

PUERTO DEPORTIVO DE SAN ANDRÉS

AUTORIDAD PORTUARIA DE MÁLAGA



ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PARCELA K “PUERTO DEPORTIVO” PLAN ESPECIAL DEL SISTEMA GENERAL DEL PUERTO DE MÁLAGA (Texto Refundido junio 2010) Zona de uso general Portuario Ciudadano (III). SECTOR 12 PLATAFORMA DE SAN ANDRÉS ACTUACIÓN 12.4.- DÁRSENA NÁUTICA – DEPORTIVA

PARA LA CONSTRUCCIÓN Y POSTERIOR EXPLOTACIÓN EN LA EXPLANADA DE SAN ANDRÉS, SUS ESCOLLERAS Y LÁMINA DE AGUA MEDIANTE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA, DE UNA DÁRSENA NÁUTICO-DEPORTIVA EN LA ZONA OESTE DEL PUERTO DE MÁLAGA

MEMORIA (ABRIL 2025)



CONCESIONARIO



PROYECTO

OCEAN
INFRASTRUCTURES
MANAGEMENT



MEMORIA

1 Contenido

0. JUSTIFICACIÓN DEL PRESENTE EXPEDIENTE.....	3
1. MEMORIA EXPOSITIVA	6
1.1 DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	6
1.2 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	16
1.3 PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN	20
1.4 AGENTES INTERVINIENTES	24
2. MEMORIA INFORMATIVA.....	25
2.1 USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES.....	25
2.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	29
2.3 MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA (DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR) Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS.....	30
2.4 JUSTIFICACIÓN DE LAS AFECCIONES SECTORIALES	40
Servidumbres aeronáuticas.....	40
Servidumbres acústicas	42
Servidumbres de Cultura y Patrimonio	45
Servidumbre de Costas	46
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA	47
3.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA	47
3.2 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN URBANÍSTICA DEL ESTUDIO DE DETALLE DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA MEJORA URBANA.....	51
3.3 MEMORIA DE LA JUSTIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA CONCESIÓN	54
3.4 MEMORIA ECONÓMICA	64
3.4.1 Estudio Económico Financiero:	64
3.4.2 Memoria de Viabilidad Económica.....	68
3.4.3 Informe de Sostenibilidad Económica	70
3.5 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.....	71
3.6 CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS	73
4. CONCLUSIÓN.....	75
5. PLANOS.....	76
6. ANEXO I. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD	78

0. JUSTIFICACIÓN DEL PRESENTE EXPEDIENTE

0.0. RESPUESTA A LOS INFORMES URBANÍSTICOS MUNICIPALES

0.1. RESPUESTA A LA NOTIFICACIÓN Y REQUERIMIENTOS DE LA GERENCIA DE URBANISMO DE MÁLAGA DE FECHA 1 DE ABRIL DE 2025 (ACTUALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE INCLUYENDO EL INFORME FAVORABLE DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL PARA CONCLUIR EL DOCUMENTO PREVIAMENTE A SU APROBACIÓN DEFINITIVA)

En contestación a la notificación y requerimiento por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Málaga (1 de abril de 2025) de presentar de nuevo el documento de Estudio de Detalle Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes de la Parcela K “Puerto Deportivo” Plan Especial del Sistema General del Puerto de Málaga (Texto Refundido junio 2010) Zona de uso general Portuario Ciudadano (III). Sector 12 Plataforma de San Andrés Actuación 12.4.- Dársena Náutica – Deportiva, expediente Nº PL 25-24 con situación en el ámbito PAM- P.3 Sector 12 Marina San Andrés, con fecha actualizada que incluya los aspectos referidos en el informe de la Dirección General de Aviación Civil de fecha 10 de marzo de 2025 del citado expediente, se redacta el presente Expediente de Estudio de Detalle con fecha actualizada de abril 2025, en donde se han incluido todos los aspectos demandados en el citado Informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil, y que a continuación se exponen:

1. Respecto a las Afecciones Acústicas generadas por las operaciones aeroportuarias

En primer lugar, se indica en el Documento que forma parte del Estudio de Detalle “MEMORIA” (se incluye este aspecto en las páginas 41 a 45 de este documento de Memoria) y “SEPARATA PARA AESA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN DE SERVIDUMBRE AERONÁUTICA” (se incluye este aspecto en las páginas 15 y 16 de este documento de Separata para AESA) que el ámbito objeto de dicho Estudio de Detalle no se encuentra dentro de las huellas de ruido incluidas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, tal y como puede observarse en el plano que se adjunta como Anexo I a este informe. Por tanto, al no encontrarse afectado por dicha huella, no corresponde a la Dirección General de Aviación Civil informar el este Estudio de Detalle en relación con este aspecto.

2. Respecto a las Servidumbres Aeronáuticas, Afecciones sobre el territorio

El ámbito de estudio se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. En el plano que se adjunta como Anexo II a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos

como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias.

Se deja constancia expresa del párrafo anterior en el documento de Memoria (páginas 41 a 45) y Separata para AESA (páginas 15 y 16) del presente Estudio de Detalle.

Se incluyen así mismo al final del documento “SEPARATA DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA AESA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN DE SERVIDUMBRE AERONÁUTICA” los planos normativos del citado informe:

- ANEXO I AFECCIONES ACÚSTICAS
- ANEXO II SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

0.2. RESPUESTA AL INFORME Y REQUERIMIENTOS DE LA GERENCIA DE URBANISMO DE MÁLAGA DE FECHA 7 DE AGOSTO DE 2024

En contestación al Informe Municipal del 07/08/2024 referente al presente ESTUDIO DE DETALLE con número de expediente PL 25/2024, de la Ordenación del Uso Comercial en el Muelle Oeste situado en el ámbito PAM-P.3 Sector 12 Marina San Andrés. Se redacta el presente Expediente de Estudio de Detalle con fecha de agosto 2024, en donde se han incluido todas las solicitudes demandadas en el citado Informe Municipal, y que a continuación se exponen:

- 0.1. **Referente al nuevo vial secundario Sur colindante con el futuro Auditorio**, se elimina este vial en toda la documentación del presente Estudio de Detalle por considerar que se trata de un acceso general a otros usos colindantes como el Auditorio que no inciden en el objeto del presente Estudio de Detalle, y cuya definición y determinaciones corresponde a la Autoridad Portuaria y Gerencia Municipal de Urbanismo, y no a la entidad concesionaria del Puerto de San Andrés.
- 0.2. **Referente al Vial de servicio colindante con el Comercial del Muelle Oeste**, se trata de un vial trasero y principalmente para el uso de carga y descarga del Uso Comercial, ya que el uso peatonal se concentra en la fachada principal de dicho Comercial colindante, con los atraques de las embarcaciones. En este sentido, si bien las aceras de dicho vial se han previsto de 1,50 m de ancho, con una sección total del vial de 1,50 m. (acera) + 2,20 m (aparcamiento en línea “carga-descarga”) + 6,00 m (rodadura vial) + 1,50 m (acera), se justifica por su uso principal de servicios y no de tránsito peatonal. Así mismo dicho vial estará cubierto parcialmente por las plataformas de conexión con la Plaza del Auditorio en continuidad con las cubiertas del Comercial, entenderíamos que se refuerza aún más su condición de vial de servicio al colindar por un lateral con las traseras del uso Comercial y por el otro con la planta de los Aparcamientos del futuro Auditorio. Estas condiciones justifican su condición de vial de servicio y no de paseo peatonal que se plantea en la fachada principal del Uso Comercial colindante con los atraques de las embarcaciones del Puerto Deportivo.



Imagen del plano P01 Ordenación de Volúmenes cota +1 del paseo marítimo del Puerto Deportivo.

- 0.3. **Referente al número de Aparcamientos del Auditorio**, se corrigen el número de 530 plazas a 400 plazas de aparcamiento exigidas para el Auditorio, según dispone la Modificación de Parámetros del Muelle 2 y de la dotación mínima de Aparcamientos en la Plataforma del Auditorio aprobada por Pleno Municipal de fecha 22/12/2011.
- 0.4. **Referente a las discrepancias de superficies del ámbito del Estudio de Detalle**, se corrigen dichas discrepancias tanto en texto como en dibujo de la superficie del ámbito del presente Estudio de Detalle, así como de las superficies correspondientes a la zona de agua y la zona de tierra del Puerto Deportivo con el fin de clarificar sus límites en base a la delimitación oficial de la Concesión aportada por la Autoridad Portuaria. Se sustituye el plano I07 por un nuevo plano con objeto de aclarar las superficies indicadas que corresponden al proyecto del Puerto Deportivo.
- 0.5. **Referente a la rotonda Sur incluida en el Plan Especial del Puerto**, se clarifica que sus dimensiones se han calculado para el tráfico urbano del acceso al Aparcamiento que posibilita sus circulaciones y radios de movilidad. Para ello se aporta un plano de detalle con las circulaciones de dichos vehículos y sus acciones de movilidad en el plano de Detalle de Ordenación de la Rotonda Sur P05.

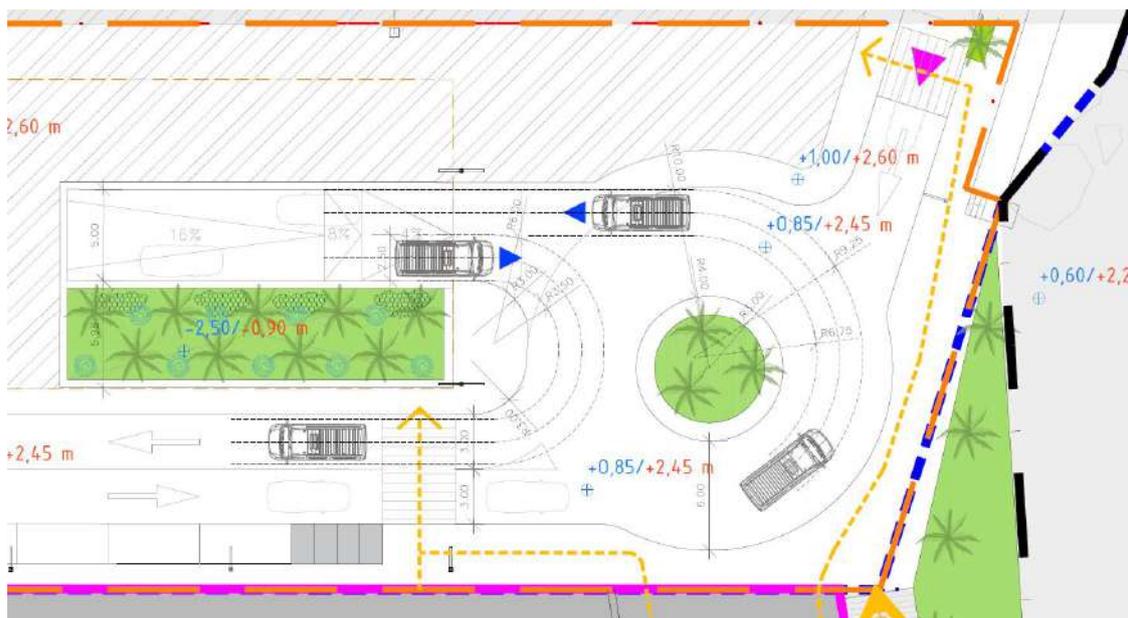


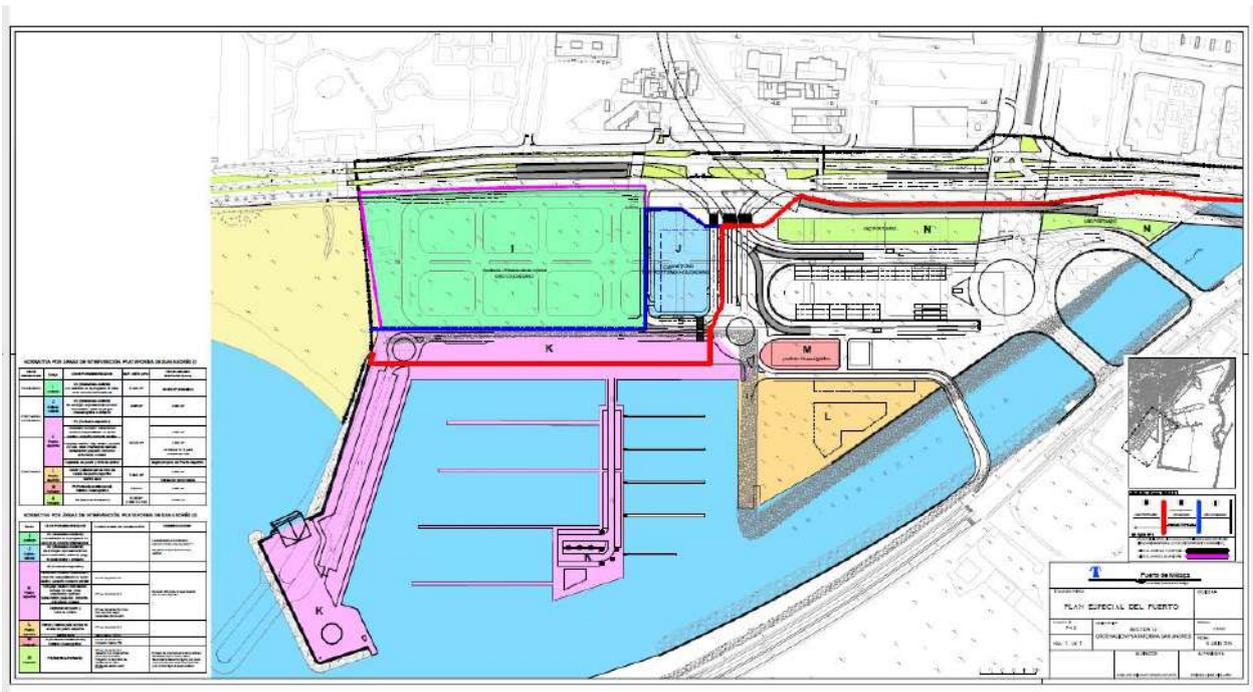
Imagen del Plano P05 Detalle de Ordenación de la Rotonda Sur, con giros y circulaciones de vehículos de entrada y salida del aparcamiento en sótano.

1. MEMORIA EXPOSITIVA

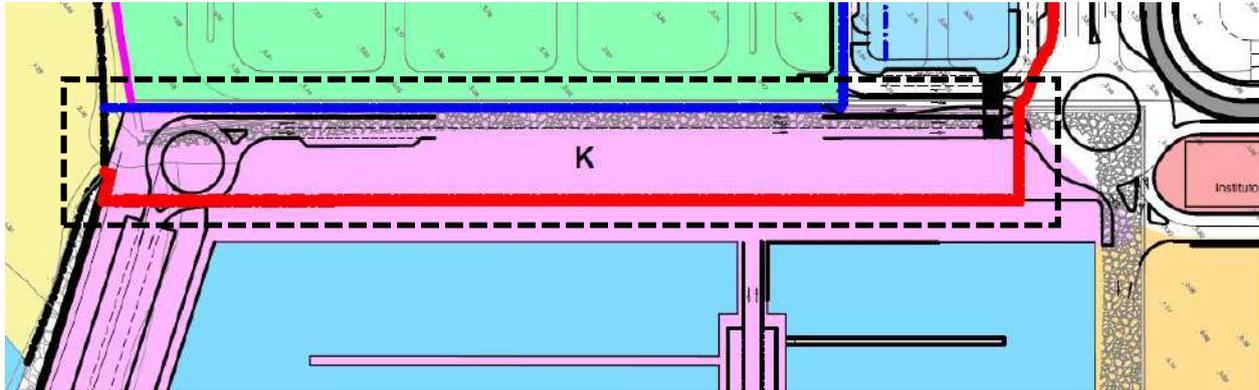
1.1 Datos identificativos del ámbito de actuación

El ámbito de ordenación del presente Estudio de Detalle corresponde a la superficie de la Parcela K Puerto Deportivo del Sector 12. Plataforma de San Andrés del Plan Especial del vigente Plan Especial del Puerto de Málaga en el ámbito del uso general Ciudadano-Portuario III.

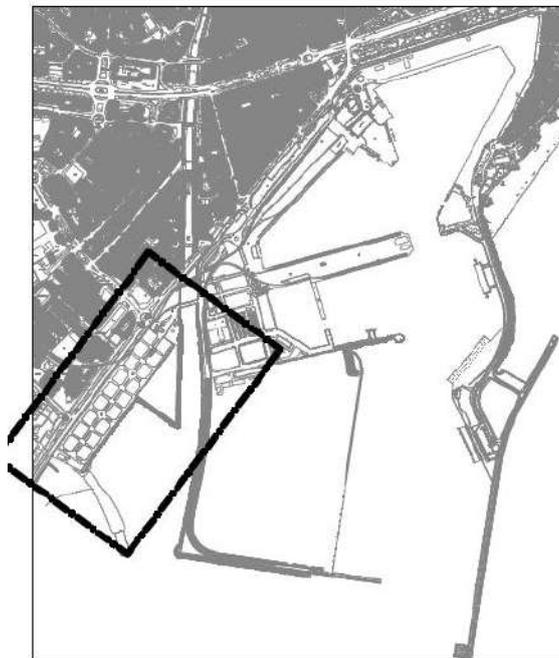
El proyecto de Edificación y Urbanización del Puerto Deportivo de San Andrés se desarrolla en el ámbito denominado Dársena Náutico-Deportiva en las Parcelas K y L del Sector 12 Plataforma de San Andrés del Puerto de Málaga, ámbito de planeamiento denominado por el vigente PGOU de Málaga PAM-P.3 (97) Plan Especial del Puerto de Málaga (Texto Refundido 2010).



Plano 12 Sector 12 Ordenación de la Plataforma de San Andrés del PE vigente del Puerto de Málaga.



Ámbito del presente Estudio de Detalle en el Plano 12 del PE vigente del Puerto de Málaga.



