75 m	---	
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	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		∅ ≥ 1,50 m	---	De 0,90 m a 1,40 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 30°	---	
Papeleras y buzones	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		---	≤ 0,80 m	0,90 m
	Altura boca papeleras		De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m	
Fuentes bebederas	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m	0,90 m
	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	---	0,70 m
	Área utilización libre obstáculos		∅ ≥ 1,50 m	---	---
Anchura franja pavimento circundante		---	≥ 0,50 m	---	

Código Seguro De Verificación	sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Marta Werner Rivera	Firmado	21/02/2024 11:23:06
Observaciones		Página	19/33
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	---	---		
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50$ m	---	---		
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80$ m	---	---		
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20$ m	---	---		
	Altura de lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85$ m	---	---		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80$ m	---	---	
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m	---	---	
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m	---	---	
	Longitud		$\geq 0,70$ m	---	---		
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95$ m	---	---		
<input type="checkbox"/> Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---	---		
	Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80$ 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	De 0,45 m a 0,50 m		
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,45 m a 0,50 m		
	Altura respaldo		$\geq 0,40$ m	De 0,40 m a 0,50 m	0,50 m		
	Altura reposabrazos respecto del asiento		---	De 0,18 m a 0,20 m	---		
	Ángulo inclinación asiento-respaldo		---	$\leq 105^\circ$	---		
	Dimensión soporte región lumbar		---	≥ 15 cm	---		
	Espacio libre al lado del banco		$\geq \varnothing 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80$ x 1,20 m	---		
	Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60$ m	---	---		
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		---	$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m		
	Diámetro		$\geq 0,10$ m	---	---		
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70$ m	$\geq 0,70$ m (O7)		
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.						
(O7) $\geq 0,85$ m si la planta del bolardo $\leq (0,50$ x $0,30)$ m							
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m	---		
	Altura libre bajo la marquesina		---	$\geq 2,20$ 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	---		
		Altura parte inferior boca		$\leq 1,40$ m	---		
	No enterrados	Altura de elementos manipulables		$\leq 0,90$ m	---	---	

Código Seguro De Verificación	sYl2FIirw8i8H91HvJ88Qw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	21/02/2024 11:23:06
Observaciones		Página	20/33
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sYl2FIirw8i8H91HvJ88Qw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 de las disposiciones.

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

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

Código Seguro De Verificación	sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	21/02/2024 11:23:06
Observaciones		Página	21/33
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



11. SERVIDUMBRE AERONAÚTICA

Ver Anexo separata de Servidumbre Aeronáutica

En Jerez de la Frontera, abril de 2023

LAHUERTA VÁZQUEZ-REINA ARQUITECTURA S.L.P.
Juan Manuel Lahuerta Casanova

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU

Estudio de Detalle
Parcela 6 Sector SUP CH-3 "El Cuartón"
Churriana (Málaga)

Código Seguro De Verificación	sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	21/02/2024 11:23:06
Observaciones		Página	22/33
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

