

**ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE DON CRISTIÁN,
SUELO URBANO CONSOLIDADO. ZONA PROLONGACIÓN**

Estudio de Detalle, ED-P.1. Fichas del Plan General.
Documento para aprobación definitiva

Familia Conejo Sarabia
Septiembre 2023

**ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC) DE LA
CALLE DON CRISTIÁN EN SU CONEXIÓN CON LA CALLE DOÑA ENRIQUETA.
IDENTIFICACIÓN EN EL PLAN GENERAL DE MÁLAGA ED-P.1.**

Septiembre de 2023

ÍNDICE

A. MEMORIA DE INFORMACIÓN.	3#
1. ANTECEDENTES.....	3#
2. NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE	4#
3. ANEXO DE CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS.....	5#
3.1 FICHA JUSTIFICATIVA CUMPLIMIENTO DEL D. 293/2009 de 7 de Julio, del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.	5#
3.2 FICHA DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO CONSOLIDADO. Estudio de Detalle ED-P.1. Hoja 17.	5#
3.3 FICHA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.....	5#
B. MEMORIA DE ORDENACIÓN	6#
1. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	6#
2. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.	7#
3. ORDENANZA DE LA PARCELA RESULTANTE. MANZANA CERRADA (MC).	8#
C. ANEXO FOTOGRÁFICO	12#
D. INFORMACIÓN CATASTRAL	17#
E. PLANOS.	18#

A. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

1. ANTECEDENTES

Se redacta el presente Estudio de Detalle para completar las determinaciones del planeamiento y en respuesta a la alegación presentada por D^a Isabel María Tapia Ruiz, en el área de suelo urbano consolidado descrito en las fichas de Estudios de Detalle del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga aprobado definitivamente con fecha 21 de Enero de 2011 (por orden de 28 de julio de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda se dispone publicación de la Normativa Urbanística de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, aprobada por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de Enero de 2011).

El encargo de este documento lo hace la propiedad de la edificación afectada en el número 39 de la Calle Don Cristián, o sea, Familia Conejo Sarabia, representante D. Jesús Manuel Conejo Sarabia con DNI 27.309.889-B y domicilio a efecto de notificaciones en la Calle Correlimos nº 34 (Los Gallos), Chiclana de la Frontera, 11.130 Cádiz. Siendo sus autores D. Manuel Ponce Castro, colegiado nº 501 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz y D. Miguel Rangel Pineda, colegiado nº 5.088 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

Como legislación urbanística aplicable se ha considerado la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y, de manera supletoria, los Reglamentos de la legislación estatal de suelo. Además debe considerarse la Ley 6/1.998, de 13 de abril, sobre régimen de suelo y valoraciones, como legislación estatal con carácter pleno.

Este estudio de detalle también es consecuencia del informe jurídico a la alegación nº 1842 presentada con registro de entrada nº 2006/450295 en la oficina del Plan General del Ayuntamiento de Málaga. Dicha alegación perseguía la reubicación del sistema local viario afectando a la zona de patio sin uso del Colegio Público San José de Calasanz. Este documento persigue garantizar los objetivos propuestos, edificación, apertura viaria y adecuación de los espacios traseros a la edificación, así como la participación de las partes implicadas en la consecución de los objetivos.

2. NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

Atendiendo al punto 1 del Art. 15 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, *los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, por lo que pueden establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.*

El presente Estudio de Detalle, por tanto, pretende establecer la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público, además de reajustar y fijar las alineaciones y rasantes.

No se modifica el uso urbanístico del suelo fuera de los límites del apartado anterior, no se incrementa el aprovechamiento urbanístico, no se suprime o reduce el suelo dotacional público, o afecta negativamente a su funcionalidad por disposición inadecuada de superficie y no se alteran las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Se justifica en el punto siguiente de esta memoria de información, el cumplimiento de la normativa que le afecta del PGOU (aprobado definitivamente el 21 de Enero de 2011) y la Ordenanza de aplicación, Manzana Cerrada (MC), así como el de la Normativa de Accesibilidad vigente.

3. ANEXO DE CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS

3.1 FICHA JUSTIFICATIVA CUMPLIMIENTO DEL D. 293/2009 de 7 de Julio, del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

3.2 FICHA DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO CONSOLIDADO. Estudio de Detalle ED-P.1. Hoja 17.

3.3 FICHA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.

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

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



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

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
ESTUDIO DE DETALLE, ED-P1. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	
ACTUACIÓN	
ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
ITINERARIOS PÚBLICOS	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	756,94 m ²
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	
LOCALIZACIÓN	
CALLE DON CRISTIAN Y SU CONEXIÓN CON CALLE DOÑA ENRIQUETA.	
TITULARIDAD	
PÚBLICA Y PRIVADA	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA - FAMILIA CONEJO SARABIA (D. JESÚS MANUEL CONEJO SARABIA)	
PROYECTISTA/S	
MANUEL PONCE CASTRO - MIGUEL RANGEL PINEDA	