NORMATIVA POR ÁREAS DE INTERVENCIÓN. PLATAFORMA DE SAN ANDRÉS (I)

USOS GENERALES	ÁREA	USOS PORMENORIZADOS	SUP. NETA (m ² s)	TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (m ² t)
CIUDADANO	I Auditorio	CC (Ciudadano-Cultural) Los definidos en el programa de usos en el concurso internacional	31.354 m ²	28.000 m ² (indicativo)
PORTUARIO CIUDADANO	J Edificio cultural	CC (Ciudadano-Cultural) Se excluyen expresamente los usos comerciales, salas de juegos, cinematógrafos o similares	4.895 m ²	8.000 m ²
	K Puerto deportivo	PD (Portuario-deportivo)		
Ciudadano terciario: restauración, comercio especializado en sector náutico, pequeño comercio auxiliar			3.000 m ²	
Complejo náutico: club náutico, escuela de vela, otras enseñanzas náuticas, restauración, pequeño comercio, actividades sociales		36.226 m ²	2.200 m ² Al menos 10 % para escuela de vela	
PORTUARIO	L Puerto deportivo	Capitanía del puerto y torre de control		Según proyecto del Puerto Deportivo
		Naves y talleres para la zona de varada del puerto deportivo	12.621 m ²	5.000 m ²
	Marina seca	Instalación desmontable		
	M Portuario	PI (Portuario-Institucional) Instituto Oceanográfico	1.804 m ²	5.000 m ²
N Portuario	PS (Servicio-Portuario)	5.130 m ² (1.398 + 3.732)	10.000 m ²	

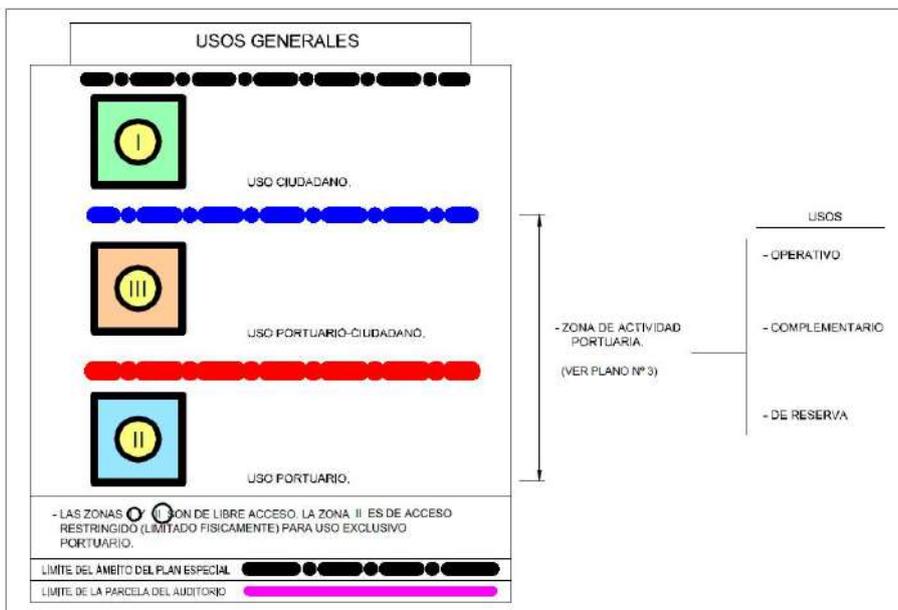
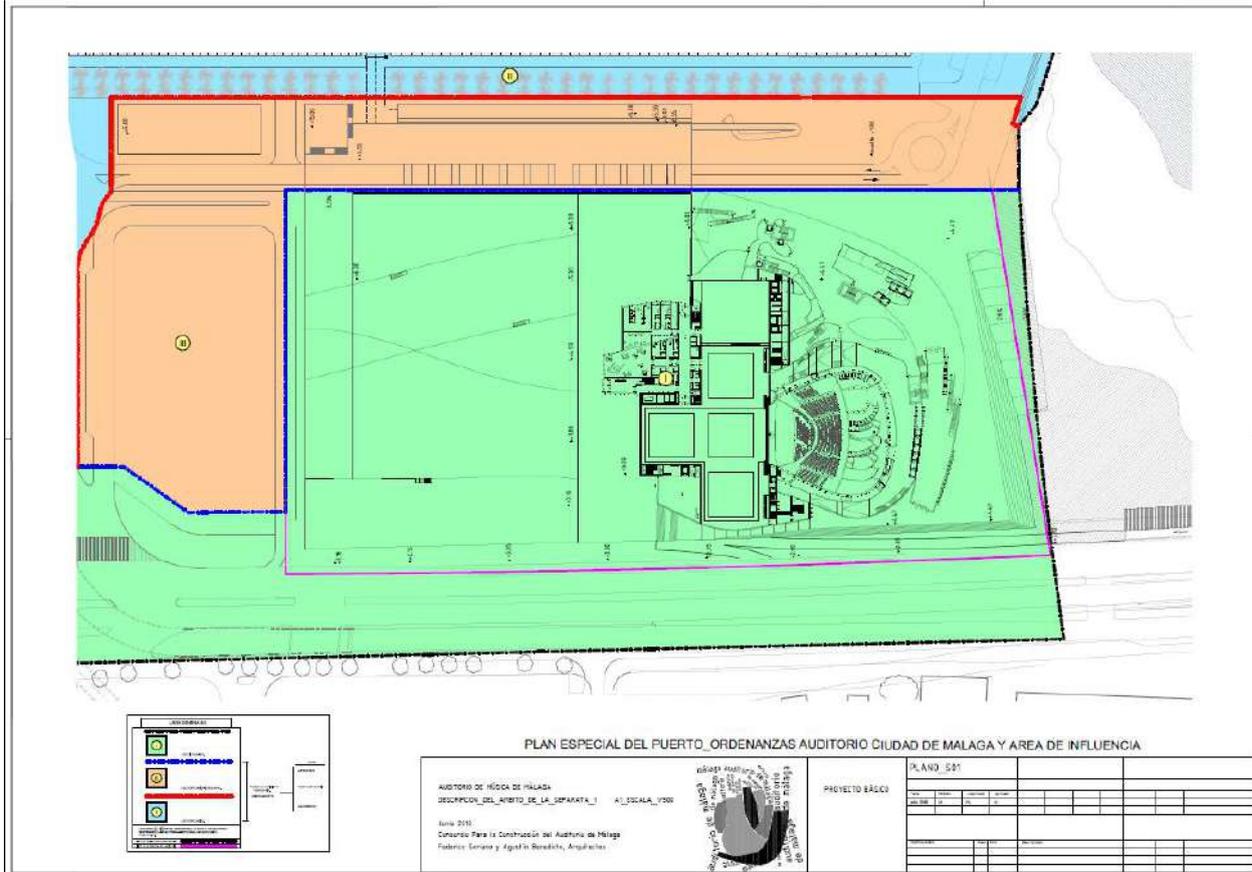
NORMATIVA POR ÁREAS DE INTERVENCIÓN. PLATAFORMA DE SAN ANDRÉS (II)

ÁREA	USOS PORMENORIZADOS	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	OBSERVACIONES
I Auditorio	CC (Ciudadano-Cultural) Los definidos en el programa de usos en el concurso internacional		Las estipuladas en la ordenanza particular incluida como separata nº 1 400 plazas de aparcamiento para el Auditorio
J Edificio cultural	CC (Ciudadano-Cultural) Se excluyen expresamente los usos comerciales, salas de juego, cinematógrafos o similares		
K Puerto deportivo	PD (Portuario-deportivo)		Se prevén 300 plazas de aparcamiento para el Puerto deportivo
	Ciudadano terciario: restauración, comercio especializado en sector náutico, pequeño comercio auxiliar	Nº max. de plantas: PB	
	Complejo náutico: club náutico, escuela de vela, otras enseñanzas náuticas, restauración, pequeño comercio, actividades sociales	Nº max. de plantas: B+2	
	Capitanía del puerto y torre de control	Nº max. de plantas: B+2 (mas torre de control según necesidades del proyecto)	
L Puerto deportivo	Naves y talleres para la zona de varada del puerto deportivo	Nº max. de plantas: B+2	
	Marina seca	Altura máxima 13,50 m.	
M Portuario	PI (Portuario-Institucional) Instituto Oceanográfico	Nº max. de plantas: B+3 Ocupación máxima 70%	
N Portuario	PS (Servicio-Portuario)	Nº max. de plantas: B+2 Alineación a la ciudad definida por la traza ferroviaria. Obligación de dejar libres las visuales de las calles. Envolvente máxima según planos	El diseño de la fachada norte de los edificios, se realizará bajo un mismo criterio. Se emplearan elementos ligeros que pueda cubrir y enmascarar la trinchera ferroviaria y dar un tono digno al paseo marítimo.

Cuadros de Normativa por Áreas del Plano 12 Sector 12 Ordenación de la Plataforma de San Andrés del PE vigente del Puerto de Málaga.

Según dispuso la Modificación de parámetros del muelle 2 y de la dotación mínima de aparcamientos en la plataforma del auditorio, aprobada por el pleno municipal 22/12/2011. A la parcela I se le asigna una dotación mínima de 400 plazas de aparcamientos para el Auditorio.

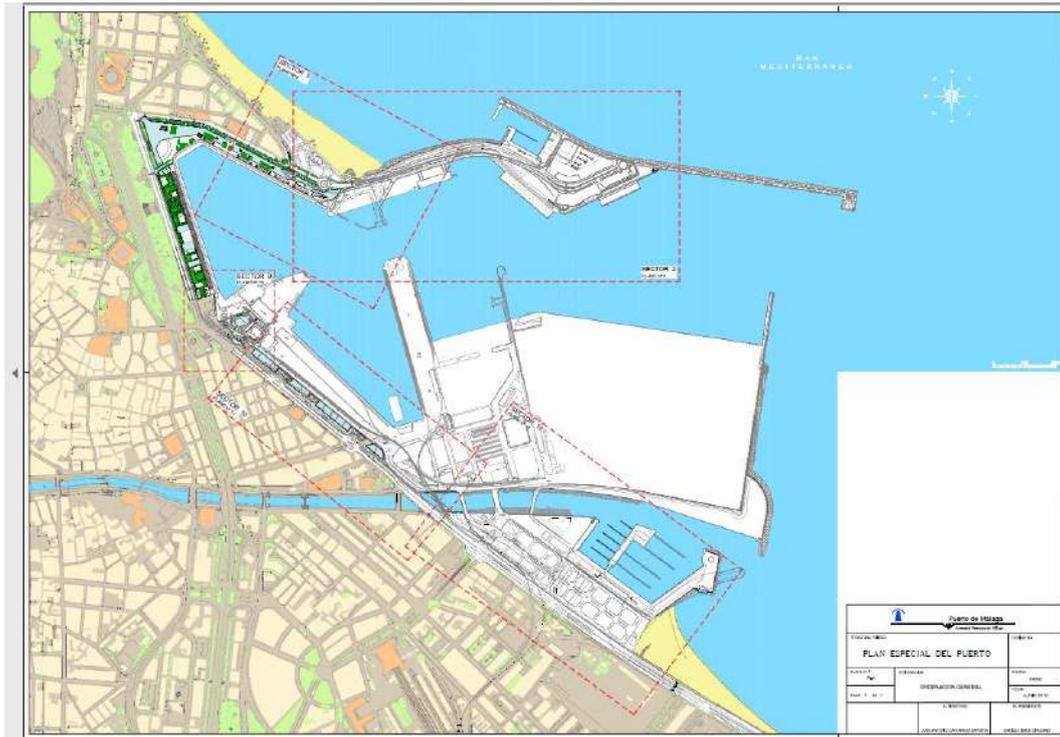
El “Puerto de San Andrés” forma parte del conjunto de las propuestas especificadas en el “PLAN ESPECIAL DEL SISTEMA GENERAL DEL PUERTO DE MÁLAGA (Texto Refundido junio 2010), dentro de la importante remodelación urbanística de los suelos portuarios colindantes con la ciudad para cualificar y potenciar la relación Puerto-Ciudad. Desde esta importante realidad de los espacios ya ordenados de los Muelles 1 y 2 y las operaciones sucesivas de Muelle Heredia y Puerto de San Andrés, la propuesta que aquí se plantea ayudará a conformar la “cabecera” de los desarrollos urbanos del Sector de Poniente de la ciudad.



Plano S01 de la Ordenanza Particular, Área de Influencia del Auditorio.

Dentro del PLAN ESPECIAL DEL SISTEMA GENERAL DEL PUERTO DE MÁLAGA (Texto refundido junio 2010) la ORDENANZA PARTICULAR PARA LA INTEGRACIÓN DEL EDIFICIO DEL AUDITORIO Y SU ENTORNO establece una serie de condiciones de ordenación y un ámbito de influencia que es el que corresponde con el ámbito de estudio del presente Estudio de Detalle.

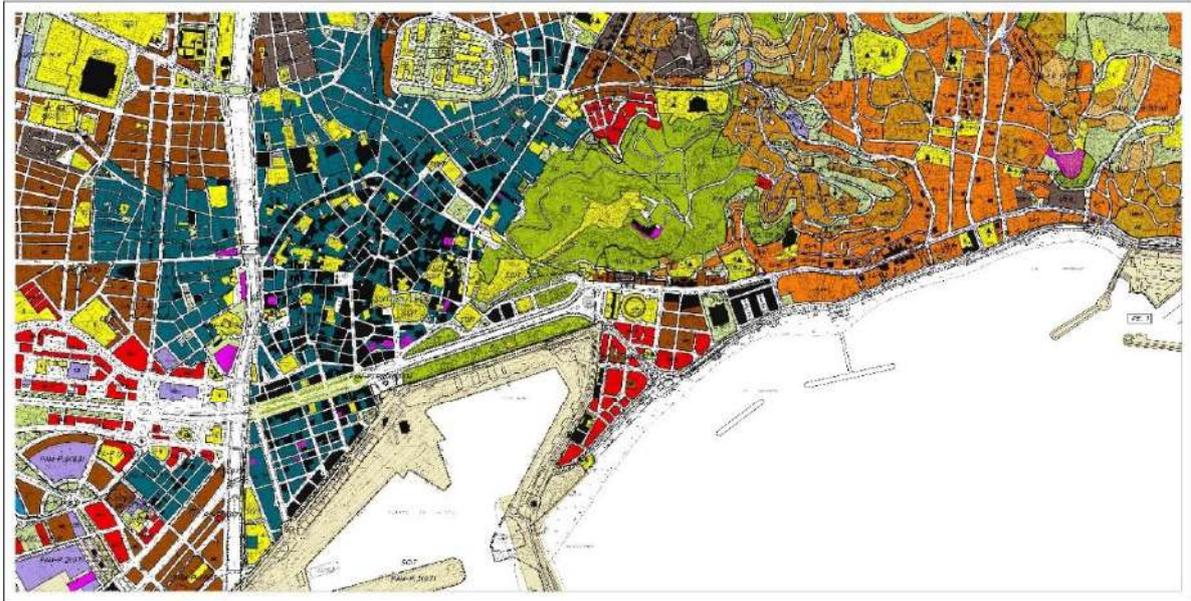
Esta infraestructura portuaria se sitúa dentro del Sistema General del Puerto de Málaga, concretamente en el sector denominado Plataforma de San Andrés.



Plano de Ordenación General del Plan Especial del Puerto de Málaga.



Situación del Puerto Deportivo de San Andrés en la ciudad de Málaga.



OPCIÓN DE ESTADÍSTICA OP.1. PARQUE OP.2. ZONA DE USO RESIDENTIAL OP.3. ZONA DE USO COMERCIAL OP.4. ZONA DE USO INDUSTRIAL OP.5. ZONA DE USO MIXTO OP.6. ZONA DE USO ESPECIAL OP.7. ZONA DE USO AGROPECUARIO OP.8. ZONA DE USO FORESTAL OP.9. ZONA DE USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL OP.10. ZONA DE USO DE PROTECCIÓN DEL ENTORNO NATURAL	OPCIÓN DE ESTADÍSTICA OP.11. ZONA DE USO RESIDENTIAL OP.12. ZONA DE USO COMERCIAL OP.13. ZONA DE USO INDUSTRIAL OP.14. ZONA DE USO MIXTO OP.15. ZONA DE USO ESPECIAL OP.16. ZONA DE USO AGROPECUARIO OP.17. ZONA DE USO FORESTAL OP.18. ZONA DE USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL OP.19. ZONA DE USO DE PROTECCIÓN DEL ENTORNO NATURAL	OPCIÓN DE ESTADÍSTICA OP.20. ZONA DE USO RESIDENTIAL OP.21. ZONA DE USO COMERCIAL OP.22. ZONA DE USO INDUSTRIAL OP.23. ZONA DE USO MIXTO OP.24. ZONA DE USO ESPECIAL OP.25. ZONA DE USO AGROPECUARIO OP.26. ZONA DE USO FORESTAL OP.27. ZONA DE USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL OP.28. ZONA DE USO DE PROTECCIÓN DEL ENTORNO NATURAL	OPCIÓN DE ESTADÍSTICA OP.29. ZONA DE USO RESIDENTIAL OP.30. ZONA DE USO COMERCIAL OP.31. ZONA DE USO INDUSTRIAL OP.32. ZONA DE USO MIXTO OP.33. ZONA DE USO ESPECIAL OP.34. ZONA DE USO AGROPECUARIO OP.35. ZONA DE USO FORESTAL OP.36. ZONA DE USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL OP.37. ZONA DE USO DE PROTECCIÓN DEL ENTORNO NATURAL	OPCIÓN DE ESTADÍSTICA OP.38. ZONA DE USO RESIDENTIAL OP.39. ZONA DE USO COMERCIAL OP.40. ZONA DE USO INDUSTRIAL OP.41. ZONA DE USO MIXTO OP.42. ZONA DE USO ESPECIAL OP.43. ZONA DE USO AGROPECUARIO OP.44. ZONA DE USO FORESTAL OP.45. ZONA DE USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL OP.46. ZONA DE USO DE PROTECCIÓN DEL ENTORNO NATURAL		<p>Ayuntamiento de Málaga</p> <p>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</p> <p>Planes de Ordenación</p> <p>Ordenación General</p> <p>P.2.1. Calificación, Usos y Sistema</p> <p>P.2</p> <p>Ordenación General</p> <p>P.2.1. Calificación, Usos y Sistema</p> <p>AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA</p>
--	--	--	--	--	--	---



OPCIÓN DE ESTADÍSTICA OP.1. PARQUE OP.2. ZONA DE USO RESIDENTIAL OP.3. ZONA DE USO COMERCIAL OP.4. ZONA DE USO INDUSTRIAL OP.5. ZONA DE USO MIXTO OP.6. ZONA DE USO ESPECIAL OP.7. ZONA DE USO AGROPECUARIO OP.8. ZONA DE USO FORESTAL OP.9. ZONA DE USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL OP.10. ZONA DE USO DE PROTECCIÓN DEL ENTORNO NATURAL	OPCIÓN DE ESTADÍSTICA OP.11. ZONA DE USO RESIDENTIAL OP.12. ZONA DE USO COMERCIAL OP.13. ZONA DE USO INDUSTRIAL OP.14. ZONA DE USO MIXTO OP.15. ZONA DE USO ESPECIAL OP.16. ZONA DE USO AGROPECUARIO OP.17. ZONA DE USO FORESTAL OP.18. ZONA DE USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL OP.19. ZONA DE USO DE PROTECCIÓN DEL ENTORNO NATURAL	OPCIÓN DE ESTADÍSTICA OP.20. ZONA DE USO RESIDENTIAL OP.21. ZONA DE USO COMERCIAL OP.22. ZONA DE USO INDUSTRIAL OP.23. ZONA DE USO MIXTO OP.24. ZONA DE USO ESPECIAL OP.25. ZONA DE USO AGROPECUARIO OP.26. ZONA DE USO FORESTAL OP.27. ZONA DE USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL OP.28. ZONA DE USO DE PROTECCIÓN DEL ENTORNO NATURAL	OPCIÓN DE ESTADÍSTICA OP.29. ZONA DE USO RESIDENTIAL OP.30. ZONA DE USO COMERCIAL OP.31. ZONA DE USO INDUSTRIAL OP.32. ZONA DE USO MIXTO OP.33. ZONA DE USO ESPECIAL OP.34. ZONA DE USO AGROPECUARIO OP.35. ZONA DE USO FORESTAL OP.36. ZONA DE USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL OP.37. ZONA DE USO DE PROTECCIÓN DEL ENTORNO NATURAL	OPCIÓN DE ESTADÍSTICA OP.38. ZONA DE USO RESIDENTIAL OP.39. ZONA DE USO COMERCIAL OP.40. ZONA DE USO INDUSTRIAL OP.41. ZONA DE USO MIXTO OP.42. ZONA DE USO ESPECIAL OP.43. ZONA DE USO AGROPECUARIO OP.44. ZONA DE USO FORESTAL OP.45. ZONA DE USO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL OP.46. ZONA DE USO DE PROTECCIÓN DEL ENTORNO NATURAL		<p>Ayuntamiento de Málaga</p> <p>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</p> <p>Planes de Ordenación</p> <p>Ordenación General</p> <p>P.2.1. Calificación, Usos y Sistema</p> <p>P.2</p> <p>Ordenación General</p> <p>P.2.1. Calificación, Usos y Sistema</p> <p>AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA</p>
--	--	--	--	--	--	---

Hojas de Ordenación General Calificación Usos y Sistemas del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

Planeamiento Aprobado Modificado

IDENTIFICACIÓN		PAM-P.3 (97)		PLANEAMIENTO INCORPORADO:		Plan Especial "Puerto de Málaga"		Identificación y Localización	
BARRIO	PROLONGACIÓN	NOTA	1.2						

Ordenación

Planeamiento y Gestión

Planeamiento incorporado:
Plan Especial "Puerto" Aprobación definitiva: 02-04-08.
Modificación de P.E. Puerto "Muelle 1 y 2" Aprobación Definitiva: 30-11-04.
Modificación de P.E. Puerto "Plataforma del Morro" Aprobación Definitiva: 26-05-05.
Modificación de P.E. Puerto: Aprobación Definitiva: 30-09-10.