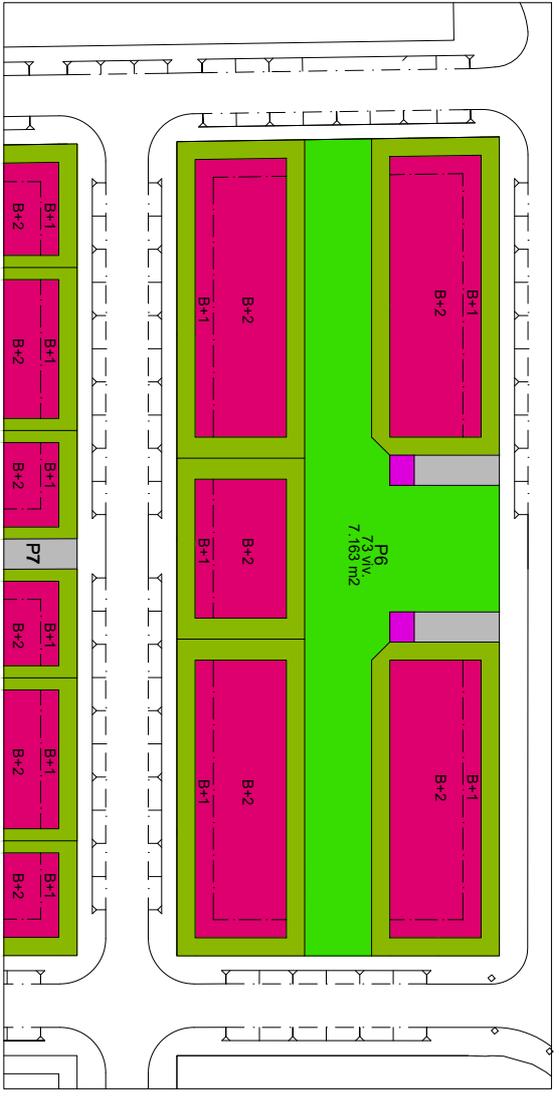
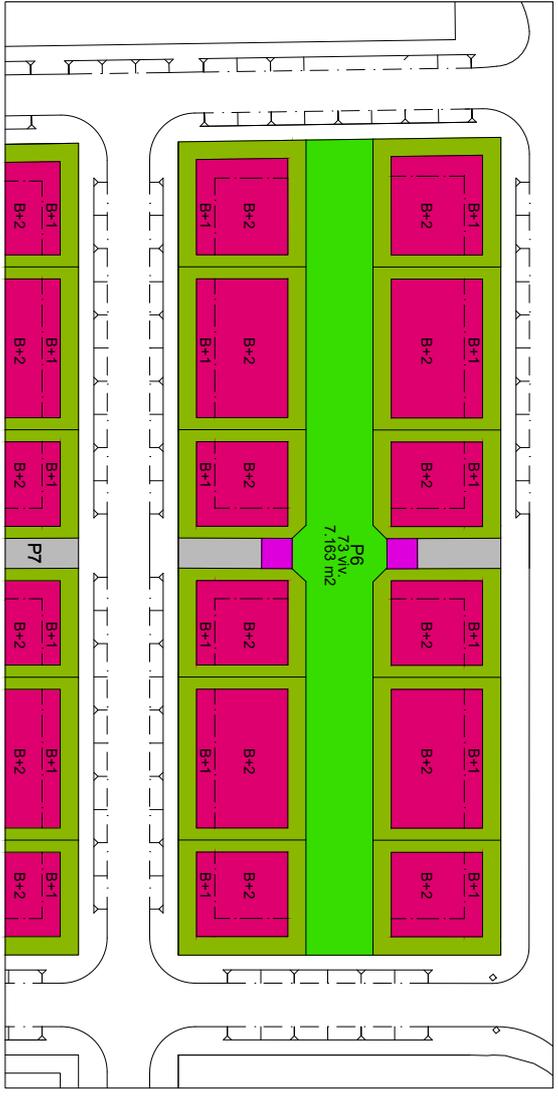


DOCUMENTO II-PLANOS

1. SITUACIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL PGOU Y EN EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP CH-3 "EL CUARTÓN"
2. TOPOGRÁFICO ACTUAL PARCELA P-6
3. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE PARCELA P6 SEGÚN PLAN PARCIAL Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DEL ESTUDIO DE DETALLE
4. DETALLE DE PARCELA RESIDENCIAL CTP-2 SEGÚN PLAN PARCIAL Y DETALLE DE PARCELA EN EL ESTUDIO DE DETALLE
5. ALINEACIONES DE PARCELAS Y EDIFICACIÓN SEGÚN PLAN PARCIAL Y PROPUESTA DE ALINEACIONES DE PARCELA Y EDIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Estudio de Detalle
Parcela 6 Sector SUP CH-3 "El Cuartón"
Churriana (Málaga)