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 21 de SEPTIEMBRE de 2023

Fdo.: MANUEL PONCE CASTRO - MIGUEL RANGEL PINEDA

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
<u>Descripción de los materiales utilizados</u> <u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: BALDOSAS DE TERRAZO, USO EXTERIOR, ACABADO MIXTO Color: BLANCO Resbaladidad: RESISTENCIA AL DESLIZAMIENTO (índice USRV>45) Rd>45 (clase 3) <u>Pavimentos de rampas</u> Material: LOSETA DE HORMIGÓN PARA EXTERIORES, ACABADO BAJORRELIEVE SIN PULIR Color: ROJO Resbaladidad: RESISTENCIA AL DESLIZAMIENTO (índice USRV>45) Rd>45 (clase 3) <u>Pavimentos de escaleras</u> Material: Color: Resbaladidad: <u>Carriles reservados para el tránsito de bicicletas</u> 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	= 1.50m	= 1.50m
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	--	< 15%	1, 7% < 6%
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	< 2%	2%
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	> 3m	SE CUMPLE
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).		--	≤ 0,12 m		0,12 m
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	☒ En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	--		SE CUMPLE
	☒ En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	--		SE CUMPLE
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	--		SE CUMPLE
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	☒ Longitud ≤ 2,00 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		< 8%
	☐ Longitud ≤ 2,50 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		
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		> 1,80m
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud de vado		longitud 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 %		
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		--	≤ 6,00 %		
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		
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		SE CUMPLE
☒ Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.		≥ 0,90 m	--		SE CUMPLE
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--	SE CUMPLE
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--	SE CUMPLE
	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)					
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		≥ 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	0,65m 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		≥ 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)					
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)					
Directriz	☐ Trazado recto				
	☐ Generatriz curva. Radio	--	R ≥ 50 m		
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10		
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m		
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	--		
	Ángulo huella / contrahuella	75º ≤ α ≤ 90º	--		
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--		
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera		
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		--	≥ 1,50 m		
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		--	≥ 1,20 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera		
	Longitud	= 1,20 m	= 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 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		
	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		> 2, 20m
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	--		< 0, 15m
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		--	≥ 1,60 m		
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	--		> 0, 40m
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	--		SE CUMPLE	
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	≤ 1,20 m		< 1.20m	
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	--		SE CUMPLE	
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30º	--		SE CUMPLE	
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		--	≤ 0,80 m			
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m		SE CUMPLE	
	Altura boca buzón		--	De 0,70 m a 1,20 m		SE CUMPLE	
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 m a 0,90 m	--		SE CUMPLE	
	Área utilización libre obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--		SE CUMPLE	
	Anchura franja pavimento circundante		--	≥ 0,50 m		SE CUMPLE	
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		SE CUMPLE	
	Diámetro		≥ 0,10 m	--		SE CUMPLE	
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	≥ 0,70 m		SE CUMPLE	
	(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	--		SE CUMPLE	
	No enterrados	Altura parte inferior boca	≤ 1,40 m	--		SE CUMPLE	
		Altura de elementos manipulables	≤ 0,90 m	--		SE CUMPLE	

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.

IDENTIFICACIÓN	ED-P.1				
ZONA	Prolongación	HOJA	17	DENOMINACIÓN	Calle Don Cristián

CONDICIONES DE ORDENACIÓN
OBJETIVOS Y CRITERIOS.

- Objetivos.**
- La ordenación plantea ordenar el volumen edificable que permita abrir una conexión viaria de 8 m. de anchura mínima entre la calle interior Doña Enriqueta y calle Don Cristián, a través de suelos municipales.
 - Se pretende asimismo el ajuste de las alineación viaria y la reordenación de los espacios interiores existentes en calle Doña Enriqueta, bien mediante aparcamientos en superficie (superficie de viario) o mediante un parque infantil (superficie de espacios libres públicos).
- Otras condiciones para su desarrollo.**
- Para la apertura viaria será necesaria la afectación de suelo infrautilizado de la parcela escolar del Colegio Público San José de Calasanz, espacio residual comprendido entre el modulo actual de administración y la valla que delimita la parcela con calle Doña Enriqueta.
 - La urbanización que se defina en el Estudio de Detalle corresponderá al ayuntamiento, mediante Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización (art. 139.2.b LOUA).
 - Altura máxima: PB+4.

Superficie de suelo (m2s)	759,00	Ordenanza referencia	MC
Techo máximo (m2t)	350,00		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)			

LOCALIZACIÓN

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

Hoja nº 1

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE ED-P.1
 EMPLAZAMIENTO: CALLE DON CRISTIÁN, 29007 MÁLAGA.
 ENCARGANTE: FAMILIA CONEJO SARABIA (D. JESÚS MANUEL CONEJO SARABIA)
 ARQUITECTO: MANUEL PONCE CASTRO – MIGUEL RANGEL PINEDA

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL PROYECTO

	POT	ND	PGOU	NNSS (Mun.)	NNSS (Prov.)	PDSU	POI	PS	PAU	PPO	PE	PERI	ED	PEPMF (SNU)	PA (SNU)	PU	PR
Vigente	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
En tramitación	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐

OBSERVACIONES

Planeamiento general vigente	Anterior a la LOUA ☐ Adaptado parcialmente a LOUA ☐ Adaptado totalmente a LOUA ☒	Instrumento urbanístico en trámite	Aprobación inicial ☒ Aprobación provisional ☐ Aprobación definitiva sin publicar ☐
------------------------------	--	------------------------------------	--

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Según PLANEAMIENTO GENERAL vigente:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	☒	Suelo urbanizable ordenado	☐	Especialmente protegido	☐
				De carácter rural o natural (común)	☐
Suelo urbano no consolidado:	☐	Suelo urbanizable sectorizado	☐	Hábitat rural diseminado	☐
Pendiente de planeamiento de desarrollo	☐			Suelo agrícola de regadío	☐
Con ordenación detallada pendiente de Gestión	☐	Suelo urbanizable no sectorizado	☐	Suelo agrícola de secano	☐
Con ordenación detallada de actuación directa	☐			Protección según PEPMF	

Según PLANEAMIENTO GENERAL en tramitación:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	☐	Suelo urbanizable ordenado	☐	Especialmente protegido	☐
				De carácter rural o natural (común)	☐
Suelo urbano no consolidado:	☐	Suelo urbanizable sectorizado	☐	Hábitat rural diseminado	☐
Sometido a planeamiento de desarrollo	☐			Suelo agrícola de regadío	☐
Con ordenación detallada pendiente de Gestión	☐	Suelo urbanizable no sectorizado	☐	Suelo agrícola de secano	☐
Con ordenación detallada de actuación directa	☐			Protección según PEPMF	

OBSERVACIONES:

No existe catalogación de la vivienda y ningún grado de protección.