Grado Urbanístico: Inicialmente Urbana

Concepto Urbanístico:
Plan Especial de Infraestructuras Básicas.

CONDICIONES APROBADAS DEFINITIVAMENTE

1.- Determinaciones Básicas aprobadas en el P.E. PUERTO de 02-04-08.- Regular y ordenar los diferentes usos y actividades en el recinto portuario así como las actuaciones de edificación y urbanización que se desarrollen dentro de ese ámbito en el periodo de vigencia del Plan Especial. El uso global del Puerto es el portuario entendido como Sistema General de Comunicaciones y Transporte (Portuario). Los usos generales que se regulan son tres: Ciudadano (I), Portuario (II) y Portuario-Ciudadano (III).

2.- Determinaciones Básicas aprobadas en la modificación de 30-11-04.- En este documento se modifican y ordenan todos los aspectos relativos al ámbito correspondiente a los Muelles 1, 2 y esquinero. Este documento contempla los parámetros urbanísticos que se determinan de mutuo acuerdo en el Proceso Puerto: Ayuntamiento firmado con fecha 5 de abril.

3.- Determinaciones Básicas aprobadas en la modificación de 26-05-05.- En este documento se modifican y ordenan aspectos relativos al ámbito del dique de levante atendiendo a necesidades propias del puerto sobre la nueva estación de cruceros.

4.- Determinaciones Básicas aprobadas en la modificación de 30-09-10.- Responde a las necesidades del acuerdo entre las administraciones con el objetivo principal de la construcción del Auditorio de Música de Málaga en la Plataforma de San Andrés. También se realizan otras modificaciones parciales ligadas a la solución de problemas que se plantean en el ámbito de contacto entre espacio portuario y ciudad, el morro de levante y adecuación de accesos al muelle 9..

Todas las modificaciones se describen en el punto 1.5 del Capítulo Primero del Título VII de la Memoria Propositiva.

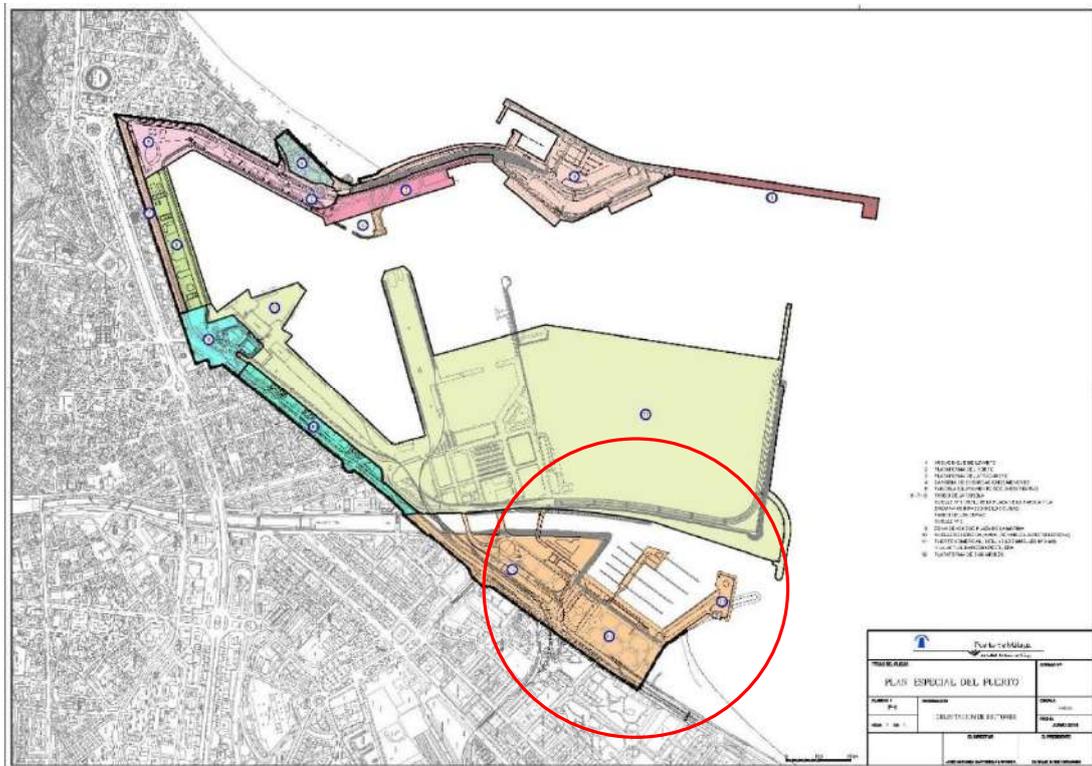
Aprobada estas modificaciones, la Autoridad Portuaria redactará un TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO, a la fecha que proceda, que refleje el contenido íntegro definitivamente aprobado del Plan Especial del Puerto de 1994.

DETERMINACIONES

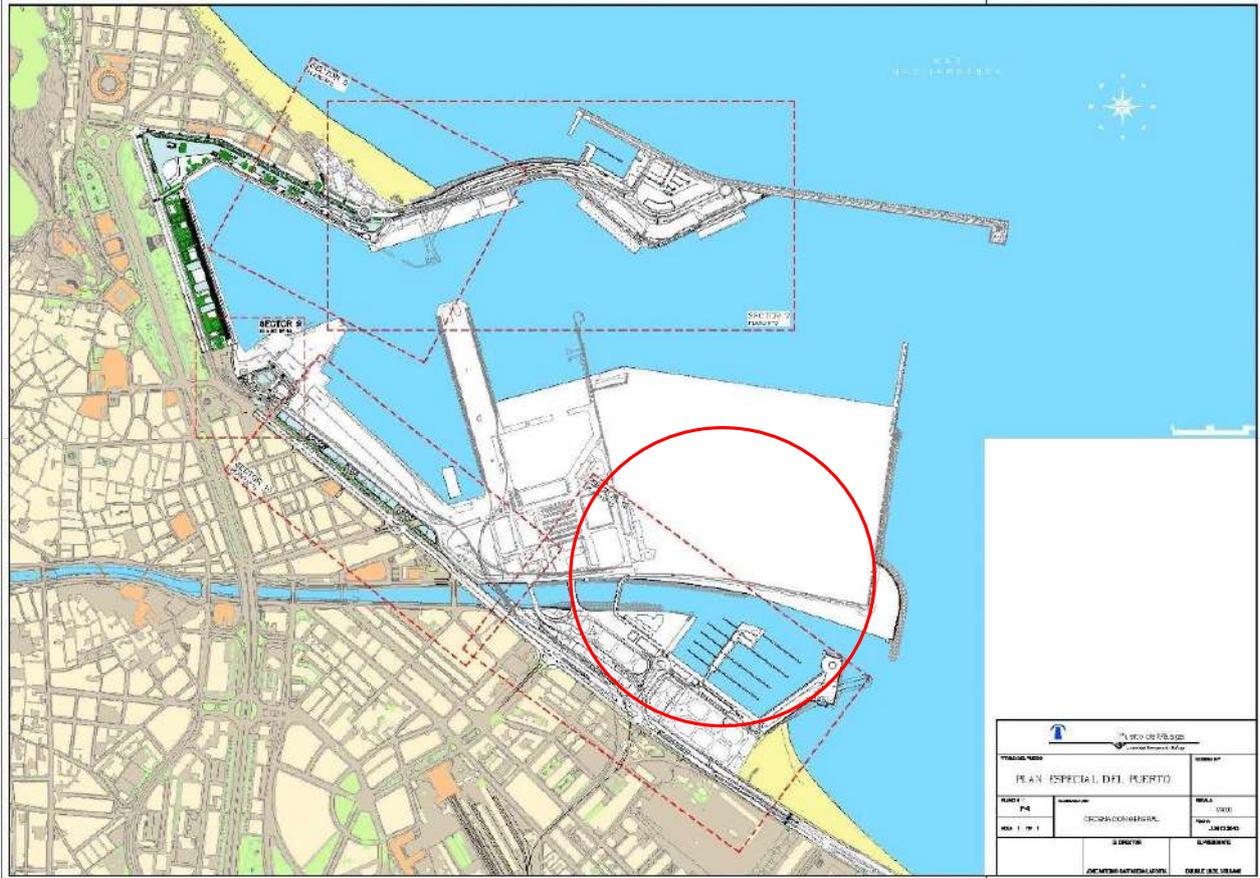
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	925.080,00 m ²	14 m ² /m ² m
EDIFICABILIDAD TOTAL:	m ²	Uso Global
ADIV. MEDIO:	m ² /m ²	C.P.H.
ADIV. SUBELEVAD:	m ²	Excesos:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA MÁLAGA

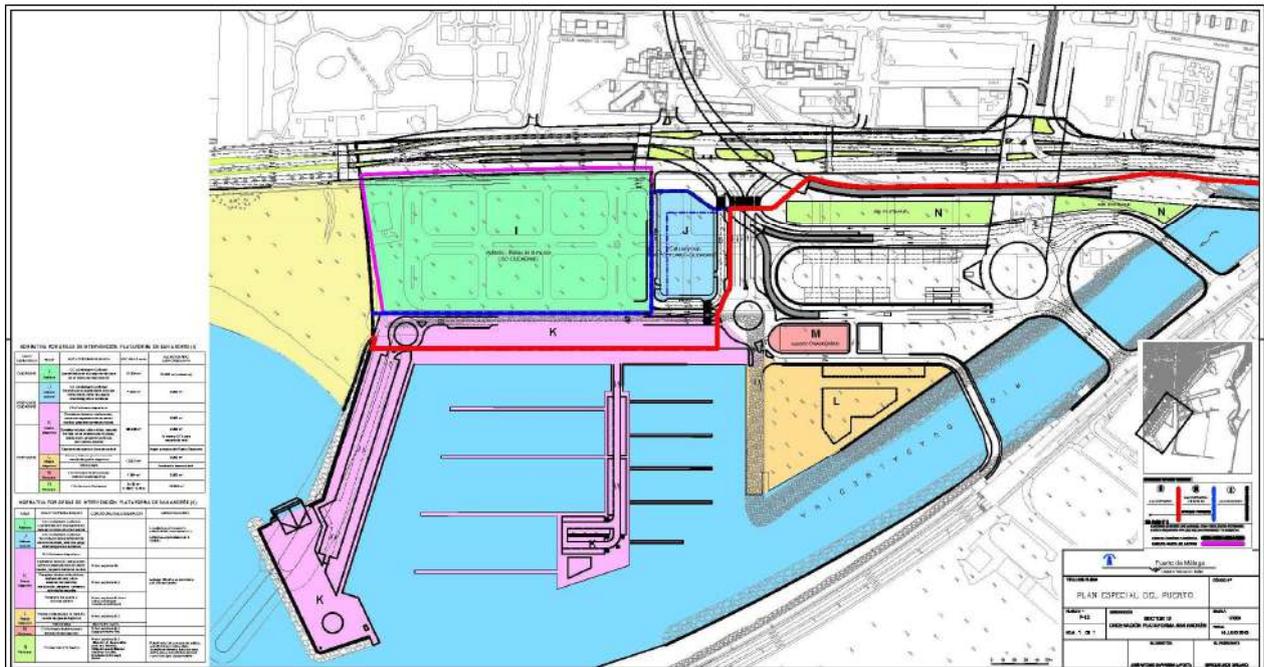
Ficha PAM-P.3 (97) del PGOU vigente de Málaga, Planeamiento Aprobado Modificado del Plan Especial del Puerto de Málaga.



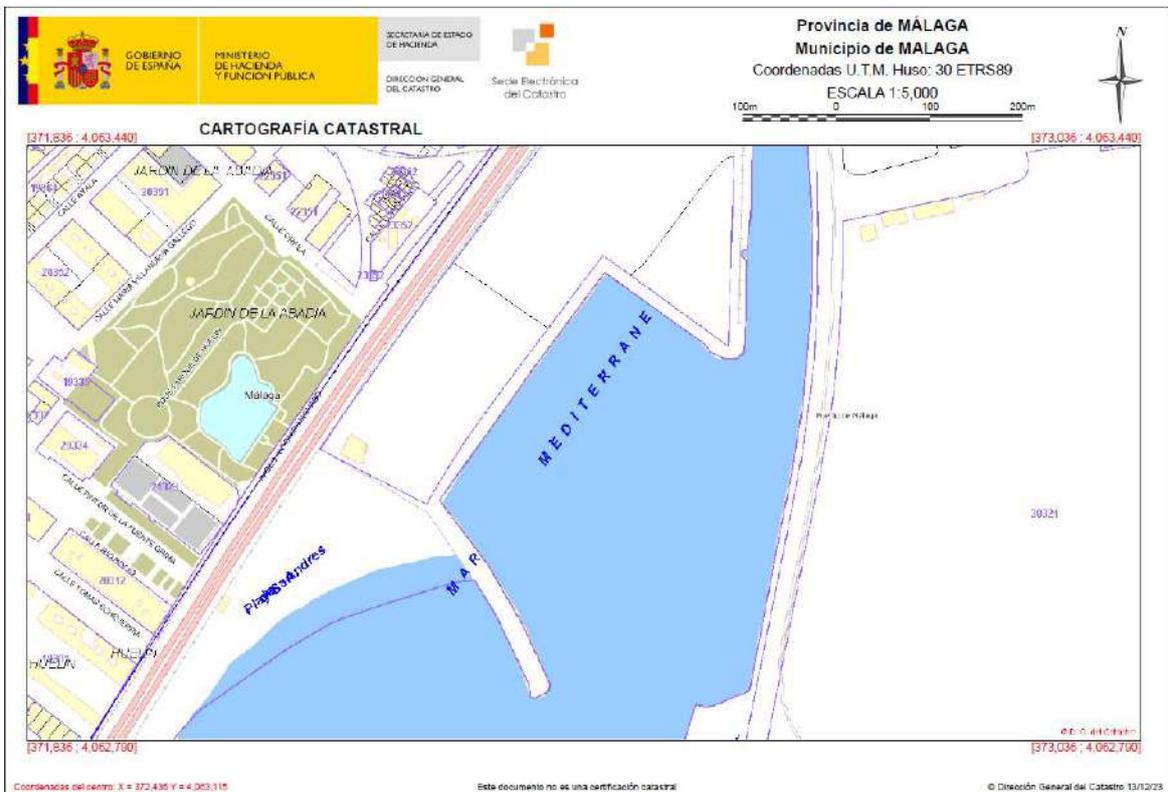
Plano 1 del Plan Especial del Puerto de Málaga, Delimitación de Sectores.



Plano 4 del Plan Especial del Puerto de Málaga, Ordenación General.



Plano 12 del Plan Especial del Puerto de Málaga, Sector 12 Ordenación de la Plataforma de San Andrés.



Cartografía Catastral, arriba con ortofoto.