Código Seguro De Verificación	sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	21/02/2024 11:23:06	
Observaciones		Página	23/33	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



ESTUDIO DE DETALLE

PAJECIA PA SECTOR SUP-CH-3-TE, CUB

CHURRIANA (MÁLAGA)

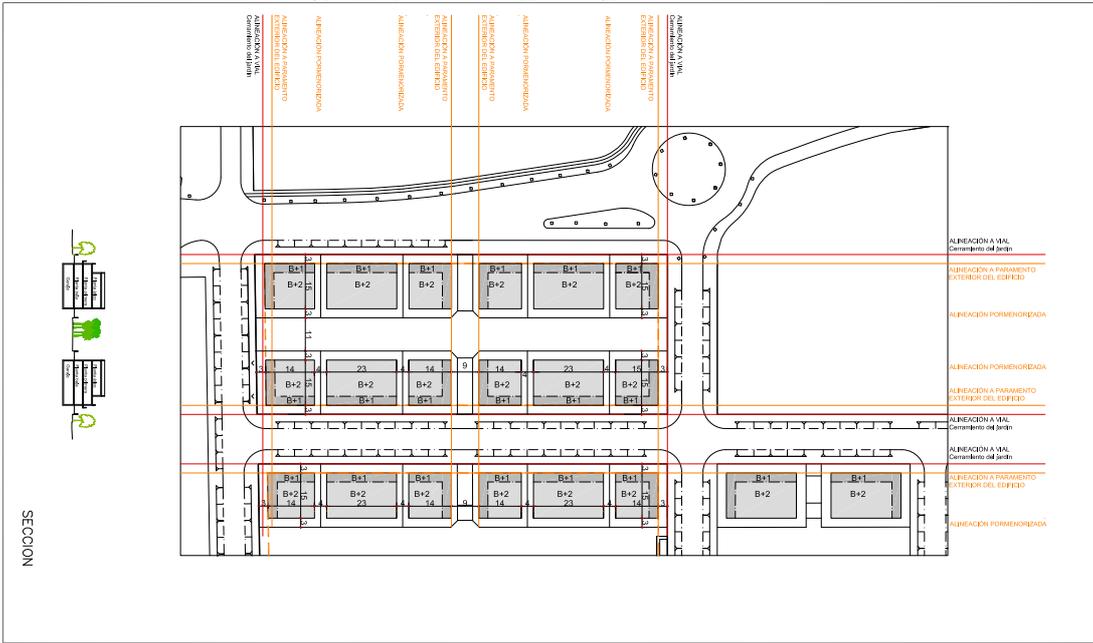
ISSUE: 04/01/2024

ORGANIZACIÓN DE VOLUNTARIOS PAJECIA RESIDENTE PAJECIAL

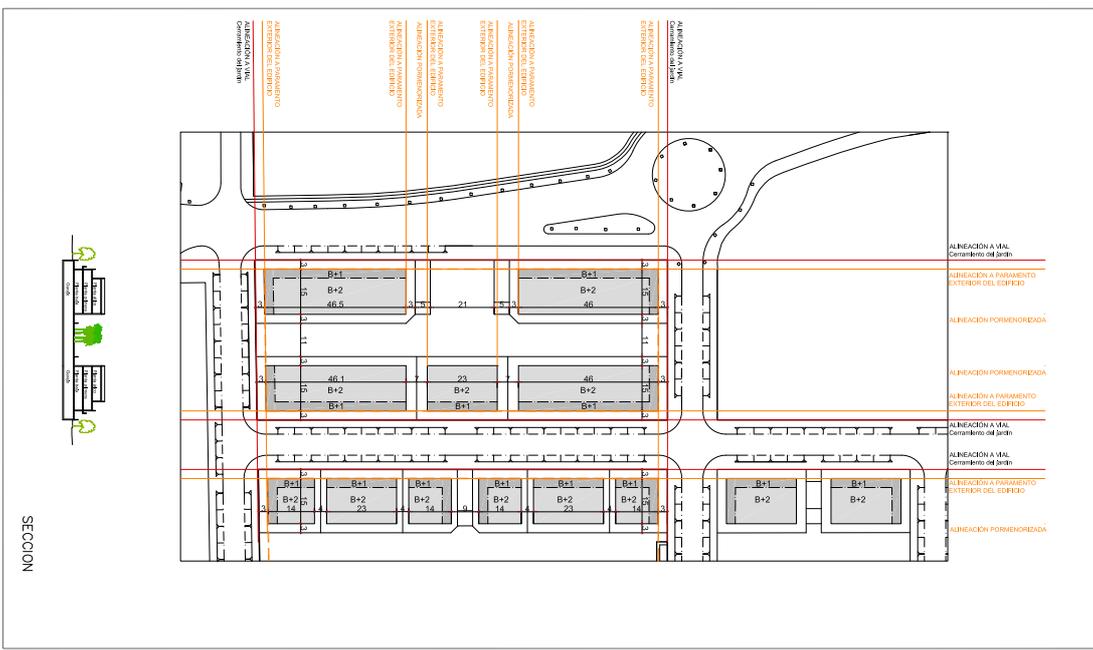
PROYECTO DE ORDENACIÓN DE LA PLAZA DE VEHÍCULOS

Código Seguro De Verificación	sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==	Estado	Firmado	Fecha y hora	21/02/2024 11:23:06
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Página	26/33		
Observaciones					
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				





PARCELA TIPO SEGÚN PLAN PARCIAL.
 Alineaciones a vial, Alineación de paramentos de edificación y Alineación pormenorizada en interior de parcela.
 Altura de edificaciones y dimensiones de los muros.



PARCELA P6 SEGÚN PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE.
 Alineaciones a vial, Alineación de paramentos de edificación y Alineación pormenorizada en interior de parcela.
 Altura de edificaciones y dimensiones de los muros.

ESTUDIO DE DETALLE	
PARCELA P6 SECTORES SUP CH-3-TE, CUBILRIZO, CHURRIANA (MÁLAGA)	
PROYECTANTE:	INSTITO ARIEL 2023