LEYENDA:

POT	Plan de Ordenación Territorial de ámbito sub-regional	PAU	Programa de actuación Urbanística (a desaparecer)
ND	Normativas Directoras	PPO	Plan Parcial de Ordenación
PGOU	Plan General de Ordenación Urbanística	PE	Plan Especial diferentes especialidades: PEPMF (protección medio físico)
NN.SS. Mun.)	Normas subsidiarias de ámbito Municipal (a desaparecer)	PERI	Plan Especial de Reforma Interior
NN.SS. (Prov.)	Normas subsidiarias de ámbito Provincial (a desaparecer)	ED	Estudio de Detalle
PDSU	Proyecto de delimitación de suelo urbano (a desaparecer)	PA	Proyecto de Actuación en Suelo No Urbanizable
POI	Plan de Ordenación Intermunicipal (novedad LOUA)	PU	Proyecto de Urbanización
PS	Plan de Sectorización	PR	Proyecto de Reparcelación

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SEGÚN PLANEAMIENTO	VIGENTE	EN TRAMITACION	OBSERVACIONES
Instrumento de ordenación preciso	PGOU MÁLAGA 2011		
Calificación urbanística detallada	RESIDENCIAL		
Ordenanza de aplicación	MANZANA CERRADA (MC)		

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

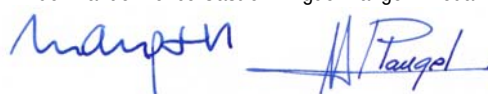
CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	PROYECTADO
Estudios previos requeridos		ED-P.1	ED-P.1
Parcela mínima	300 m ² o existente		Existente (anterior 1983)
Parcela máxima			
Longitud mínima de fachada	7 metros		cumple
Diámetro mínimo inscrito	7 metros		cumple
Nº máx. viviendas			
Nº mínimo viviendas protegidas			
Tipología edificatoria	Manzana Cerrada		
Altura máxima, nº de plantas	PB+4		
Altura máxima, metros	18,20 metros		
Altura mínima	14,60 metros (PB+3)		
Edificabilidad neta	350 m ² t		
Ocupación planta baja	100%		
Ocupación planta primera	100%		
Ocupación otras plantas	100%		
Separación a lindero público			
Separación a lindero privado			
Separación entre edificios			
Profundidad máxima edificable			
Retranqueos de alineaciones			
Condiciones de patio mínimo			
Cuerpos salientes	1/10 ancho vial < 1,50m		
Elementos salientes	ídem		
Usos predominantes	Residencial		
Usos compatibles	Terciario		
Usos prohibidos			
Plazas mínimas de aparcamiento			
Nivel protección edificio existente	No tiene		

OBSERVACIONES:

Los objetivos marcados por el Estudio de Detalle son ordenar el volumen edificable que permita abrir una conexión viaria de 8 m. de anchura mínima entre la calle interior Doña Enriqueta y calle Don Cristian.
Se pretende asimismo el ajuste de la alineación viaria y la reordenación de los espacios interiores existentes en calle Doña Enriqueta, bien mediante aparcamientos en superficie (superficie de viario) o mediante un parque infantil (superficie de espacios libres públicos).

En Málaga a 21 de Septiembre de 2023

Fdo. Manuel Ponce Castro – Miguel Rangel Pineda



Arquitectos

NOTA: La cumplimentación de este modelo de ficha es de carácter voluntario si bien, en virtud de lo dispuesto por el Artículo 14.1 RDU (modificado por el Decreto 327/2012 de 10 de Julio), los proyectos técnicos que tengan por finalidad la solicitud de licencia urbanística (edificación, parcelación urbanística y obras ordinarias de urbanización) deben incorporar la correspondiente información sobre las circunstancias establecidas por la legislación y el planeamiento urbanístico relativas al suelo objeto de la actuación.

B. MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objetivo marcado por el Plan General de Ordenación Urbanística para el estudio de detalle identificado como ED-P.1, situado en la calle Don Cristián de la zona Prolongación, es el siguiente:

Ordenar el volumen edificable que permita abrir una conexión viaria de 8 metros de anchura mínima entre la calle interior Doña Enriqueta y calle Don Cristián, a través de suelos municipales. Se pretende asimismo el ajuste de la alineación viaria y la reordenación de los espacios interiores existentes en calle Doña Enriqueta, bien mediante aparcamientos en superficie (superficie de viario) o mediante un parque infantil (superficie de espacios libres públicos).

Otras condiciones para su desarrollo son:

- Para la apertura viaria será necesaria la afección de suelo infrautilizado de la parcela escolar del Colegio Público San José de Calasanz, espacio residual comprendido entre el módulo actual de administración y la valla que delimita la parcela con calle Doña Enriqueta.
- La urbanización que se defina en el Estudio de Detalle corresponderá al Ayuntamiento, mediante Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización (art. 139.2.b LOUA)
- Altura máxima de la edificación PB+4.
- Superficie de suelo afectada por el Estudio de Detalle 756,94 m²s.
- Techo máximo de la nueva edificación 350,00 m²t.
- Ordenanza municipal de referencia, Manzana Cerrada MC.

La superficie que corresponde urbanizar en el Estudio de Detalle por el promotor privado, de acuerdo a la ley y a lo previsto en el PGOU (ficha) es la parcela privada y las obras que supongan la adecuación y contacto con lo existente, o sea, el ámbito de su solar.

2. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Superficie bruta del estudio de detalle:	756,94 m ²
Superficie del Colegio dentro del sector del E.D.	12,95 m ²
Dotacional público (89%):	673,99 m ²
- Sistema Viario	565,30 m ²
- Sistema de espacios libres (juego niños)	108,69 m ²
Superficie de suelo de parcela privada:	70,00 m ²
Techo máximo:	350,00 m ²
Número de plantas:	5 plantas (PB+4)
Ordenanza a aplicar:	Manzana Cerrada

OBJETIVOS: Se mantienen los mismos objetivos de realizar la conexión viaria entre la calle Doña Enriqueta y Don Cristián.

Condiciones de Desarrollo:

Instrumento de Desarrollo: Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización, competencia del Ayuntamiento.

3. ORDENANZA DE LA PARCELA RESULTANTE. MANZANA CERRADA (MC).

Art 3.1 Condiciones de Ordenación

1. Parcelación.

La parcela resultante del Estudio de Detalle es edificable y cuenta con 70 m² de suelo.

2. Edificabilidad neta y Ocupación máxima de parcela.

La edificabilidad máxima es de 350 m²t/m²s en 5 plantas (PB+4). La ocupación permitida en la parcela es del 100%, en todas sus plantas.

3. Alineaciones.

La fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación del vial. No obstante, y por motivos de composición estética de las fachadas y sin que ello dé lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación, se permitirán retranqueos sobre la alineación del vial en cualquiera de los siguientes casos:

3.1 Si la parcela se edifica como una unidad no se permitirá el retranqueo en planta baja del edificio.

3.2 Se permiten retranqueos a lo largo de las fachadas en plantas altas siempre que en sus extremos quede garantizada la ocultación, con cuerpos y volúmenes edificados, de los muros medianeros colindantes. En todo caso este retranqueo no será superior a 5 metros y no podrá realizarse en las esquinas del edificio.

3.3 Las plantas últimas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente, pero con un mínimo de 3 metros desde la alineación de PB para formación de pérgolas o similares, siempre que la medianería que de tal proceder pudiera derivarse sea cubierta con elementos vegetales u otro tipo de ocultación que la equipare a un tratamiento de fachada.

4. Separación a linderos privados.

La edificación es, en general, medianera, pero si por determinadas circunstancias hubiera de separarse de los linderos privados, la distancia mínima entre estos y el cuerpo de la edificación no será inferior a 2 metros.

En el caso de abrir huecos en dicho cerramiento la dimensión será la del patio de luces o ventilación según la dependencia a la que corresponde el hueco. Los paramentos resultantes se tratarán con los materiales propios de las fachadas.

Art 3.2 Condiciones de la edificación

1. Altura máxima y número de plantas.

El número de plantas máxima edificable es 5 (PB+4), la altura máxima edificable es 18,20 metros y el número de plantas mínimas obligatorias es 4 (PB+3).

Estas alturas incluyen a la planta alta superior, aún cuando esta esté retranqueada con respecto a la alineación a fachada.

2. Tratamiento como ático de la última planta permitida.

2.1 En caso de que la última planta permitida, se pretenda realizar bajo cubierta inclinada. La planta ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta, de inclinación máxima del 75% trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, excluidos los bordes de los patios, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 4,5 metros de altura.

2.2 Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a 1/2 de las longitudes de las fachadas respectivas.

3. Altura mínima libre obligatoria de planta baja y plantas altas.

Se regulará conforme a lo establecido en el artículo correspondiente de las normas generales de edificación (artículo 12.2.27 y 12.2.29).

Con carácter general se fija una altura libre mínima absoluta de planta baja de 3,50 metros cuando esta se destina a uso comercial o público y de 2,70 metros, para uso de vivienda.

La altura libre estructural de las plantas altas no será inferior a 2,70 metros para toda zona o sector. La altura libre de instalaciones, entresuelo (técnico o no) terminado y falso techo no será inferior a 2,50 metros. Las plantas diáfanas no cerradas para servicio e instalaciones de altura inferior a 2 metros no contarán a efectos del número de plantas aunque sí a efectos de la altura máxima edificable.

En vestíbulos, pasillos y cuartos de baño la altura libre mínima entresuelo terminado y falso techo podrá ser de 2,40 metros. En las restantes habitaciones esta altura se permitirá siempre que no sobrepase el 20% de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura obligatoria.

4. Vuelo en cuerpos salientes.

4.1 El vuelo máximo de cuerpos salientes medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto, no podrá exceder de la décima parte del ancho del vial, con un tope máximo en cualquier caso de 1,50 metros.

4.2 Si la edificación da frente a tramos de vía de diferente ancho se aplicará la regla de vuelo máximo correspondiente al ancho de cada vía. Si existiese chaflán se aplicaría en el mismo vuelo correspondiente al tramo de vía de menor ancho.

4.3 Para las demás condiciones se estará a lo dispuesto en el artículo 12.2.18 y 12.2.19 de las Normas Generales de Edificación, título XII del PGOU.

5. Tratamiento de la medianera del edificio.

Hasta tanto no se edifiquen las viviendas contiguas existentes en la calle Don Cristián. Las medianeras de la edificación deberán tratarse como una fachada más, con acabados superficiales permitidos por el PGOU y sin crear servidumbres.

Art 3.3 Condiciones de uso.

Se admiten los usos siguientes:

1. Uso pormenorizado: Residencial.

2. Usos compatibles: Terciario excepto instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4 de las Normas Generales de Edificación, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU, equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios), aparcamientos, Uso Productivo en plantas bajas según regulación especificada en artículo 6.3.3 de este PGOU, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

3. Usos alternativos: Terciario excepto instalaciones de hostelería con actividad musical según artículo 6.4.4 de las Normas Generales de Edificación, 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.



Los Arquitectos

C. ANEXO FOTOGRÁFICO



Fotografía 1. C/ Don Cristián nº 39 afectada. Vallado colegio (alineación PGOU)



Fotografía 2. Vista de la zona afectada.