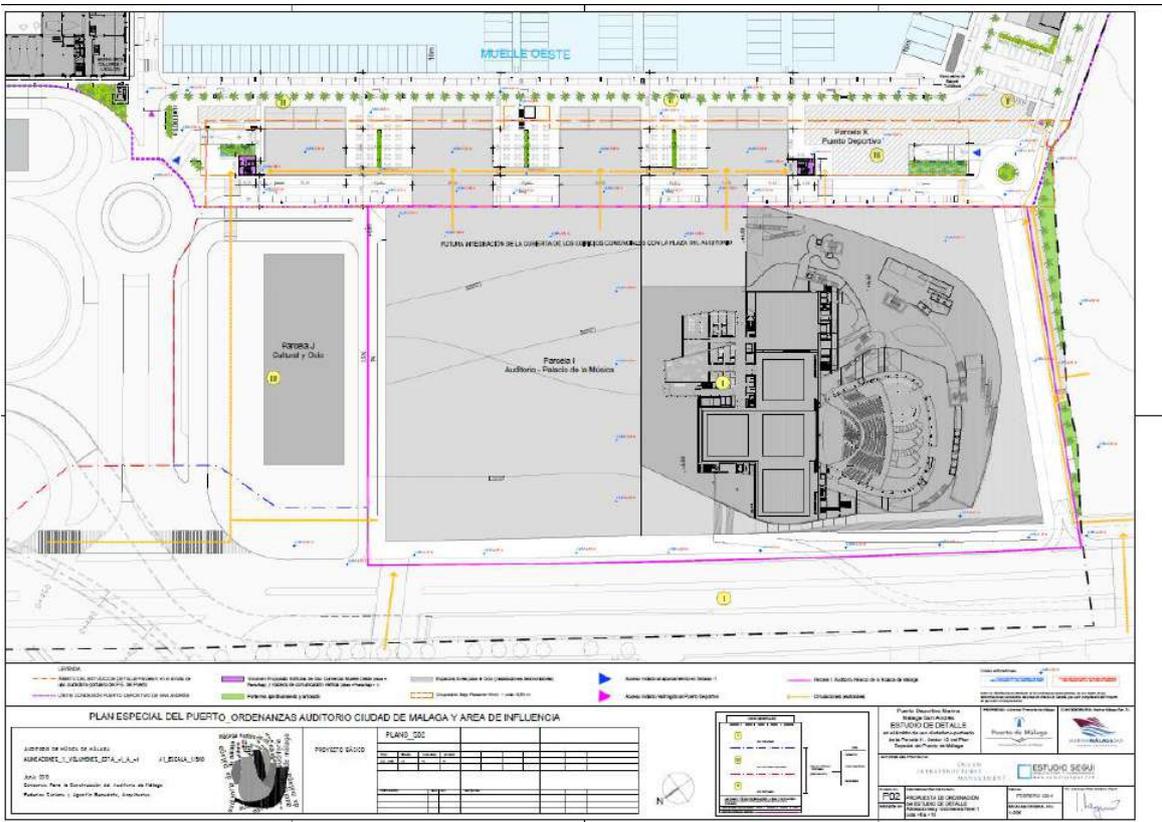
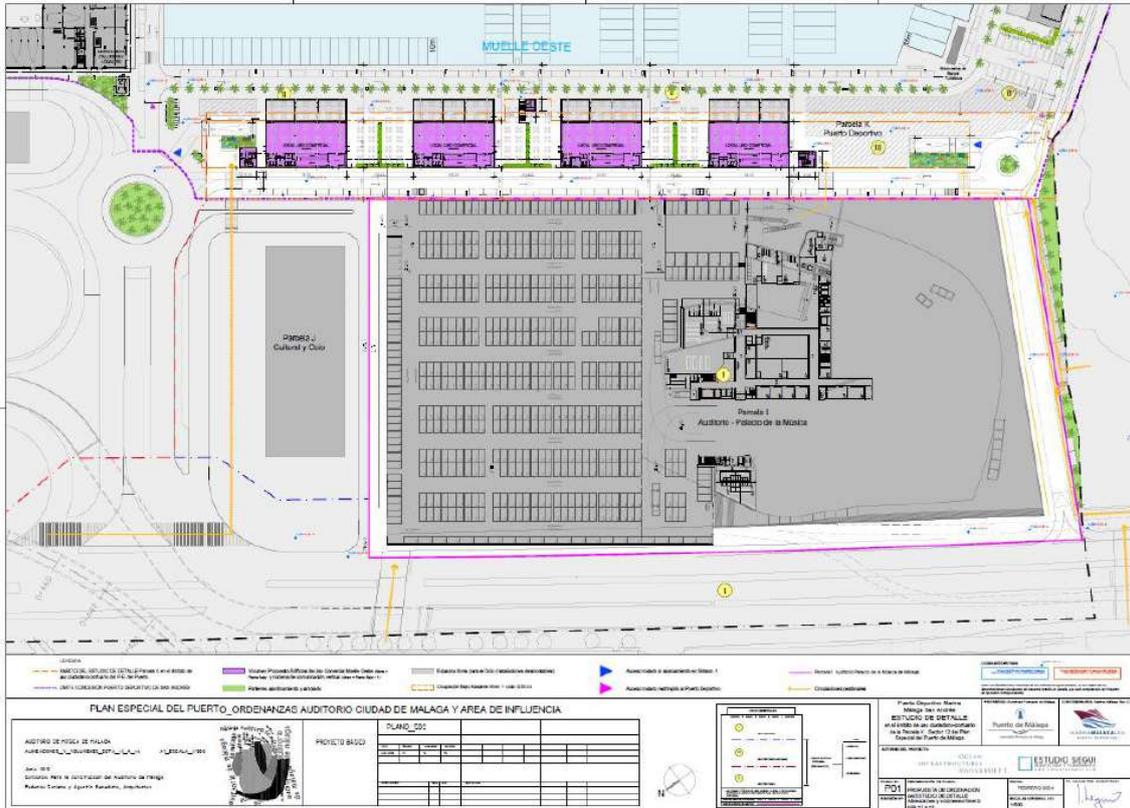
1.2 Objeto del Estudio de Detalle

El objetivo de esta figura de planeamiento de desarrollo es establecer la ordenación de volúmenes de las edificaciones de uso Comercial de la Parcela K en su ámbito de uso general Ciudadano-Portuario en cumplimiento de la Ordenanza Particular para la Integración del Auditorio y su Entorno, así como establecer un nuevo vial local secundario que mejore la circulación rodada y accesos de este ámbito de la ordenanza particular mencionada. Junto a estas determinaciones se establecen también las rasantes de esta nueva infraestructura del Puerto Deportivo dentro del Puerto de Málaga en la Plataforma de San Andrés, Sector 12. Así mismo esta ordenación pretende integrar la solución propuesta con las actuaciones colindantes y especialmente con el Auditorio de Málaga, asegurando una mayor integración del Puerto y la Ciudad.

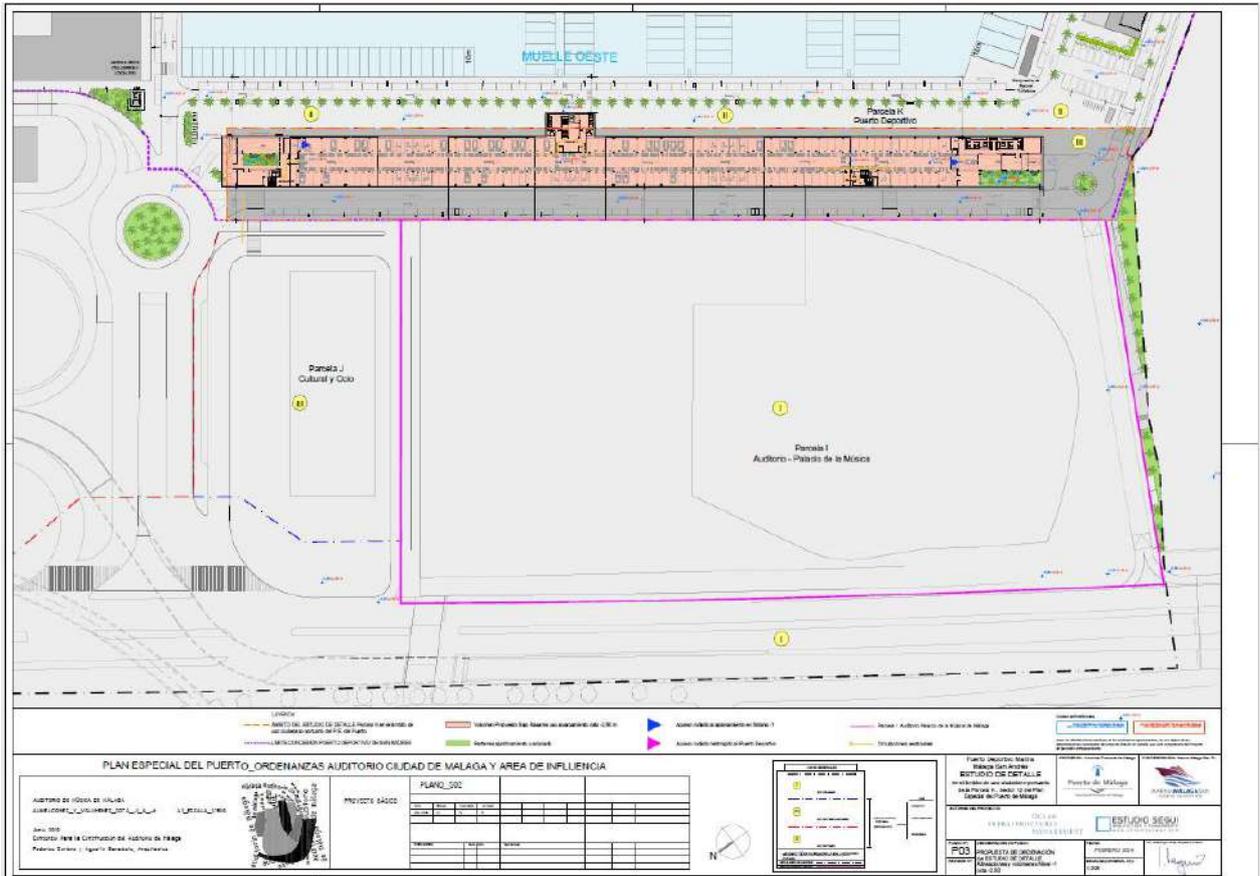
Dado que se proponen modificaciones respecto a la ordenación propuesta en el Plan Especial en esta zona del ámbito de estudio del Puerto Deportivo colindante con la pieza del Auditorio, se deberá tramitar un Estudio de Detalle en el que se justifique debidamente la oportunidad de los cambios con la finalidad de una mejora urbana y una mayor integración entre las parcelas de la Plataforma de San Andrés y en especial con la Parcela I del futuro Auditorio de la Música de Málaga.

Se mantienen todos los parámetros establecidos en el Plan Especial del Puerto de Málaga (Texto refundido junio 2010) excepto los siguientes:

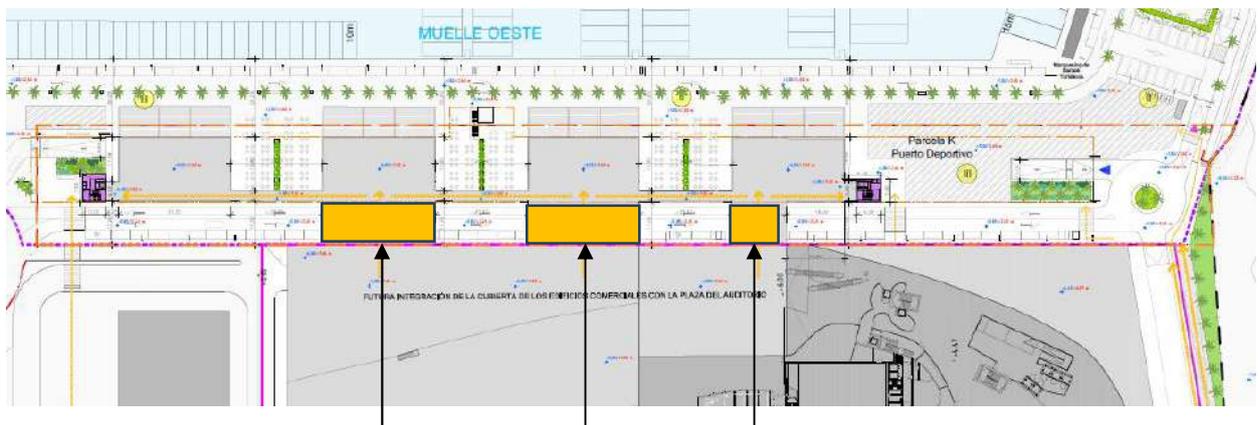
- La ordenación de los volúmenes de uso comercial en el Muelle Oeste se modifica al situar 4 edificaciones con espacios libres a modo de plazas entre los mismos en lugar de un solo volumen edificado continuo que supondría un efecto pantalla e impediría mantener una permeabilidad visual y de conexión con la ciudad y su entorno en este lindero Oeste del Puerto Deportivo.
- Se prevé la posibilidad de conexión y continuidad visual de las cubiertas planas de los edificios comerciales del Muelle Oeste con la futura plaza del Auditorio en la parcela colindante. Estas cubiertas se sitúan a la misma altura que la plaza y mediante un sistema de pasarelas entre edificios y 2 núcleos verticales de comunicación se asegura la circulación y conexión pública de estas cubiertas con el paseo del puerto deportivo. Estas cubiertas funcionarían como espacios públicos que a modo de terrazas miradores se asoman a las vistas de la dársena náutico-deportiva y se podrían conectar con la plaza del Auditorio por medio de unas plataformas que ejecutará el promotor de la parcela del futuro Auditorio siguiendo la geometría propuesta, y que deberá contar con una estructura independiente de la de los edificios de usos comercial, debiendo existir una junta de dilatación estructural y asegurando que no se transmiten cargas gravitatorias a los edificios comerciales del Muelle Oeste.



Planos de Propuesta de Ordenación del Estudio de Detalle P01 Nivel 0 y P02 Nivel 1.



Planos de Propuesta de Ordenación del Estudio de Detalle P03 Nivel -1.



Ubicación posible de las plataformas de conexión de la plaza del Auditorio con las cubiertas de los edificios de uso comercial a la cota +6,00 m (cotas altimétricas del Ayuntamiento) que deberán ser ejecutadas por el promotor del Auditorio con una estructura independiente con junta de dilatación estructural y sin transmisión de cargas gravitatorias a estos edificios de uso comercial del Muelle Oeste.

Se diseña una configuración de muelles y dársena de atraque de embarcaciones para atender las necesidades especificadas por la Autoridad Portuaria de Málaga y asegurar un buen funcionamiento e integración con la ciudad de esta infraestructura portuaria.

Se plantea una ordenación de volúmenes de los usos establecidos en el vigente Plan Especial del Puerto de Málaga cumpliendo todos sus parámetros establecidos de techo máximo edificable, alturas y ocupación resultante.

Se ordenan los espacios libres y las edificaciones auxiliares en base a las necesidades establecidas por la Autoridad Portuaria de Málaga, diseñando una ordenación de volúmenes y espacios libres singular y óptima para el funcionamiento de una marina deportiva bien integrada con su entorno y la ciudad.

En definitiva, se diseña una ordenación concreta de esta importante actuación urbana para la ciudad y su puerto, fijando los volúmenes y una solución de viales locales secundarios óptima para su entorno, cumpliendo con los parámetros urbanísticos del Plan Especial vigente, y con las necesidades de la Autoridad Portuaria de Málaga.

Justificación de los Volúmenes de la Concesión del Puerto Deportivo

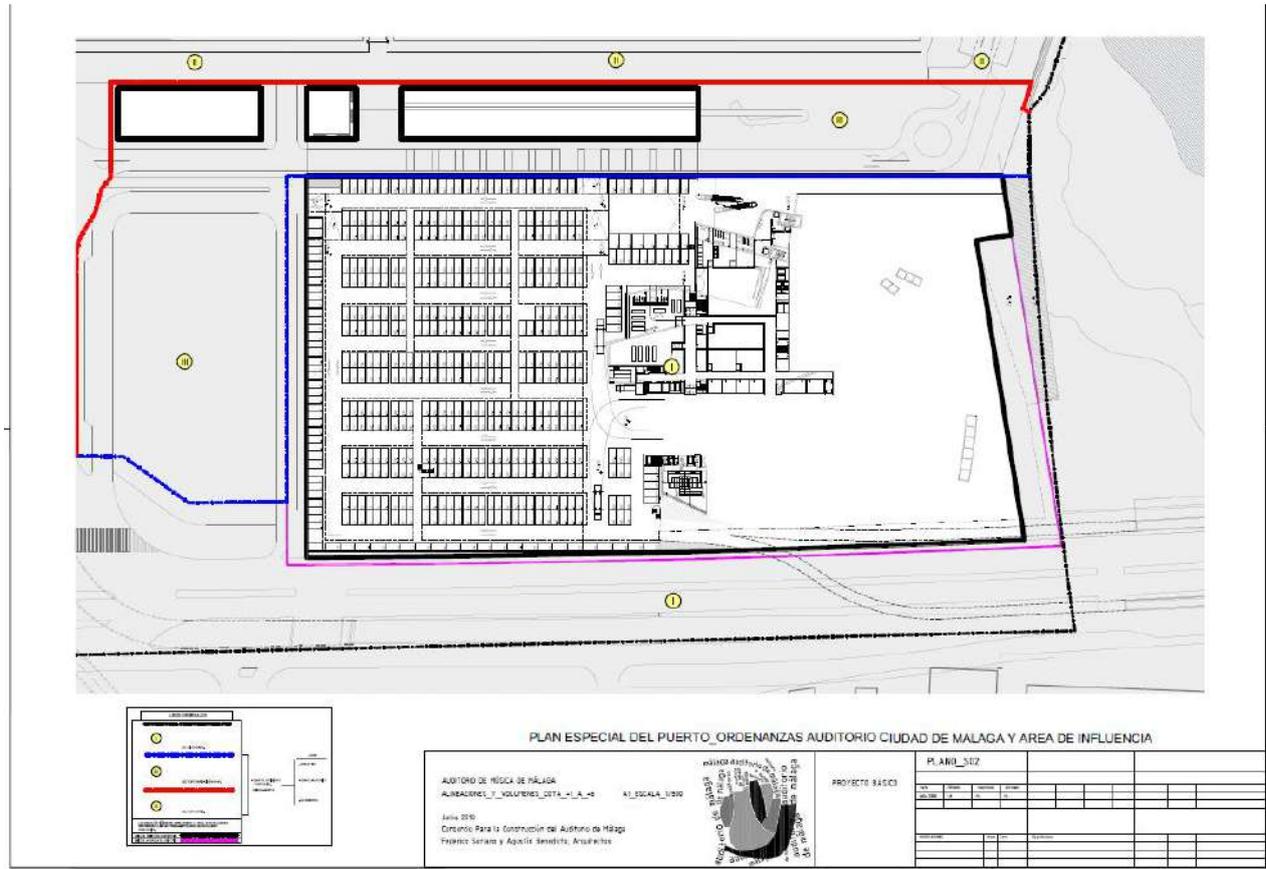
A continuación, se hace mención del resto de parámetros urbanísticos que cumpliendo el Plan Especial establecen la ordenación de volúmenes de la Concesión Administrativa del Puerto Deportivo de San Andrés.

Se detalla la ordenación de este puerto deportivo estableciendo los viales locales secundarios de acceso, manteniendo el vial principal de entrada al norte junto con su rotonda principal, que permiten un tráfico rodado fluido y adecuado al conjunto de actuaciones que se proyectan en la Plataforma de San Andrés con especial mención del Auditorio de Málaga. Se establecen los viales locales secundarios de acceso a los diferentes muelles y de servicio a los volúmenes edificados propuestos.