PROYECTO:	PROYECTO DE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PARCELA P6 SECTORES SUP CH-3-TE, CUBILRIZO, CHURRIANA (MÁLAGA)
PROYECTANTE:	INSTITO ARIEL 2023
PROYECTO:	PROYECTO DE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PARCELA P6 SECTORES SUP CH-3-TE, CUBILRIZO, CHURRIANA (MÁLAGA)
PROYECTANTE:	INSTITO ARIEL 2023
PROYECTO:	PROYECTO DE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PARCELA P6 SECTORES SUP CH-3-TE, CUBILRIZO, CHURRIANA (MÁLAGA)

Código Seguro De Verificación	sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==	Estado	Firmado	Fecha y hora	21/02/2024 11:23:06
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Página	27/33		
Observaciones					
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



RESUMEN EJECUTIVO

1. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito del Estudio de Detalle es la parcela edificable P6 del Sector SUP CH-3 EL CUARTÓN EN Churriana, Málaga.

La parcela edificable P6 es propiedad de IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U., tiene forma rectangular, una superficie total 7.163 m².

Referencia catastral 5292701UF6559S0000BZ.

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente documento es establecer la ordenación de todos los volúmenes edificatorios de la parcela y definir las alineaciones y alturas de la edificación.

Se determinarán igualmente la dotación de aparcamientos y los accesos de vehículos a esas dotaciones.