Fotografía 3. Conjunto de viviendas bajas de la Calle Don Cristián.



Fotografía 4. Fondo de saco de la calle Doña Enriqueta.



Fotografía 5. Colegio Público San José de Calasanz, zona afectada.



Fotografía 6. Espacio previsto para la nueva conexión viaria.



Fotografía 7. Fondo Calle Doña Enriqueta. Localización de nueva conexión.



Fotografía 8. Vallado de Colegios y edificio alto (PB+10) de Calle Dª Enriqueta.



Fotografía 9. Vista desde la calle Peso de la Harina de la zona del Colegio Público S.J. de Calasanz afectada por la reordenación.

D. INFORMACIÓN CATASTRAL

Se adjuntan las fichas de catastro de las parcelas que intervienen en el presente Estudio de Detalle, las referencias son:

2349211UF7624N0001GE – Vivienda privada calle Don Cristián nº 39.

2349201UF7624N0001ZE – C.P. San José de Calasanz, Peso de la Harina nº 2.

2349233UF7624N0001ZE – C.P. Preescolar Gloria Fuertes calle Hilera nº 10.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA Municipio de MALAGA Provincia de MALAGA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2349201UF7624N0001ZE

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL PESO DE LA HARINA 2
29007 MALAGA [MALAGA]

USO LOCAL PRINCIPAL
Residencial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
1980

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
7.156

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL PESO DE LA HARINA 2
MALAGA [MALAGA]

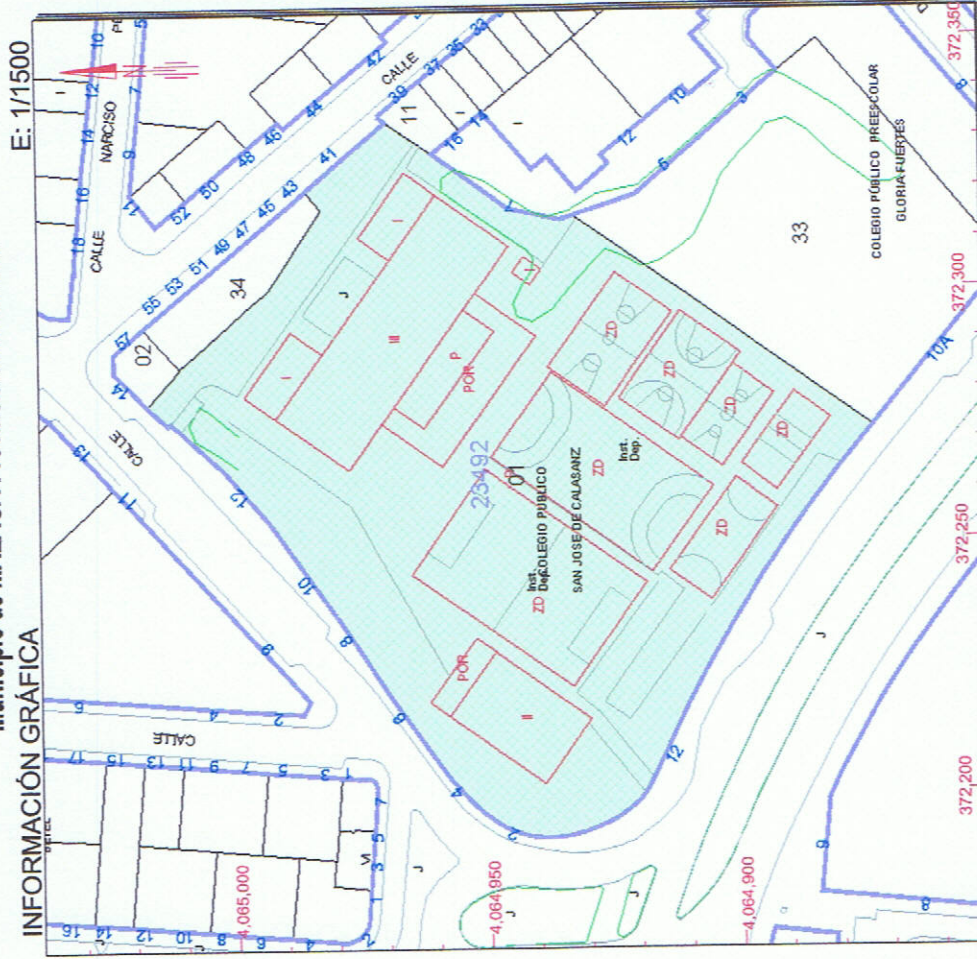
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
7.156

SUPERFICIE SUELO [m²]
10.921

TIPO DE FINCA
Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ENSEÑANZA	1	00	01	1.611
ENSEÑANZA	1	00	02	187
DEPORTIVO	1	00	03	3.025
VIVIENDA	1	01	01	1.350
VIVIENDA	1	02	01	983



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.

Miércoles, 6 de Febrero de 2013

372,350 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ED50
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES

BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de MALAGA Provincia de MALAGA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2349233UF7624N0001ZE