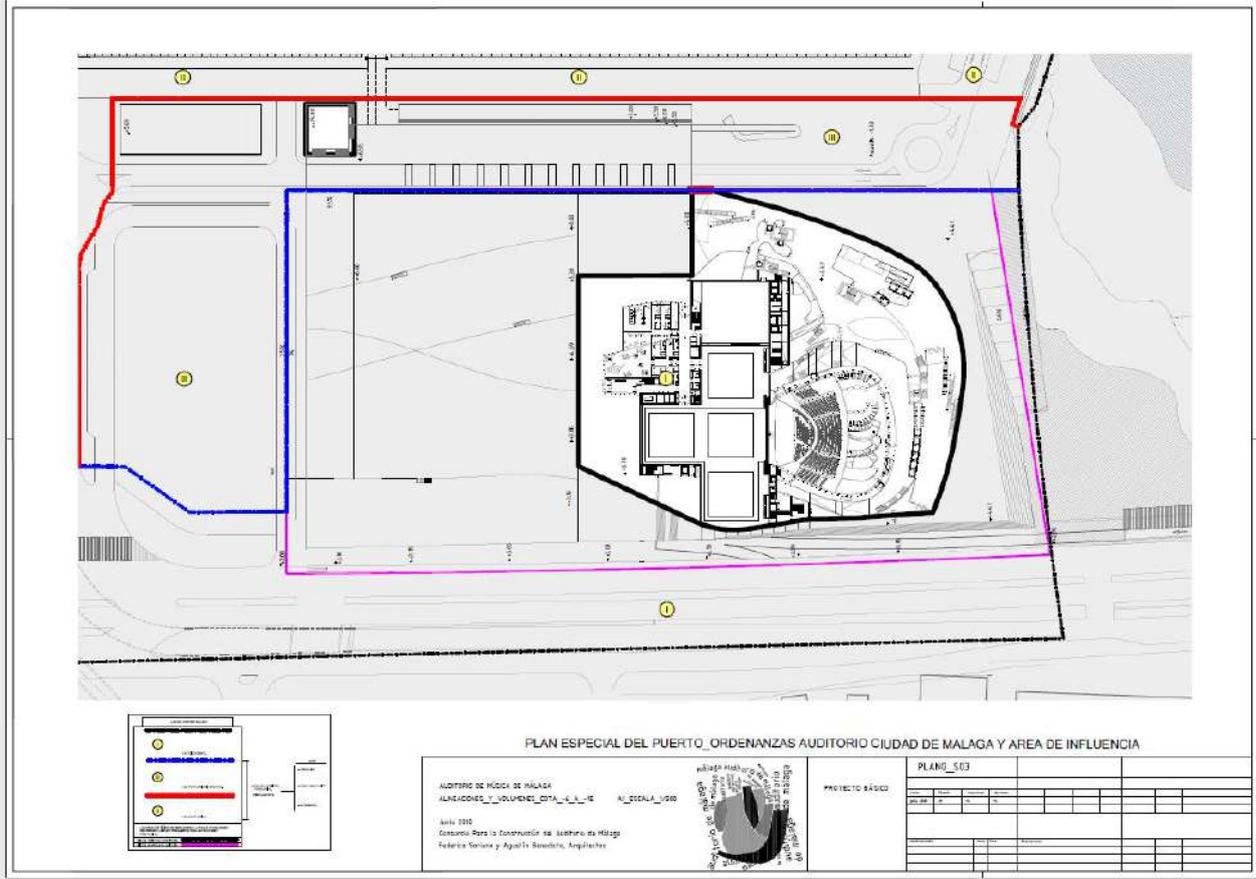
Se establecen las separaciones de los edificios de uso comercial al muelle de ribera o cantil de la dársena náutico-deportiva, aumentando estas distancias respecto a la mínima establecida en el Plan Especial de 10 m, con objeto de crear paseos marítimos más anchos y generosos con espacios libres públicos más cualificados.

En este sentido, se han tenido muy en consideración, tanto las conexiones urbanas con el colindante Paseo de Poniente (Paseo Marítimo de Antonio Machado), con las dos rotondas de acceso que se prevén en la propuesta, como en el diseño de la ordenación del puerto con una imagen más urbana de un puerto deportivo que requiere cualificar su paisaje náutico mediante una adecuada distribución de los usos del programa de necesidades y embarcaciones en base a los criterios establecidos por la Autoridad Portuaria de Málaga.

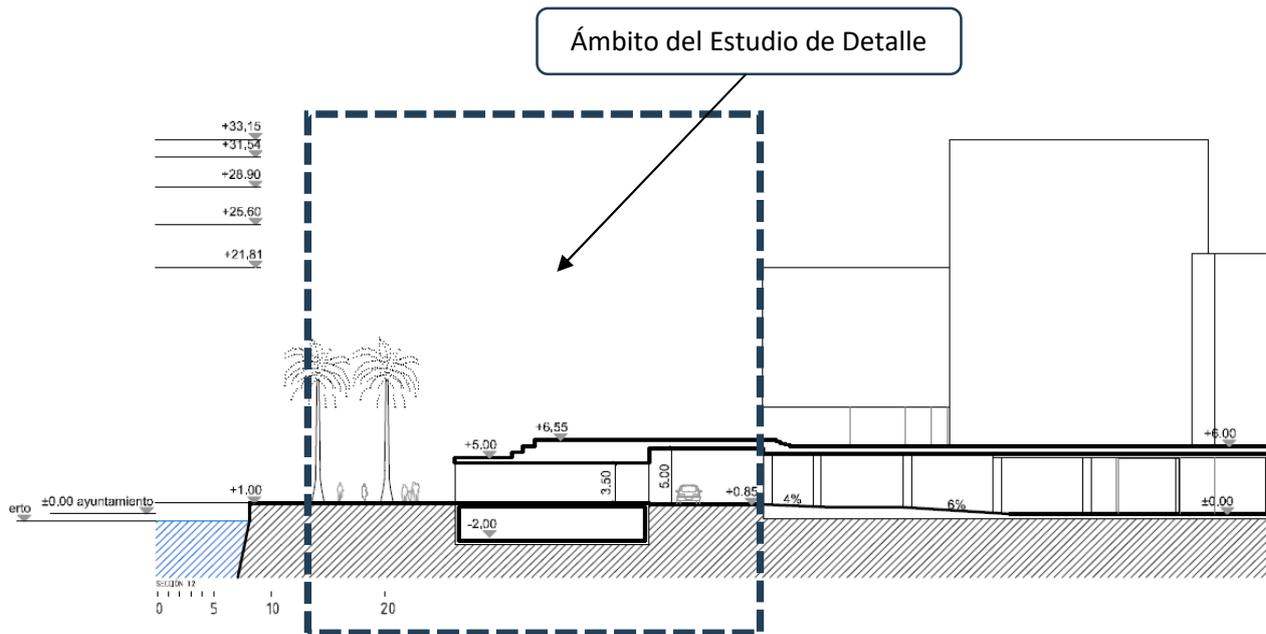
Las determinaciones de ordenación del resto de usos del Puerto Deportivo fuera del ámbito del presente Estudio de Detalle tienen son meramente justificativas, pero sin carácter vinculante al objeto del ED que se presenta, el cual se debe, como ya se ha dicho, al cumplimiento de la Ordenanza Particular para la Integración del Auditorio y su Entorno.



Plano S02 de la Ordenanza Particular del Auditorio.



Plano S03 de la Ordenanza Particular del Auditorio.

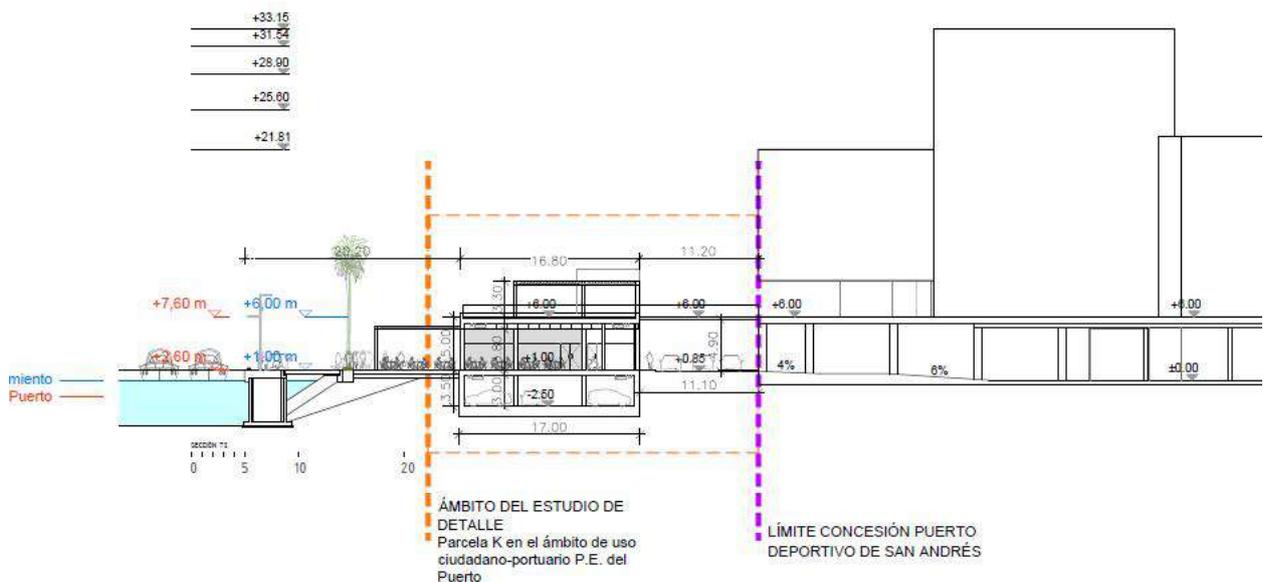
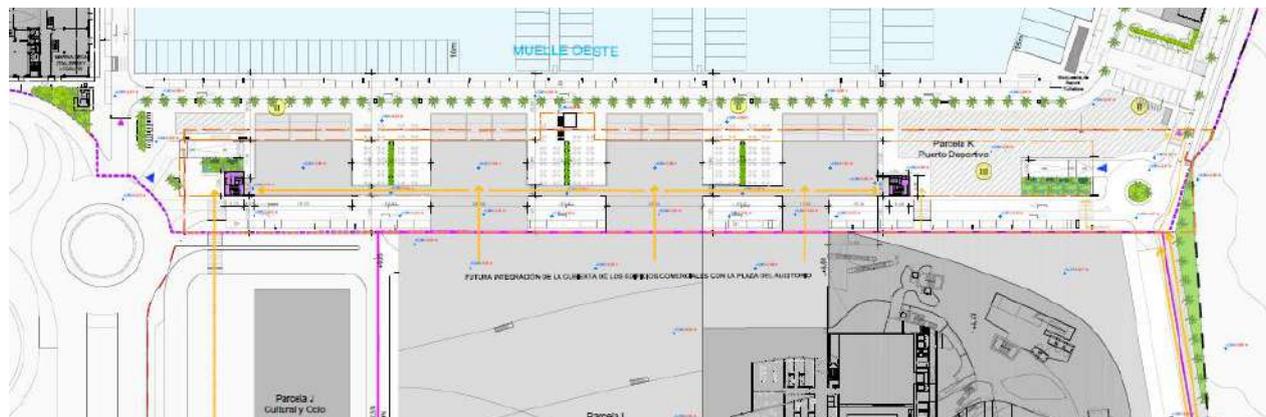


Sección del Plano S05 Alzados y Secciones 1 de la Ordenanza Particular del Auditorio.

Dado que se plantean modificaciones a las determinaciones de la Ordenanza Particular del Auditorio se debe tramitar un Estudio de Detalle que recoja estas modificaciones.

Se reordenan los volúmenes de los edificios de uso comercial de este ámbito ciudadano-portuario del Puerto Deportivo en su Muelle Oeste de forma que se pretende crear una mayor permeabilidad visual con su entorno y la ciudad.

Se detalla la integración y posible conexión con las cubiertas de los edificios de uso comercial con la Plaza del Auditorio mediante unas plataformas, así mismo los edificios comerciales se conectan a nivel de cubierta mediante unas pasarelas y dos núcleos verticales de comunicación en los extremos que permitirán la conexión peatonal de la plaza del Auditorio con el paseo del puerto deportivo.



Plano P02 Propuesta de Ordenación Nivel 1 y Sección del Plano de Propuesta P04 Alzados y Secciones.

1.4 Agentes intervinientes

**Promotor y
autor del
encargo:**

Marina Málaga San, S.L.

NIF: B02797306

Domicilio social: Calle Casas de Campos 4, planta 2 - 29001 MÁLAGA (España)

Representante Legal, cargo Administrador Único: José María Ibañez Cuenca
NIF: 24358502F

Contacto para Notificaciones:

Luis Barrionuevo

Email: luisbarrionuevo@marinamalaqaport.com

Teléfono: +34 620895260

**Redactor
proyectista:**

D. JOSÉ SEGUÍ PÉREZ

nº de colegiado: 042 (C.O.A. Málaga)

C/ OLMOS, 5. 29018, MÁLAGA (MÁLAGA)

Tfno.: 952291838

e-mail: proyectos@estudiosegui.com

DNI: 24.724.470-E

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1 Usos, edificaciones, infraestructuras y vegetación existentes

La parcela está libre de edificaciones en su zona de tierra, cuenta con todo tipo de infraestructuras necesarias con lo que se garantiza el buen funcionamiento de la edificación a implantar y sus conexiones con las redes generales de la zona.

El terreno del ámbito no presenta irregularidades topográficas formando parte de la Plataforma de San Andrés, que se sitúa en la zona de estudio a una cota alimétrica respecto al nivel de baja mar de +1,60 m. La zona de tierra tendrá que ser ampliada mediante el proyecto de obras de ingeniería portuaria para configurar los muelles y diques de abrigo de la propuesta.

Esta parcela reúne las condiciones técnicas y urbanísticas para el desarrollo de la Marina de San Andrés, al contar con todas las redes de infraestructuras de servicios en sus proximidades.

No existe vegetación en el ámbito de estudio en la zona de tierra existen.

Documentación gráfica del estado actual:



Vista aérea del ámbito del proyecto desde el sur.



Vista aérea del ámbito del proyecto desde el noreste.



Vista del acceso principal a la Plataforma de San Andrés desde el Paseo de Antonio Machado.



Vista desde la avenida de acceso principal a la Plataforma de San Andrés.



Vista desde la futura rotonda principal de acceso a la Marina, con el Edificio de Investigación Oceanográfico a la izquierda.



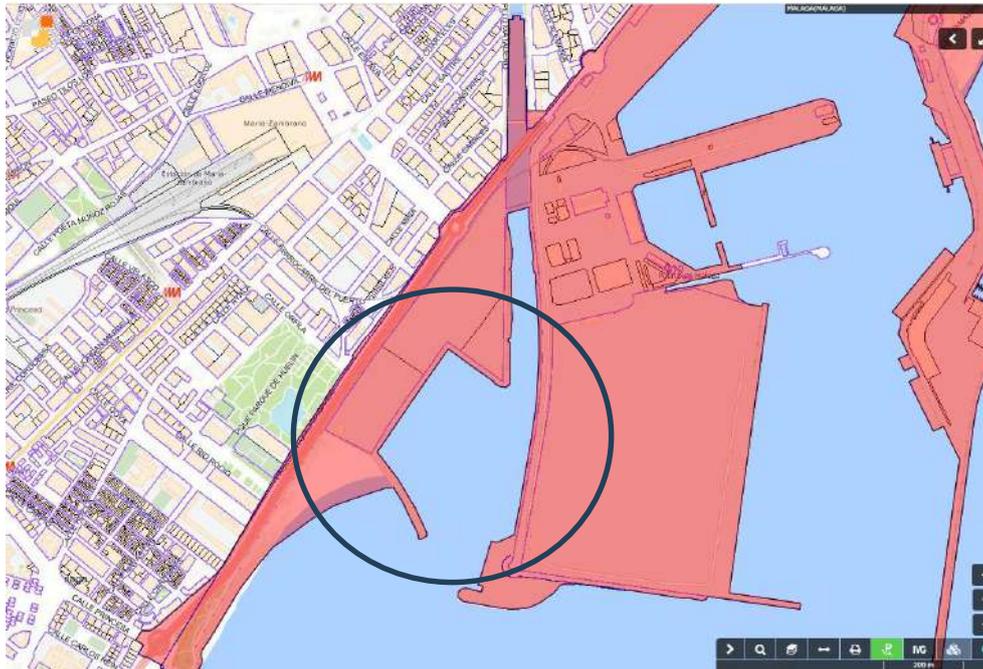
Vista desde la explanada de San Andrés, actualmente ocupada por carpas desmontables.



Vista desde el muelle oeste, actual escollera en el límite de la Plataforma de San Andrés.

2.2 Estructura de la propiedad del suelo

El Puerto de Málaga es titular del pleno dominio de dicho ámbito, que delimitado por el Plan Especial antes mencionado, dentro del Sistema General de Infraestructuras de Transporte que constituye el Puerto de Málaga constituyendo un de dominio público marítimo-terrestre del Estado Español, y clasificado como Suelo Urbano Consolidado.



Cartografía del Catastro.

Referencia catastral

3346101UF7634N0004KP

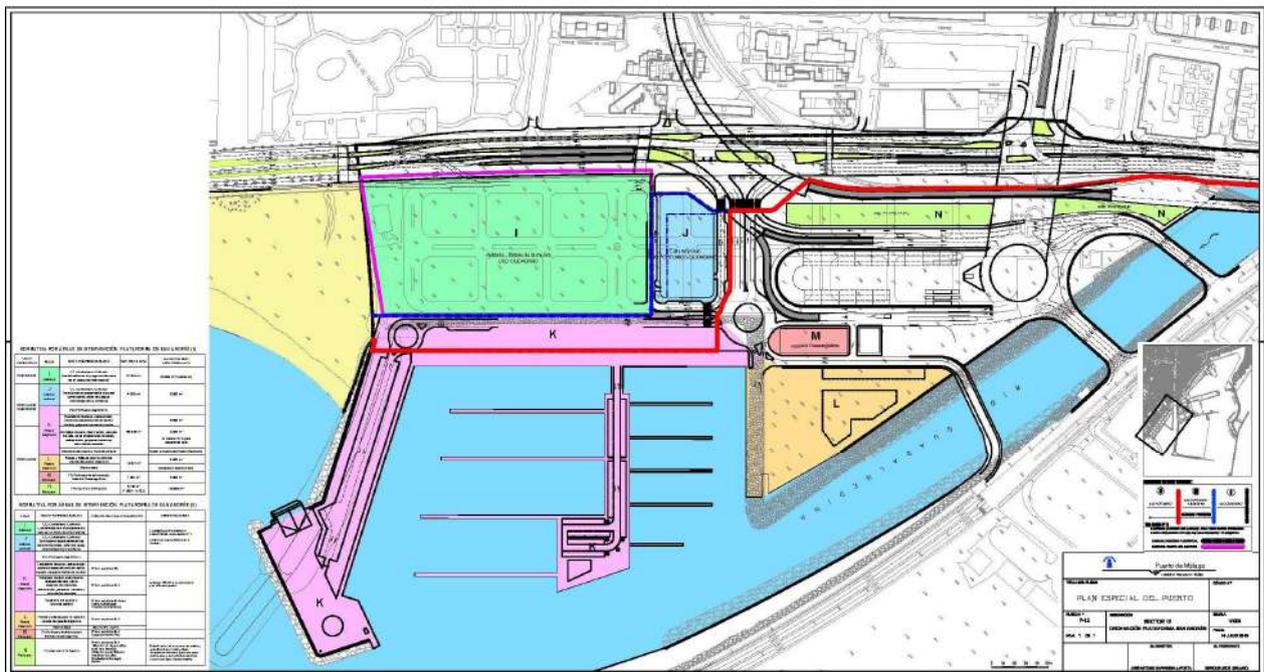
Localización

ZONA PUERTO EXPL SAN ANDRES MUELLE 9
29001 MALAGA (MÁLAGA)

2.3 Marco urbanístico de referencia (determinaciones del planeamiento superior) y parámetros urbanísticos

Este ámbito viene regulado por el vigente Plan General de Ordenación de Málaga junto con las Ordenanzas Generales, Particulares, y Fichas Regulatoras de las Actuaciones del Plan Especial del Sistema del General del Puerto de Málaga, Texto Refundido de junio de 2010.