El Estudio de Detalle en ningún caso modifica el destino urbanístico del suelo, incrementa su aprovechamiento urbanístico o suprime, reduce o afecta negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Se propone una nueva ordenación de los volúmenes edificatorios con el fin de conseguir una optimización general de las siguientes condiciones:

4. **ORIENTACIÓN:** se disponen mayor número de edificios mejor orientados, con las terrazas orientadas a sureste y suroeste.
5. **ENVOLVENTE TÉRMICA:** la disposición propuesta de la edificación disminuye la superficie de fachada exterior y por tanto de la envolvente térmica. Este hecho repercute directamente en la eficiencia energética del edificio y en el coste de construcción.
6. **ESPACIOS LIBRES COMUNITARIOS:** la nueva disposición de los edificios favorece la creación de espacios comunitarios de mayor tamaño y utilidad.

Estudio de Detalle
Parcela 6 Sector SUP CH-3 "El Cuartón"
Churriana (Málaga)

Código Seguro De Verificación	sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	21/02/2024 11:23:06	
Observaciones		Página	29/33	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Se adapta la dotación de aparcamiento a la nueva norma del PGOU (Modificación julio 2013) que establece para uso vivienda (calificación CTP) 1 plaza por cada 100 m² o 1,5 plazas por vivienda, lo que resulte más restrictivo. Con ello se optimizarían las siguientes condiciones:

1. OCUPACIÓN: Menor superficie construida bajo rasante y por tanto menor necesidad de instalaciones de ventilación
2. VEGETACIÓN: al existir menor ocupación de garaje permitirá que los espacios libres exteriores, privados o comunitarios, puedan dotarse de vegetación e incluso de árboles de gran porte que favorecerán la sombra en verano.

Los parámetros urbanísticos son los siguientes:

-Superficie de suelo	7.163m m ²
-Edificabilidad máxima	7.300 m ²
-Altura máxima	BAJA + II
-Tipología de edificación	CTP-2
-Uso	Residencial
- Usos compatibles	Equipamiento comunitario (excepto cementerios), aparcamientos y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.
-Número máximo de viviendas	73
-Nº mínimo de plazas de aparcamientos	146
-Ocupación máxima	<que la ocupación del Plan Parcial
-Ocupación bajo rasante	libre, hasta los límites de la parcela
-Alineaciones, separación a linderos públicos, separación entre edificios.	Definida en documentación gráfica del ED -La alineación del cerramiento de la parcela deberá coincidir con la alineación del vial. -La separación mínima de la edificación al lindero de la parcela que da frente al vial será de 3,00m.
-Separación entre edificios	>4.00 m (>que la separación marcada en el Plan Parcial)

Estudio de Detalle
Parcela 6 Sector SUP CH-3 "El Cuartón"
Churriana (Málaga)

Código Seguro De Verificación	sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	21/02/2024 11:23:06
Observaciones		Página	30/33
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4. SITUACIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE EN EL PGOU Y EN EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP CH-3 "EL CUARTÓN"



Estudio de Detalle
Parcela 6 Sector SUP CH-3 "El Cuartón"
Churriana (Málaga)

Código Seguro De Verificación	sY12FIirw8i8H91HvJ88Qw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	21/02/2024 11:23:06
Observaciones		Página	31/33
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sY12FIirw8i8H91HvJ88Qw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