DATOS DEL INMUEBLE

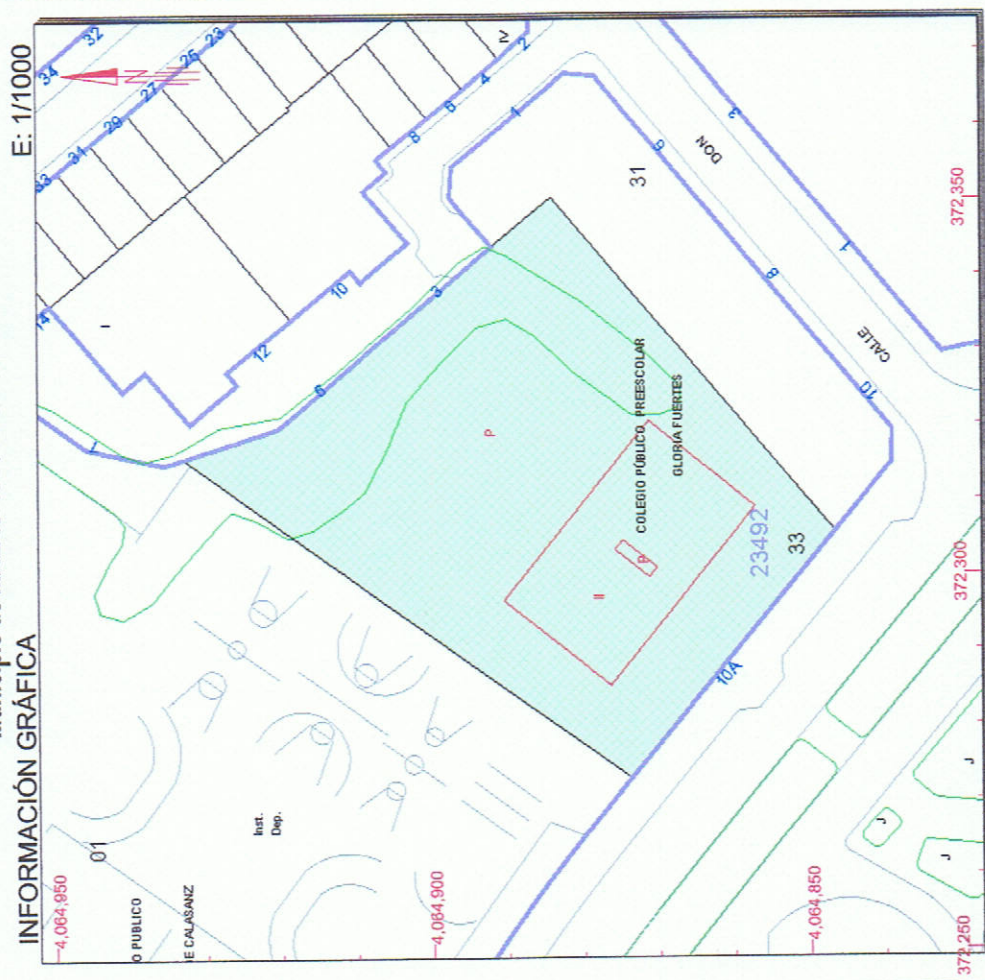
LOCALIZACIÓN			
CL HILERA 10			
29007 MALAGA [MALAGA]			
USO LOCAL PRINCIPAL	Cultural	AÑO CONSTRUCCIÓN	1980
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	1.066

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN			
CL HILERA 10[A]			
MALAGA [MALAGA]			
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	1.066	SUPERFICIE SUELO [m²]	3.178
TIPO DE FINCA	Parcela con un unico inmueble		

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escala	Planta	Puerta	Superficie m²
ENSEÑANZA	1	00	01	519
OTROS USOS	1	00	02	14
ENSEÑANZA	1	01	01	533



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.