Los parámetros urbanísticos son los descritos en estas ordenanzas y fichas regulatoras del Plan Especial vigente del Puerto de Málaga para el Sector 12 Plataforma de San Andrés, Zonas K y L correspondientes con el Puerto Deportivo.



Plano 12 del Plan Especial del Puerto de Málaga, Sector 12 Ordenación de la Plataforma de San Andrés.

NORMATIVA POR ÁREAS DE INTERVENCIÓN. PLATAFORMA DE SAN ANDRÉS (I)

USOS GENERALES	ÁREA	USOS FORMENORIZADOS	SUP. NETA (m ² s)	TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (m ² t)
CIUDADANO	I Auditorio	CC (Ciudadano-Cultural) Los definidos en el programa de usos en el concurso internacional	31.354 m ²	28.000 m ² (indicativo)
	J Edificio cultural	CC (Ciudadano-Cultural) Se excluyen expresamente los usos comerciales, salas de juegos, cinematógrafos o similares	4.895 m ²	8.000 m ²
PORTUARIO CIUDADANO	K Puerto deportivo	PD (Portuario-deportivo)	36.226 m ²	
		Ciudadano terciario: restauración, comercio especializado en sector náutico, pequeño comercio auxiliar		3.000 m ²
		Complejo náutico: club náutico, escuela de vela, otras enseñanzas náuticas, restauración, pequeño comercio, actividades sociales		2.200 m ² Al menos 10 % para escuela de vela
		Capitanía del puerto y torre de control		Según proyecto del Puerto Deportivo
PORTUARIO	L Puerto deportivo	Naves y talleres para la zona de varada del puerto deportivo	12.621 m ²	5.000 m ²
		Marina seca		Instalación desmontable
	M Portuario	PI (Portuario-Institucional) Instituto Oceanográfico	1.804 m ²	5.000 m ²
	N Portuario	PS (Servicio-Portuario)	5.130 m ² (1.398 + 3.732)	10.000 m ²

Cuadro I de normativa urbanística de intervención en el Sector 12 Plataforma de San Andrés.

NORMATIVA POR ÁREAS DE INTERVENCIÓN. PLATAFORMA DE SAN ANDRÉS (II)

ÁREA	USOS PORMENORIZADOS	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	OBSERVACIONES
I Auditorio	CC (Ciudadano-Cultural) Los definidos en el programa de usos en el concurso internacional		Las estipuladas en la ordenanza particular incluida como separata nº 1 400 plazas de aparcamiento para el Auditorio
J Edificio cultural	CC (Ciudadano-Cultural) Se excluyen expresamente los usos comerciales, salas de juego, cinematógrafos o similares		
K Puerto deportivo	PD (Portuario-deportivo)		Se prevén 300 plazas de aparcamiento para el Puerto deportivo
	Ciudadano terciario: restauración, comercio especializado en sector náutico, pequeño comercio auxiliar	Nº max. de plantas: PB	
	Complejo náutico: club náutico, escuela de vela, otras enseñanzas náuticas, restauración, pequeño comercio, actividades sociales	Nº max. de plantas: B+2	
	Capitanía del puerto y torre de control	Nº max. de plantas: B+2 (mas torre de control según necesidades del proyecto)	
L Puerto deportivo	Naves y talleres para la zona de varada del puerto deportivo	Nº max. de plantas: B+2	
	Marina seca	Altura máxima 13,50 m.	
M Portuario	PI (Portuario-Institucional) Instituto Oceanográfico	Nº max. de plantas: B+3 Ocupación máxima 70%	
N Portuario	PS (Servicio-Portuario)	Nº max. de plantas: B+2 Alineación a la ciudad definida por la traza ferroviaria. Obligación de dejar libres las visuales de las calles. Envolvente máxima según planos	El diseño de la fachada norte de los edificios, se realizará bajo un mismo criterio. Se emplearan elementos ligeros que pueda cubrir y enmascarar la trinchera ferroviaria y dar un tono digno al paseo marítimo.

Cuadro II de normativa urbanística de intervención en el Sector 12 Plataforma de San Andrés.

PLAN ESPECIAL DEL SISTEMA GENERAL DEL PUERTO DE MÁLAGA
(Texto refundido junio 2010)
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

ORDENANZAS DE USO

Art. 8.- Usos previstos.

- Uso global: El uso global del Puerto es el portuario entendido como Sistema General de Infraestructura de Transporte.
- Usos generales: I. Ciudadano.
II. Portuario.
III. Portuario/ciudadano.
- Usos pormenorizados:

Usos pormenorizados:

Ciudadano terciario:

- turístico. CT
- ocio y recreo. CR
- cultural. CC
- oficinas. CO
- hotelero. CH

- Ciudadano institucional CI

- Portuario turístico PT
- Portuario comercial PC
- Portuario pesquero PP
- Portuario deportivo PD
- Portuario institucional PI
- Servicios portuarios PS

- Uso viario rodado. VR
- Uso peatonal. VP

- Uso de aparcamiento en superficie. AS
- b/rasante. AB
- s/rasante. AR

Uso de zonas verdes y espacios libres. ZV

11.1. Usos propuestos por Sectores.

12.. Plataforma de San Andrés

Uso General = I-II-III

Usos Pormenorizados = CT+CR+CC+CI+VR+AS+AB+ZV+PS

ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Art. 13.- Edificaciones en la zona ciudadano - portuaria.

1.- El Plan Especial diferencia dentro de esta zona las áreas no edificables de aquellas otras susceptibles de ser edificadas.

2.- En las **áreas no edificables** no se podrán desarrollar edificaciones o construcciones de ningún tipo. Por excepción, podrán llevarse a cabo, previa aprobación de Estudio de Detalle, aquellas que, no habiendo sido previstas inicialmente en el Plan, resulten indispensables para el funcionamiento del tráfico portuario regulado en las Ordenanzas de uso y siempre que tales construcciones no impidan el desarrollo de los demás usos y actividades previstos en el Plan.

3.- Alturas máximas.

En función del destino de las edificaciones, se establecen las siguientes alturas máximas.

-Zona de la plataforma de San Andrés

Edificio de uso cultural y ocio: Según Estudio de Detalle

Edificación comercial dársena deportiva: PB (con remate del 10% por encima)

4.- Edificabilidad máxima sobre rasante.

4.0. El índice de edificabilidad aplicable sobre la superficie total de la zona no excederá de 0,50 m²t/m²s.

4.3. Zona de la plataforma de San Andrés

Edificio de uso cultural y ocio 8.000 m²t

Edificación comercial dársena deportiva 3.000 m²t

Art. 14.- Edificaciones en la zona ciudadana.

En general en esta zona no se permiten edificaciones y construcciones, sobre rasante, de ningún tipo salvo en la parcela ocupada por el Real Club Mediterráneo y la destinada al futuro Auditorio de la Música de Málaga.

Dada la especial relevancia del Auditorio de la Música de Málaga se ha optado por elaborar una ordenanza particular para la edificación y su entorno que se adjunta en la separata número 1 de estas ordenanzas.

Art. 15.- Edificaciones en la zona portuaria.

1.- En esta zona se podrán llevar a cabo cuantas edificaciones, construcciones o instalaciones sean necesarias para el normal desarrollo de los usos asignados en las correspondientes Ordenanzas de Uso.

3.- Alturas máximas.

La altura máxima de las edificaciones no excederá en general de 13,50 mts.

exceptuándose de esta norma aquéllas que por su naturaleza requieran una mayor altura, como los silos o construcciones similares, así como las edificaciones y construcciones existentes que deban mantenerse para el normal desarrollo de la actividad portuaria.

No obstante, lo anterior y con carácter meramente enunciativo, se relacionan a continuación una serie de edificaciones que, por su singularidad o por su ubicación en la zona de borde con la ciudad, parece conveniente que queden reflejadas sus alturas indicativas:

Zona de la Plataforma de San Andrés

Instituto Oceanográfico Español PB+3

Complejo Náutico Dársena Deportiva PB+1

Edificios del Varadero 13,50 m

Locales de uso portuario 11,00 m

Instalaciones auxiliares dársena deportiva 11,00 m

4.- La ocupación máxima en esta zona no excederá del 25% de la superficie total de la misma.

5.- Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima aplicable sobre la superficie total de la zona no excederá de 0,30 m²/m²s. Con carácter meramente indicativo, se relacionan a continuación una serie de edificaciones que por su singularidad, o por su ubicación en la zona de borde con la ciudad, parece conveniente que queden reflejadas su edificabilidad de referencia:

-Zona de la Plataforma de San Andrés

Instituto Oceanográfico Español 5.000 m²t
Complejo Náutico Dársena Deportiva 2.200 m²t
Edificios del Varadero 5.000 m²t
Locales de uso portuario 10.000 m²t
Instalaciones auxiliares dársena deportiva 500 m²t

6.- Las edificaciones y construcciones se dispondrán de forma que se logre la máxima transparencia visual y se afecten en el menor grado posible las perspectivas urbanas.

ORDENANZAS PARTICULARES. ACTUACIONES

Art. 16.- Actuaciones.

El Plan Especial se desarrollará a través de una serie de Actuaciones reguladas por los parámetros y condiciones particulares que para cada una ellas se señalan en la Ficha correspondiente. No obstante, podrán plantearse variantes a aspectos concretos de las actuaciones programadas siempre que se sigan cumpliendo las Ordenanzas Generales del presente Plan, y no se dé lugar a incremento de la edificabilidad prevista.

Art. 17.- Relación de Actuaciones

Actuación nº Denominación

- 1 Prolongación del dique de Levante.
- 2 Plataforma del Morro.
- 3 Plataforma del Atracadero.
- 4 Dársena de embarcaciones menores.
- 5 Parcela de equipamiento socio recreativo
- 6,7,8 Muelles 1, 2 y esquina
- 9 Acceso por Plaza de la Marina
- 10 Avda. Manuel Agustín Heredia.
- 11 Puerto Comercial (incluye muelles 3 a 9)
 - 11.1.- Muelle 3
 - 11.2.- Muelles 4 a 7
 - 11.3.- Muelle 8
 - 11.4.- Muelle 9

12 Plataforma de San Andrés.

- 12.1.- Zona de uso portuario.
- 12.2.- Parcela de uso cultural y de ocio.
- 12.3.- Auditorio.

12.4.- Dársena náutico-deportiva.

SEPARATA

**Plan Especial del Sistema General del Puerto de Málaga
(Texto refundido junio 2010)**

ORDENANZA PARTICULAR PARA LA INTEGRACIÓN DEL EDIFICIO DEL AUDITORIO Y SU ENTORNO

ORDENANZA PARTICULAR PARA LA INTEGRACIÓN DEL EDIFICIO DEL AUDITORIO Y SU ENTORNO

1. Condiciones de carácter general

De acuerdo con las determinaciones del art. 14 de las ordenanzas generales, que significa excepcionalidad y especial relevancia del edificio del Auditorio de la Música de Málaga, se desarrolla esta ordenanza particular que establece como criterio principal tomar como elemento central y generador de la ordenación de la plataforma el proyecto resultante del Concurso Internacional, involucrando en todo o en parte a las actuaciones previstas en su entorno más próximo.

Estas ordenanzas incorporan una **documentación gráfica vinculante** y como se establece en las “*Condiciones de Ordenación y Edificación*” de la ficha reguladora de la actuación nº 12, esta separata tiene valor normativo, y **para modificar alguna de sus determinaciones se deberá tramitar un Estudio de Detalle** en que se justifique debidamente la oportunidad de los cambios.

2. Objetivos

Esta ordenanza particular esta ligada a la actuación nº 12 sobre la Plataforma de San Andrés, en el ámbito que no se vincula directamente al uso estrictamente portuario, y pretende su apertura al uso ciudadano correspondiente a la nueva dársena náutico-deportiva, la construcción del futuro Auditorio de la Música de Málaga, la reserva para la futura construcción de un edificio complementario de uso Cultural y de Ocio y la habilitación de los nuevos accesos al recinto portuario.

3. Ámbito de actuación

El ámbito de actuación de esta ordenanza particular se refiere, de acuerdo con la sectorización prevista en el art. 7, a las subzonas 12.2, 12.3 y 12.4, y dentro de ellas a los ámbitos definidos en el plano P-02 de usos generales I “Ciudadano” y III “ciudadano portuario” propiamente dicho, con las excepciones previstas en esta ordenanza.

Se plantean, dentro de la propuesta de ordenación conjunta **dos zonas diferenciadas según el desarrollo propuesto:**

- Una referida a la parcela del Auditorio y su prolongación hasta la lámina de agua de la dársena deportiva que incluiría el paseo paralelo y el emplazamiento de los locales comerciales. Los parámetros de alineaciones y rasante, viario y ordenación volumétrica necesarios para su urbanización y edificación son los definidos y previstos en esta ordenanza y planos de ordenación complementarios.
- Otra referida a la parcela cultural y de ocio, cuyos parámetros definitivos para la edificación se remiten a Estudio de Detalle con las indicaciones previstas en esta ordenanza particular.

Finalmente, para completar la ordenación propuesta en este Plan Especial referida, de una parte, a la implantación y necesidad de accesos peatonales y rodado al Edificio del Auditorio de la Música de Málaga, y de otra, a su integración con el paseo marítimo y playa, se define un tercer ámbito, externo al propio del Plan especial, y que tiene la consideración de dominio Marítimo Terrestre, que necesita de la preceptiva autorización de la administración competente.

4. Condiciones de ordenación y edificación

Desde la convocatoria del Concurso de Ideas, la futura construcción del Auditorio de la Música de Málaga y su situación en la explanada de San Andrés se convierte en una oportunidad que trasciende la gran

importancia de su valor como equipamiento ya que su ubicación tiene unas implicaciones urbanas y territoriales que van más allá de su entorno.

Por ello, este Plan Especial ha considerado que la actuación sobre la parcela del Auditorio no debe limitarse únicamente a su parcela, siendo una ordenación que vincula o debe vincularse al menos a su entorno más próximo incluido dentro y fuera del Plan Especial.

4.1 Particularidades de la parcela del Auditorio

La parcela del Auditorio es la definida en los planos de ordenación con una parcela bruta de aproximadamente 31.354 m²s, para un techo edificable indicativo de 28.000 m²t.

Como se establece en la **actuación 12.3** de las fichas reguladoras, la ordenación de esta parcela incluida en este Plan Especial se adapta a los parámetros del proyecto ganador del concurso de ideas para el Auditorio de la Música de Málaga.

Las alineaciones, rasantes y volumetría son las establecidas en los planos de ordenación complementarios a esta ordenanza particular y se adecuan a las condiciones previstas por el proyecto de edificación rasantes y los parámetros urbanísticos de dicho complejo son los que se definen en la separata específica de estas ordenanzas, en la consecución de los siguientes **objetivos**:

- Garantizar la óptima relación del edificio del nuevo Auditorio con el mar, posibilitando la adecuada conexión de este con la zona de playa y con el muelle deportivo, tanto a nivel visual como de acceso peatonal ininterrumpido, evitando la disposición de elementos de edificación (comerciales u otros) o urbanización (viario rodado) que impidan, restrinjan o distorsionen dicha relación.
- Poner especial énfasis en la ordenación del conjunto de usos ciudadanos previstos, Auditorio, complejo náutico, edificio cultural de ocio, aparcamientos subterráneos y en superficie, recorridos peatonales y áreas de esparcimiento, accesos viarios, etc.... prestando especial atención en las relaciones entre éstos y la importancia de los espacios intermedios, elementos complementarios, vegetación u otros que contribuyan a generar la adecuada integración y transición entre las zonas.

En esta parcela, el proyecto de edificación habrá de prever una dotación mínima de aparcamientos de 530 plazas y un área para maniobras de carga y descarga incluidas ambas en la planta bajo rasante de la denominada Plataforma del Auditorio. En todo caso, estas plazas se entienden complementarias a las 300 plazas de aparcamiento que, como mínimo, se han previsto como dotación a los puntos de atraque en la dársena deportiva.

Igualmente, para el adecuado acceso y salida de este aparcamiento bajo rasante se proyecta la realización tanto de una salida-entrada desde la rotonda de acceso al puerto comercial, como otra complementaria al eje litoral, cuya posición aproximada se describe en los planos de ordenación.

Corresponde al proyecto de ejecución la determinación exacta de los mismos en función de las previsiones municipales sobre la sección viaria definitiva del eje litoral.

Para Modificar alguno de los parámetros de la ordenación propuesta en este ámbito será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle en los términos previstos por el art. 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

4.3 Particularidades de las Edificaciones Comerciales en la Dársena Deportiva

Según las determinaciones previstas en este Plan Especial y de acuerdo con los objetivos de integración del Auditorio, la edificación comercial de la dársena deportiva y los espacios de esta incluidos en la zona ciudadano-portuaria delimitado en este Plan Especial se desarrollará según las determinaciones previstas en éste en la ficha 12.4 reguladora de la actuación y las particularidades de esta separata que a continuación se describen:

- Las alineaciones previstas en los planos de ordenación se configuran de tal forma que se respeten las principales visuales de los ejes principales previstos en la ordenación de la plataforma de San Andrés y las visuales predominantes en el proyecto de la plataforma del Auditorio resultante del concurso. Las edificaciones deberán separarse del muelle de ribera una distancia no menor de 15 m. Que permitan

ejecutar un paseo peatonal arbolado a lo largo del Muelle, adoptándose en el Proyecto de ejecución las medidas necesarias para garantizar la seguridad y privacidad de las embarcaciones atracadas.