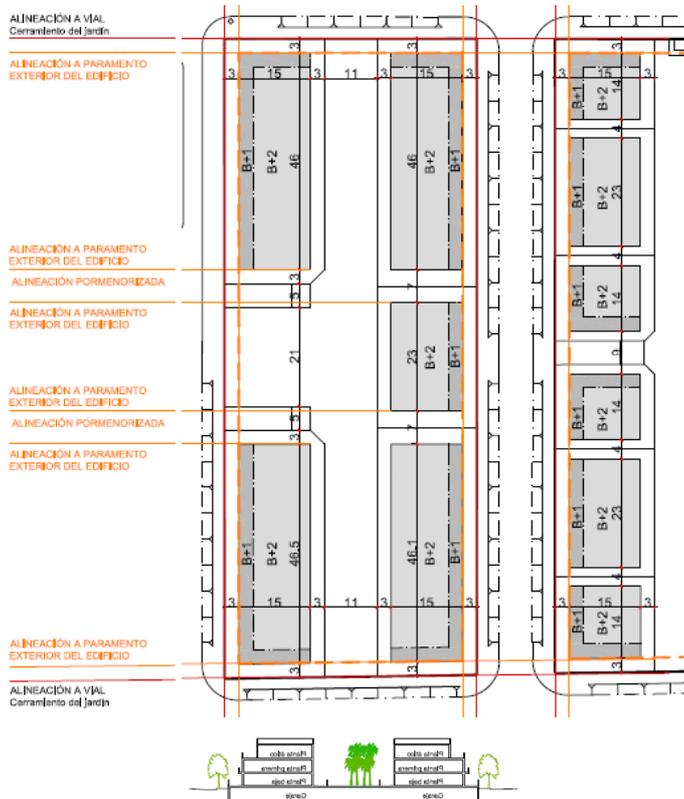


5. PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DEL ESTUDIO DE DETALLE



PARCELA 6 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DEL ESTUDIO DE DETALLE

6. DETALLE DE PARCELA RESIDENCIAL CTP-2 EN EL ESTUDIO DE DETALLE

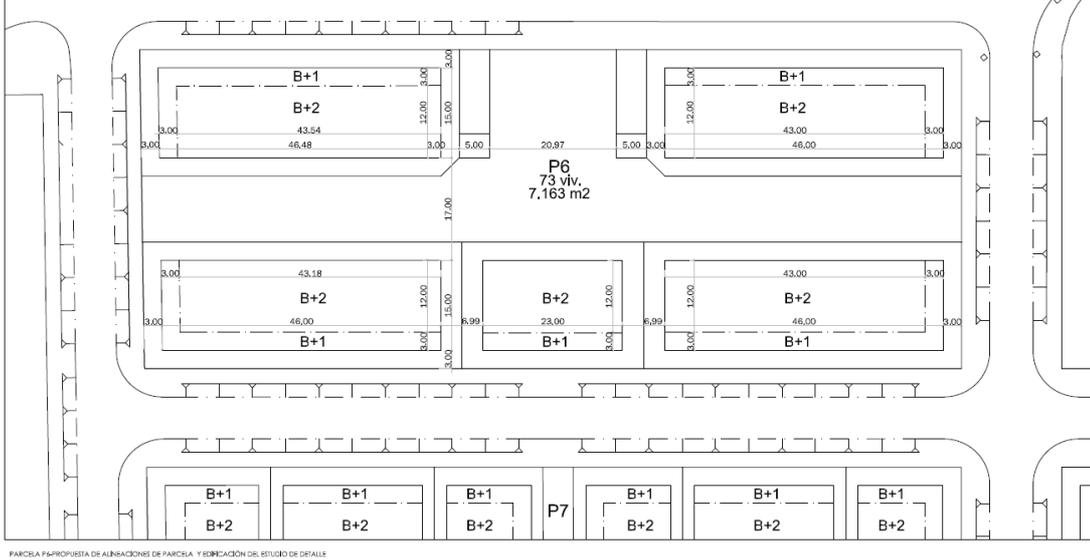


Estudio de Detalle
Parcela 6 Sector SUP CH-3 "El Cuartón"
Churriana (Málaga)

Código Seguro De Verificación	sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Marta Werner Rivera	Firmado	21/02/2024 11:23:06
Observaciones		Página	32/33
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



7. PROPUESTA DE ALINEACIONES DE PARCELA Y EDIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE



En Jerez de la Frontera, abril de 2023

LAHUERTA VÁZQUEZ-REINA ARQUITECTURA S.L.P.
 Juan Manuel Lahuerta Casanova

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU

Estudio de Detalle
 Parcela 6 Sector SUP CH-3 "El Cuartón"
 Churriana (Málaga)

Código Seguro De Verificación	sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	21/02/2024 11:23:06
Observaciones		Página	33/33
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/sYl2FIirw8i8H9lHvJ88Qw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