Miércoles , 6 de Febrero de 2013

E. PLANOS.

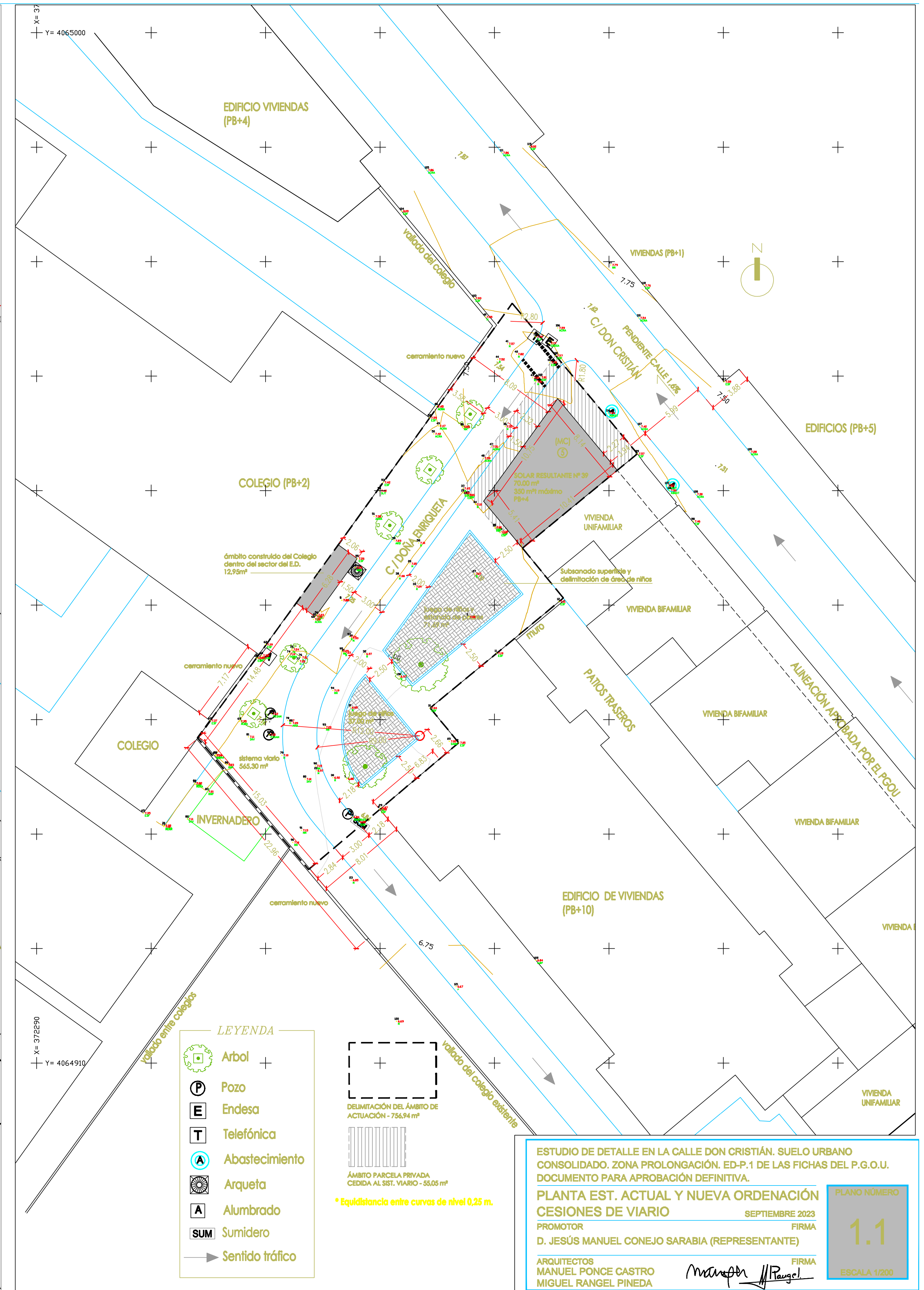
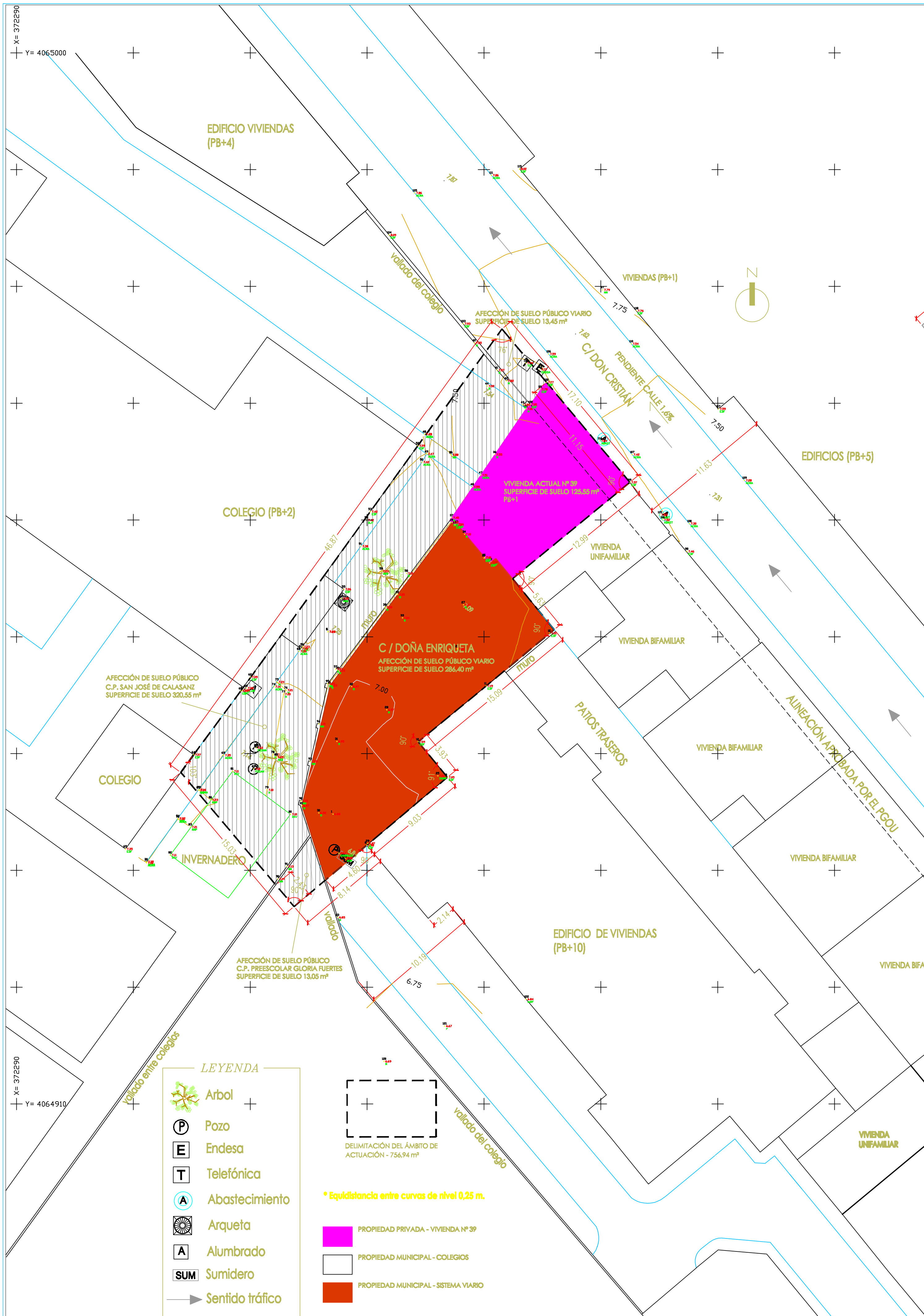
0.1. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y TOPOGRAFÍA E:1/1000

1.1. PLANTA ESTADO ACTUAL Y NUEVA ORDENACIÓN. CESIONES DE
VIARIO E: 1/200

1.2. ALZADOS DEL ESTADO ACTUAL Y NUEVA ORDENACIÓN DE LA CALLE
DON CRISTÍAN E:1/200



ESCALA 1/1000



ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE DON CRISTIAN. SUELO URBANO CONSOLIDADO. ZONA PROLONGACIÓN. ED-P.1 DE LAS FICHAS DEL P.G.O.U. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.