- La edificabilidad máxima prevista es de 3.000 m²t en PB, si bien se prevé un remate por encima de la cubierta, que no excede del 10% de la edificabilidad total asignada, y que sirve de referencia a nivel de la plataforma para el acceso a nivel del muelle de la dársena deportiva. La cubierta de dichos edificios, en la zona que linda con el Auditorio, quedará integrada dentro de la gran plaza prevista, a modo de terraza sobre el puerto deportivo.

- Las dársenas de aparcamiento para carga y descarga serán las descritas en el plano de ordenación.

5. Condiciones particulares para la urbanización del entorno

Como se ha descrito en el apartado 3 de esta ordenanza particular, se contempla la necesidad de ocupación de una parte de la zona de dominio público marítimo-terrestre, siempre dentro de los objetivos y términos previstos en este Plan Especial, intencionadamente grafiado en los planos de ordenación, para la consecución de los objetivos de:

- Integración del paseo marítimo y zona de playa con la plataforma de acceso al Auditorio y la dársena deportiva, procurando de un lado su continuidad paralela al eje litoral y, de otro, generar un recorrido continuo e interno desde el paseo marítimo a la plataforma y al puerto deportivo.

Esta necesaria ocupación del dominio público marítimo terrestre se deberá tramitar por el Consorcio del Auditorio Ciudad de Málaga ante la D.G. de Costas del Ministerio de Medio Ambiente, previamente a la ejecución de las obras de construcción del Auditorio.

Ámbito espacial de la concesión

La concesión se corresponde con las áreas de intervención o Parcelas K y L del cuadro anterior más su lámina de agua de atraques del puerto deportivo. Inicialmente la superficie de la Concesión se definía en el concurso con una superficie total incluyendo zona de tierra y de agua de 114.475 m² de dominio público portuario. Posteriormente en base a correcciones realizadas por la Autoridad Portuaria de Málaga en su lindero sur con la playa y el límite del D.P. Portuaria se estableció una superficie de 114.236,83 m².

A continuación, se indican los parámetros urbanísticos de este ámbito establecidos por el **PLAN ESPECIAL DEL SISTEMA GENERAL DEL PUERTO DE MÁLAGA (Texto refundido junio 2010)** en sus **FICHAS REGULADORAS DE LAS ACTUACIONES:**

SECTOR Nº 12 ACTUACIÓN Nº 12

DENOMINACIÓN PLATAFORMA DE SAN ANDRES

DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.

Esta actuación consiste en la apertura al uso ciudadano de la parte de la Plataforma de Poniente o de San Andrés que no se vincula directamente al uso estrictamente portuario correspondiente a la nueva dársena náutico-deportiva y a la habilitación de los nuevos accesos al recinto portuario.

Esta incorporación al uso ciudadano se apoya en cuatro zonas o actuaciones diferenciadas:

12.1 Zona Portuaria

12.2 Edificio de Uso Cultural y de Ocio

12.3 Auditorio de la Ciudad de Málaga

12.4 Dársena Náutico-Deportiva

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN

Como anexo nº 1 de estas ordenanzas se incorpora una documentación gráfica vinculante que tomando la pieza del auditorio resultante del Concurso Internacional como elemento central y generador ordena las ACTUACIONES en el entorno, involucrando en todo o en parte a las ACTUACIONES descritas. **Este anexo tiene valor normativo, y para modificar alguna de sus determinaciones se deberá tramitar un Estudio de Detalle en que se justifique debidamente la oportunidad de los cambios.**

ACTUACIÓN 12.4.- DÁRSENA NÁUTICA – DEPORTIVA

La actuación consiste en la construcción de una nueva dársena náutico-deportiva con una capacidad aproximada de 600 atraques, de forma que se dote a la Ciudad de Málaga de una instalación náutica de última generación.

La apertura de la Dársena Náutico-Deportiva compatibilizará el peatonal con el tráfico rodado y tendrá dos ejes principales: la plaza y vial situados entre el Auditorio y el edificio de uso cultural y/o de ocio; y el acceso al muelle central que separa las dos dársenas.

A lo largo del Muelle se ejecutará un paseo peatonal adoptando en el Proyecto correspondiente las medidas necesarias para garantizar la seguridad y privacidad de las embarcaciones atracadas.

Se construirán los edificios e instalaciones necesarios para el desarrollo de la actividad náutico-deportiva (estación de servicio, capitanía del puerto, torre de control, etc.). En general estas edificaciones no excederán de 8 m. de altura equivalentes a PB+1.

La configuración de esta instalación náutica, especialmente en lo referente a obras de abrigo, muelles e infraestructura en general, son los definidos por el Proyecto técnico realizado a instancias de la Autoridad Portuaria y que ha obtenido Declaración de Impacto Ambiental según BOE núm. 230, de 26 de septiembre de 2006.

Se preverán zonas de aparcamientos de vehículos que supongan al menos 300 plazas.

La Dársena náutico-deportiva contará con dos edificaciones o grupo de edificaciones, cuyos parámetros urbanísticos se definen por lo siguiente:

- El **Complejo Náutico**, que podrá ser un **Club Náutico**, que estará sujeto a la ordenanza general para las edificaciones en la zona portuaria. Tendrá una edificabilidad de 2.200 m²t en PB+1 (8mts), si bien esta altura podrá superarse para la construcción de un remate o torreón, cuya superficie no excederá de 100 m²t. Obligatoriamente deberá contar con instalaciones para las enseñanzas náuticas y /o de vela, cuya superficie será obligatoriamente como mínimo del 10% de la edificabilidad asignada al complejo. El resto de la edificabilidad podrá destinarse a restauración, pequeño comercio y actividades sociales, según el modelo de gestión escogido.
- La **Edificación Comercial**, que estará sujeta a la ordenanza general para las edificaciones en la zona ciudadano portuaria, y por lo tanto a la ordenanza particular incluida en la separata del auditorio de estas ordenanzas. Estará separado del muelle de ribera por una distancia no menor de 10 m. Tendrá una edificabilidad de 3.000 m²t en PB, si bien se prevé un remate por encima de la cubierta

que no podrá exceder del 10% de la edificabilidad asignada. La cubierta de dichos edificios, en la zona que linda con el Auditorio, quedará integrada dentro de la gran plaza prevista, a modo de terraza sobre el puerto deportivo. La edificabilidad se destinará a usos terciarios, tales como restauración, comercio especializado en sector náutico, pequeño comercio auxiliar, etc. Los edificios deberán configurarse de tal forma que se respeten las principales visuales de los ejes previstos en la plataforma de San Andrés. Igualmente podrán configurarse dársenas de aparcamiento para carga y descarga.

- La **Dársena Náutico-Deportiva** contará con una zona de varada, situada a Levante de la segunda dársena y limitada por la ribera del río Guadalmedina. Tendrá una superficie de operaciones no inferior a los 10.000m², pudiendo incluir naves y talleres en PB+1 hasta una edificabilidad de 5.000 m²t. Asimismo se podrá configurar una instalación desmontable de hasta 13,50 m. de altura dedicada a “marina seca”.

2.4 Justificación de las Afecciones Sectoriales

El presente ámbito de estudio está afectado por las siguientes servidumbres de normativas sectoriales:

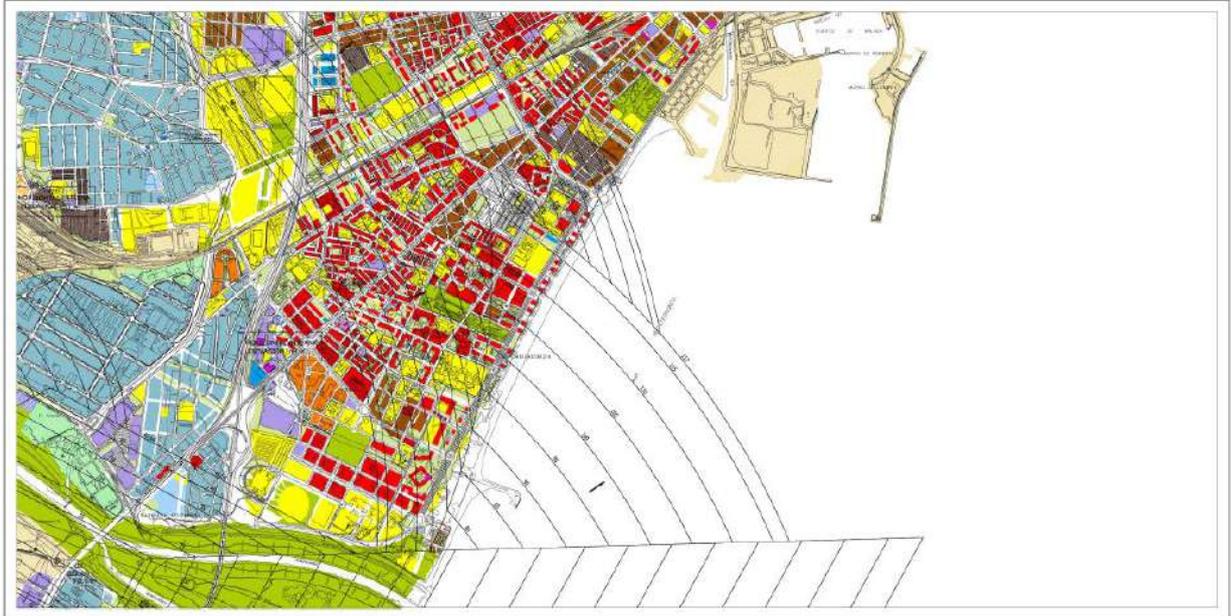
Servidumbres aeronáuticas

El ámbito objeto del presente Estudio de Detalle está afectado por las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol.

Se incluyen los planos I.5.6.1 -I.5.6.2 Servidumbres Aeronáuticas del Suelo Urbano y Urbanizable del PGOU 2011 de Málaga indicando la ubicación del solar objeto de este Estudio de Detalle, como justificación del cumplimiento de la Afección de la Servidumbre Aeronáutica del Aeropuerto de Málaga.

El ámbito de estudio se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas y en las zonas de la propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenida en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de dichas servidumbres determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

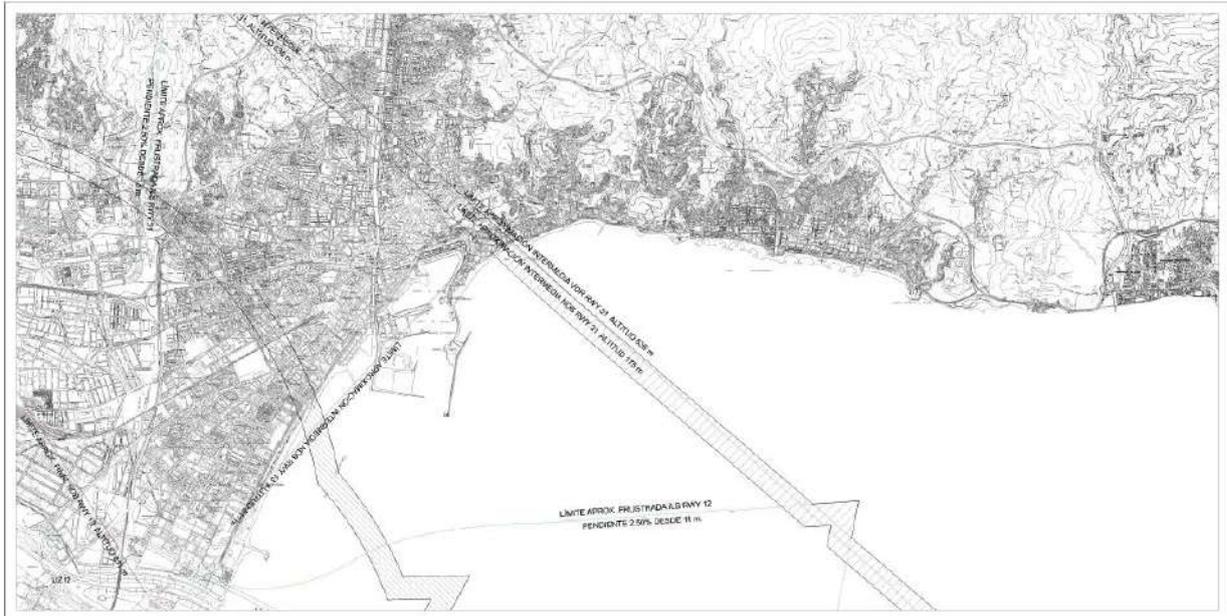
Se incluye como documento independiente nº 4 del presente Estudio de Detalle Separata de Servidumbre Aeronáutica para AESA.



...CON LA LEY DEL TERRITORIO Y LA GOBERNACIÓN LOCAL.

	<p>Ayuntamiento de Málaga Ayuntamiento de Málaga PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</p>
	<p>Planes de Información Afecciones y Protecciones I.S. 6.1 Servidumbres Aeronáuticas Suelo Urbano y Urbanizable</p>

Plano 1.5.6.1 de Servidumbres Aeronáuticas del PGOU vigente de Málaga.



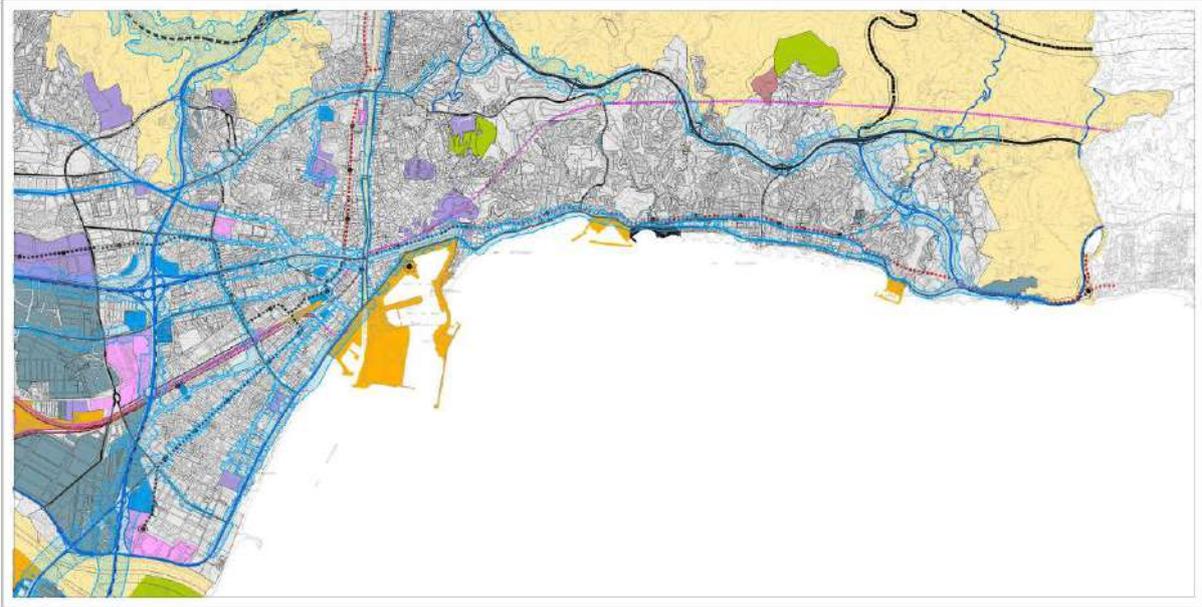
LÍMITE	
ÁMBITO MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	[Color swatch]
ÁMBITO MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	[Color swatch]
ÁMBITO MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	[Color swatch]
ÁMBITO MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	[Color swatch]



Plano 1.5.6.2 de Servidumbres Aeronáuticas del PGOU vigente de Málaga.

Servidumbres acústicas

El ámbito de estudio se ve así mismo afectado por las Servidumbres Acústicas establecidas por el PGOU vigente de Málaga, encontrándose dentro del Sistema General del Puerto de Málaga.



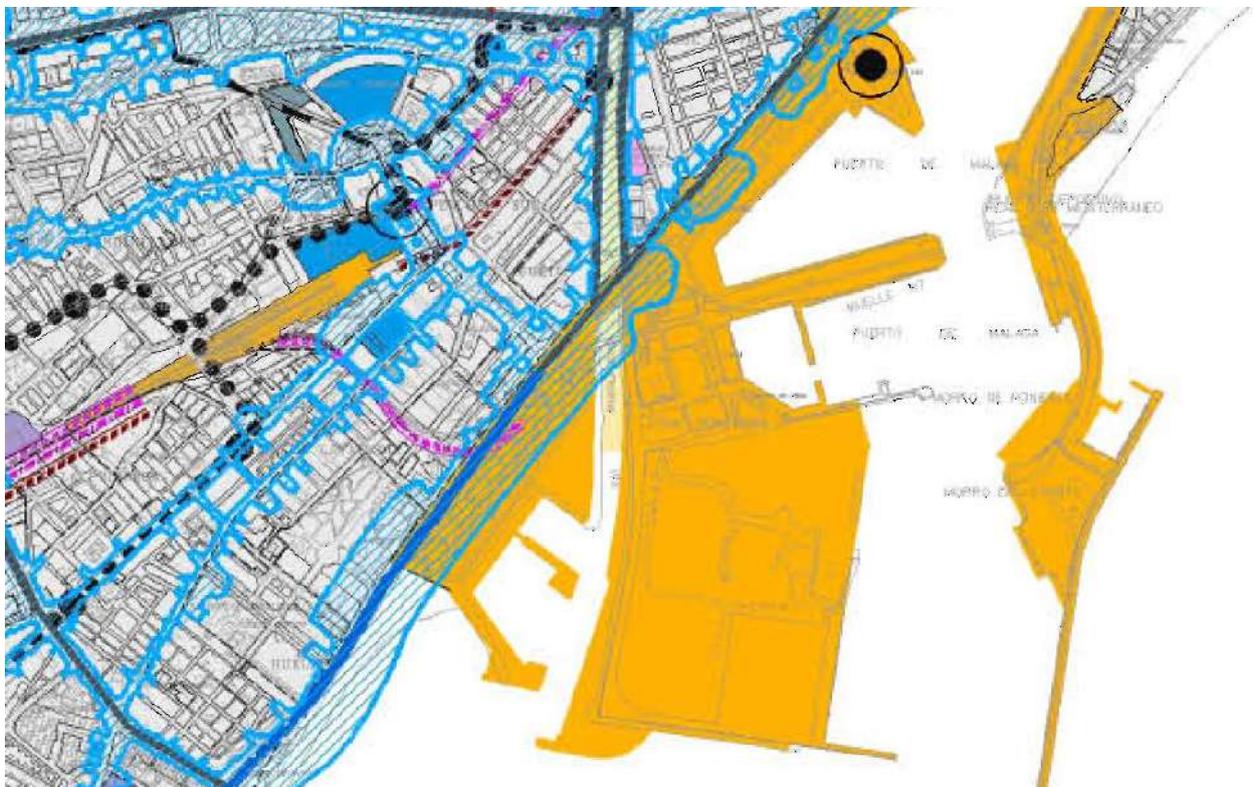
INFRAESTRUCTURA VIARIA INCLUIDA EN EL ESTUDIO PREVISTO

INDICADORES DE SERVIDUMBRES ACÚSTICAS

TIPO DE SERVIDUMBRE	INDICADOR DE SERVIDUMBRE	VALOR DE REFERENCIA
1. SERVIDUMBRE ACÚSTICA	1.1. SERVIDUMBRE ACÚSTICA	60 dB (L _{eq})
2. SERVIDUMBRE ACÚSTICA	2.1. SERVIDUMBRE ACÚSTICA	70 dB (L _{eq})
3. SERVIDUMBRE ACÚSTICA	3.1. SERVIDUMBRE ACÚSTICA	75 dB (L _{eq})
4. SERVIDUMBRE ACÚSTICA	4.1. SERVIDUMBRE ACÚSTICA	80 dB (L _{eq})
5. SERVIDUMBRE ACÚSTICA	5.1. SERVIDUMBRE ACÚSTICA	85 dB (L _{eq})
6. SERVIDUMBRE ACÚSTICA	6.1. SERVIDUMBRE ACÚSTICA	90 dB (L _{eq})
7. SERVIDUMBRE ACÚSTICA	7.1. SERVIDUMBRE ACÚSTICA	95 dB (L _{eq})
8. SERVIDUMBRE ACÚSTICA	8.1. SERVIDUMBRE ACÚSTICA	100 dB (L _{eq})