PLANTA EST. ACTUAL Y NUEVA ORDENACIÓN CESIONES DE VIARIO

SEPTIEMBRE 2023

PROMOTOR: D. JESÚS MANUEL CONEJO SARABIA (REPRESENTANTE)

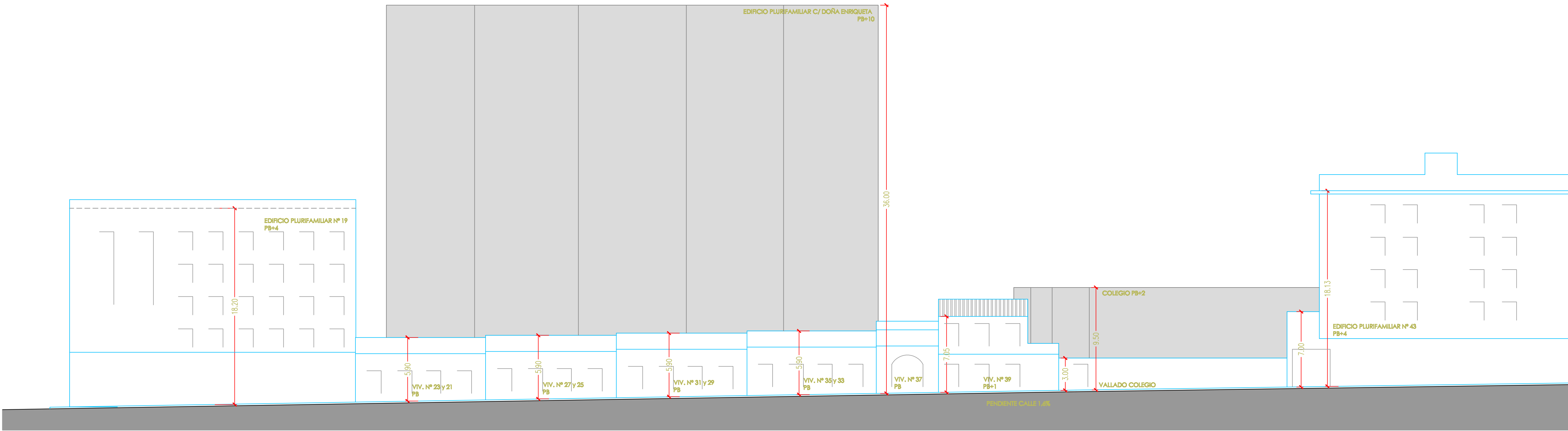
FIRMA: *[Signature]*

ARQUITECTOS: MANUEL PONCE CASTRO, MIGUEL RANGEL PINEDA

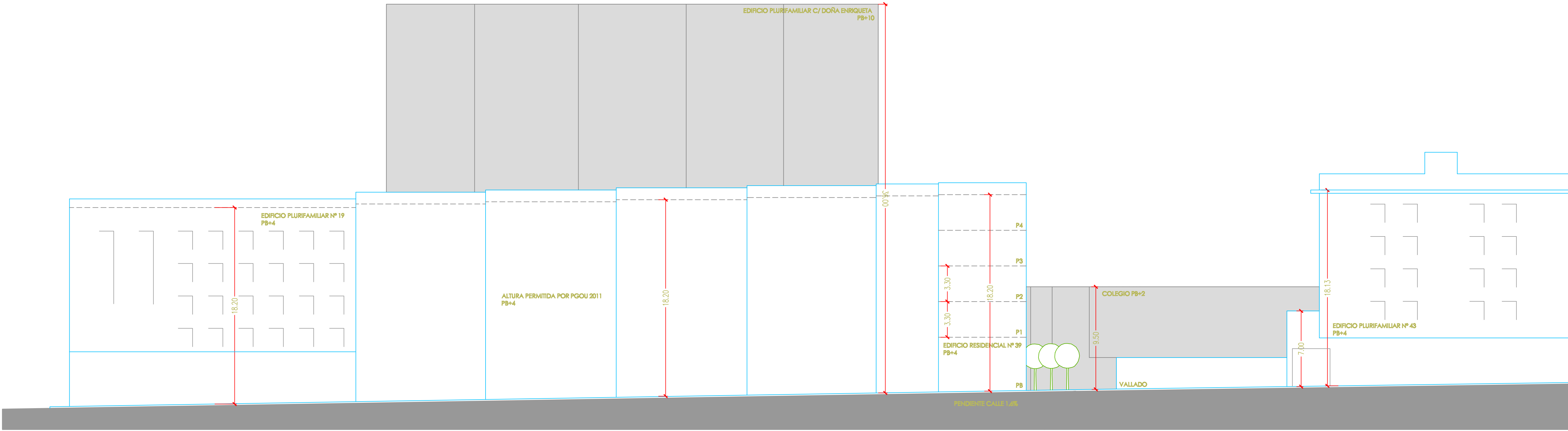
FIRMA: *[Signature]*

PLANO NÚMERO: **1.1**

ESCALA: 1/200



ALZADO ACTUAL CALLE DON CRISTIÁN



ALZADO DE LA ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE DON CRISTIÁN

ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE DON CRISTIÁN. SUELO URBANO CONSOLIDADO. ZONA PROLONGACIÓN. ED-P.1 DE LAS FICHAS DEL P.G.O.U. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.

ALZADOS DEL ESTADO ACTUAL Y NUEVA ORDENACIÓN DE LA CALLE

PROMOTOR D. JESÚS MANUEL CONEJO SARABIA (REPRESENTANTE)

ARQUITECTOS
MANUEL PONCE CASTRO
MIGUEL RANGEL PINEDA

SEPTIEMBRE 2023
FIRMA
Manuel Ponce Castro
Miguel Rangel Pineda

PLANO NÚMERO

2.1

ESCALA 1/200