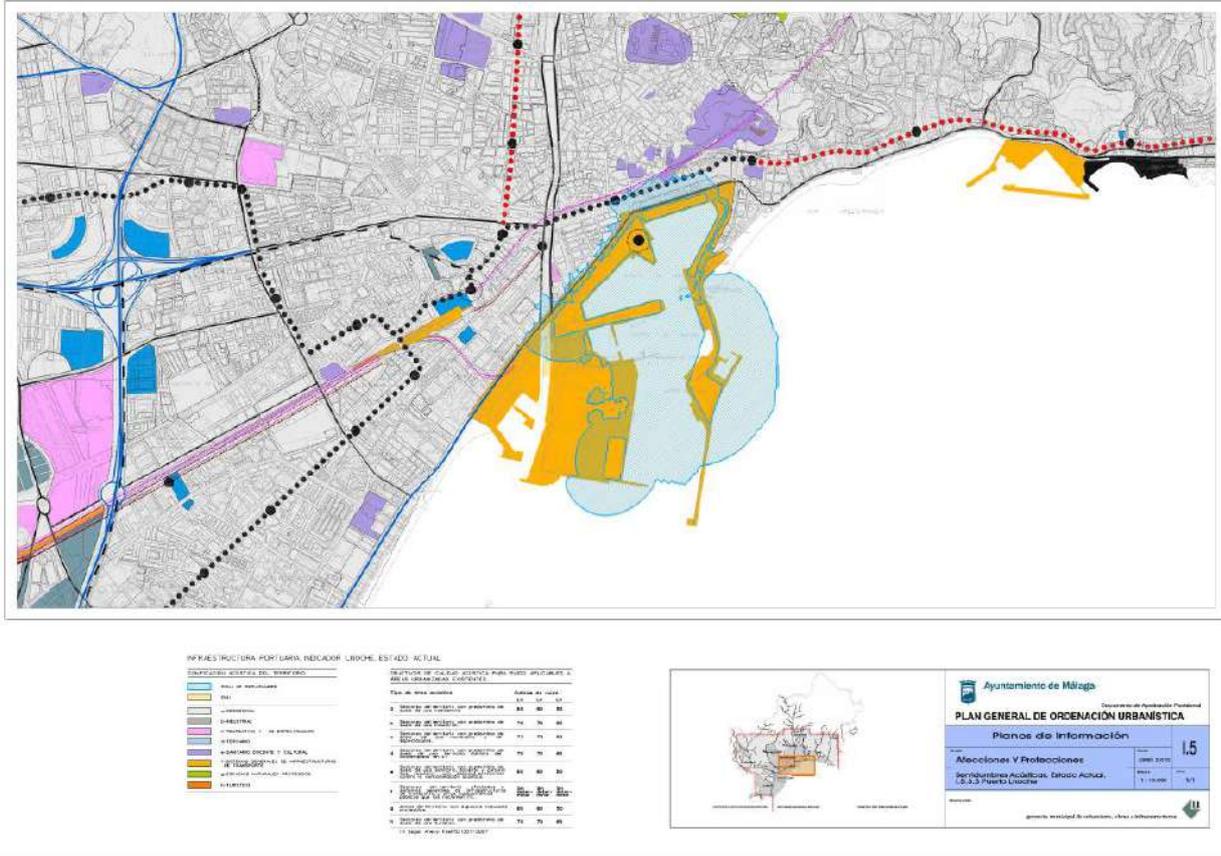


Ayuntamiento de Málaga	
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
Planes de Ordenación	
Afexiones y Protecciones	P.2
Servidumbres Acústicas. Estado Previsto. P.2.10.4 Infraestructura Viaria LdA	1:10000
	



Plano de Ordenación P2.10.4 Servidumbres Acústicas Estado Previsto Infraestructura Viaria Ldía del PGOU vigente de Málaga.

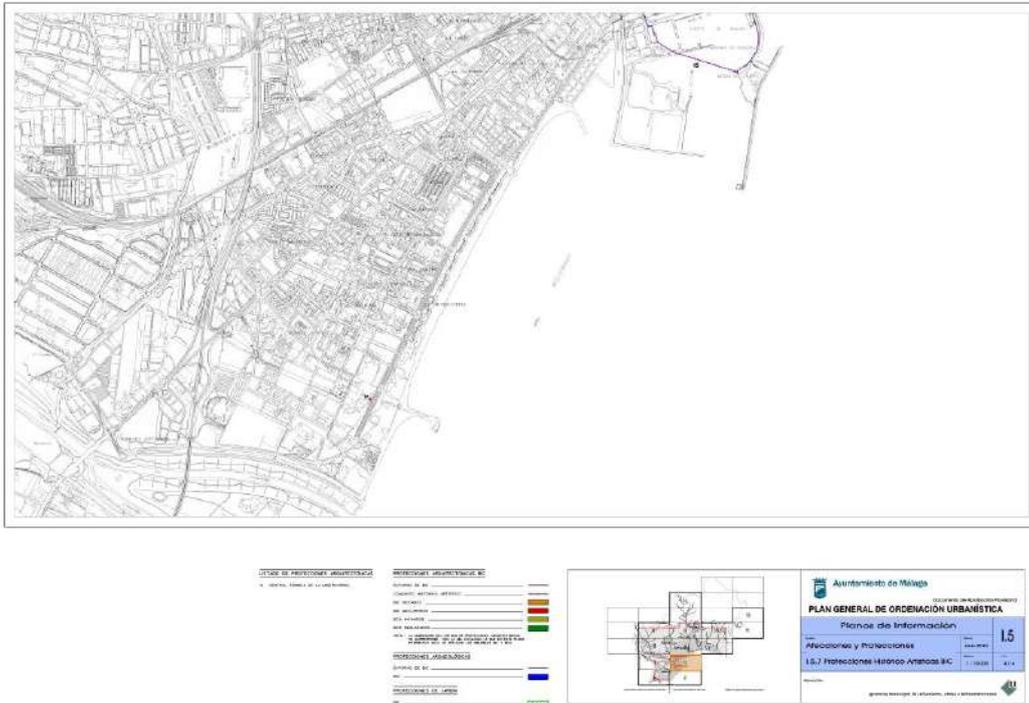
El ámbito de estudio se encuentra fuera de la Zona de Servidumbre Acústica Prevista Ldía generada por la infraestructura viaria de primer orden del Paseo Antonio Machado.



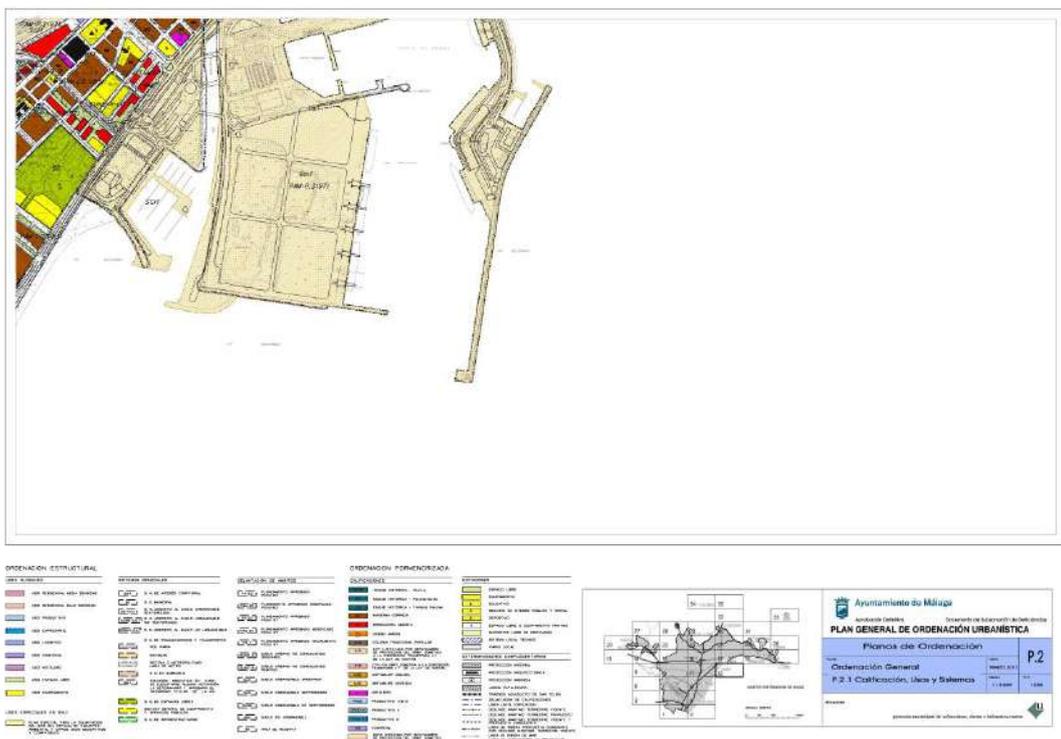
Plano I.5.3.3 de Servidumbres Acústicas Estado Actual Puerto LNoche del PGOU vigente de Málaga.

Servidumbres de Cultura y Patrimonio

En el ámbito del presente Estudio de Detalle no existen afecciones por presencia de yacimientos arqueológicos, Bienes de Interés Cultural o Protecciones Histórico-Artísticas en base a la información del PGOU vigente de Málaga.



Plano de Información, Afecciones y Protecciones I.5.7 Protecciones Histórico-Artísticas BIC del PGOU vigente de Málaga.





P2.1. Plano de Ordenación General Calificación Usos y Sistemas del PGOU vigente de Málaga.

Así mismo no existe ninguna afección por existencia de edificaciones protegidas, jardines o árboles catalogados en base a la información del PGOU vigente de Málaga.

Servidumbre de Costas

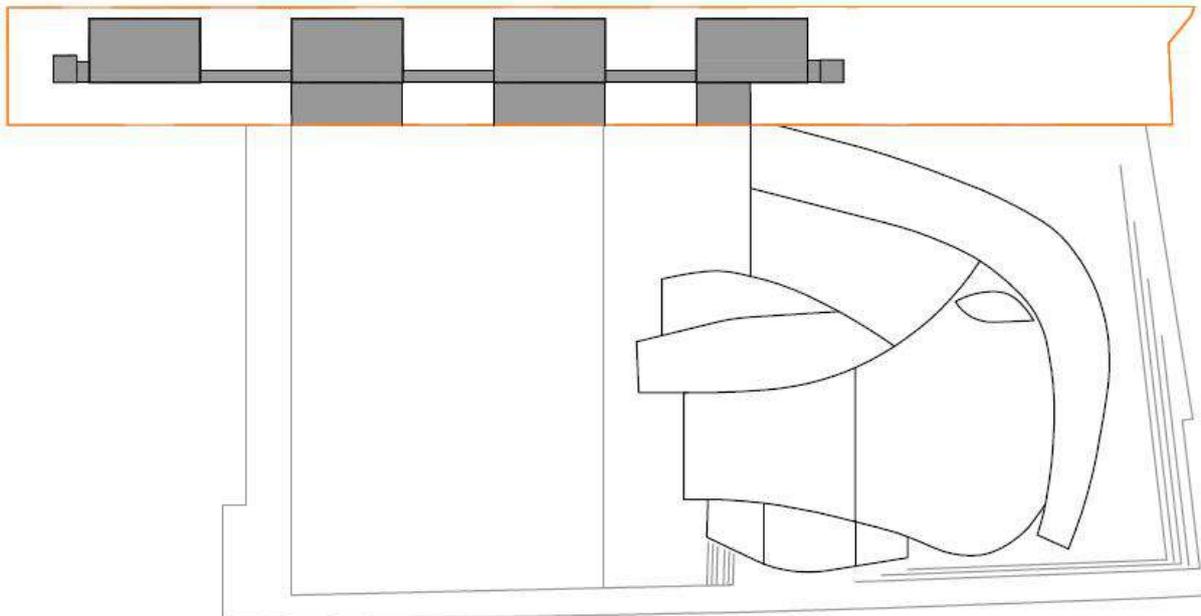
El ámbito de estudio del presente Estudio de Detalle se encuentra dentro del Puerto de Málaga, bien de dominio público marítimo terrestre del Estado Español, perteneciendo por tanto al dominio público marítimo-terrestre estatal. Sus afecciones están reguladas por el Puerto de Málaga a través de su Plan Especial vigente, así como otra legislación específica de este sistema general de infraestructuras normativas que se han tenido en cuenta y se cumplen en el presente Estudio de Detalle.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1 Descripción y justificación de la solución adoptada

La solución de ordenación de volúmenes varía las determinaciones de la Ordenanza Particular del Auditorio planteando una disgregación del volumen de uso comercial en el Muelle Oeste diferente, dotando de mayor permeabilidad visual al Puerto Deportivo en su relación paisajística con la ciudad y el Auditorio al plantear en el Muelle Oeste 4 edificaciones comerciales con 3 espacios de plaza entre ellos. Dos núcleos verticales de comunicación vertical en los extremos de esta sucesión de edificios comerciales permiten conectar peatonalmente a la altura de sus cubiertas estos espacios públicos de miradores formados por las 4 cubiertas de estos edificios de una sola planta, que junto con unas pasarelas forman un sistema de miradores que en un futuro podrían conectarse con la Plaza del Auditorio a modo de prolongación de esta.

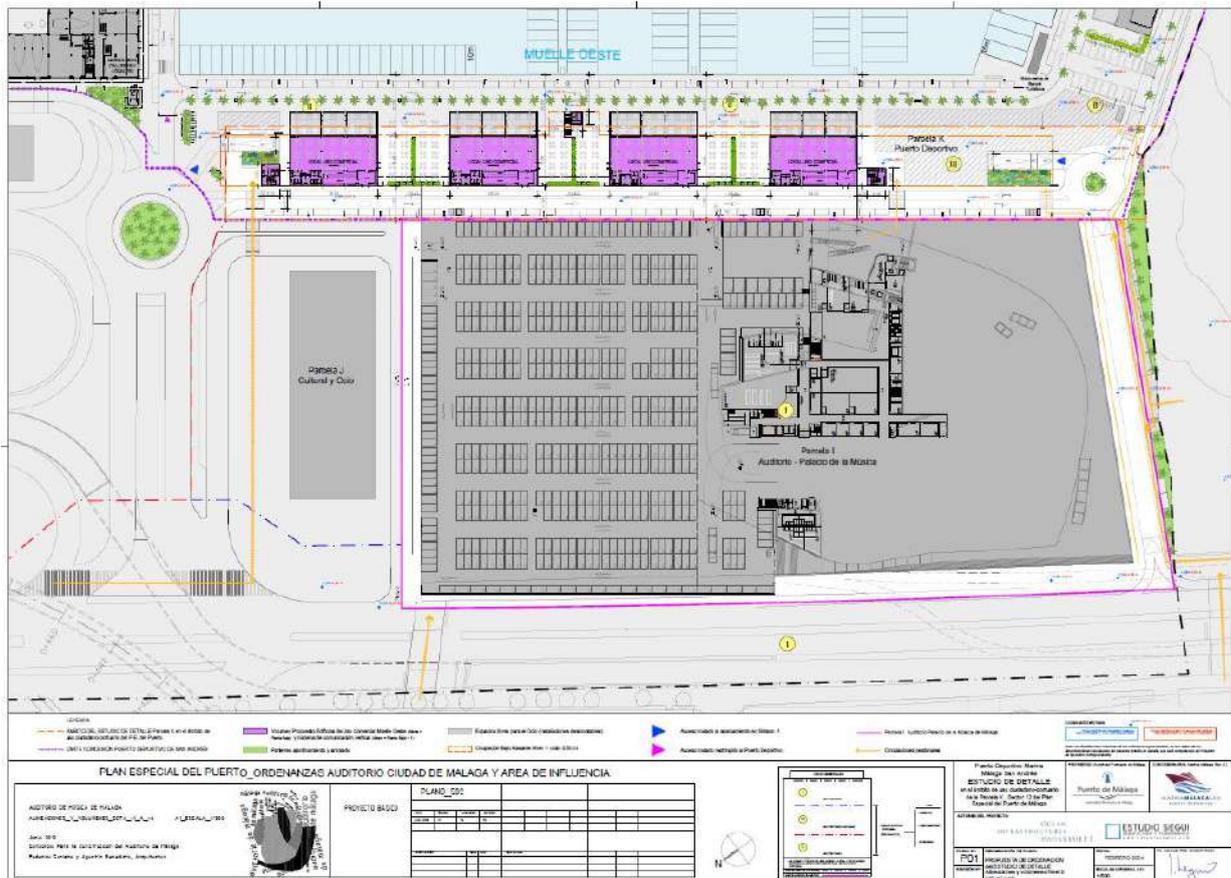
Mediante estas plataformas se podrían conectar las cubiertas de los edificios de uso comercial con la plaza del Auditorio, las cuales ejecutará el promotor de la parcela del futuro Auditorio siguiendo la geometría propuesta, y que deberá contar con una estructura independiente de la de estas edificaciones, debiendo existir una junta de dilatación estructural y asegurando que no se transmiten cargas gravitatorias a los edificios comerciales del Muelle Oeste.



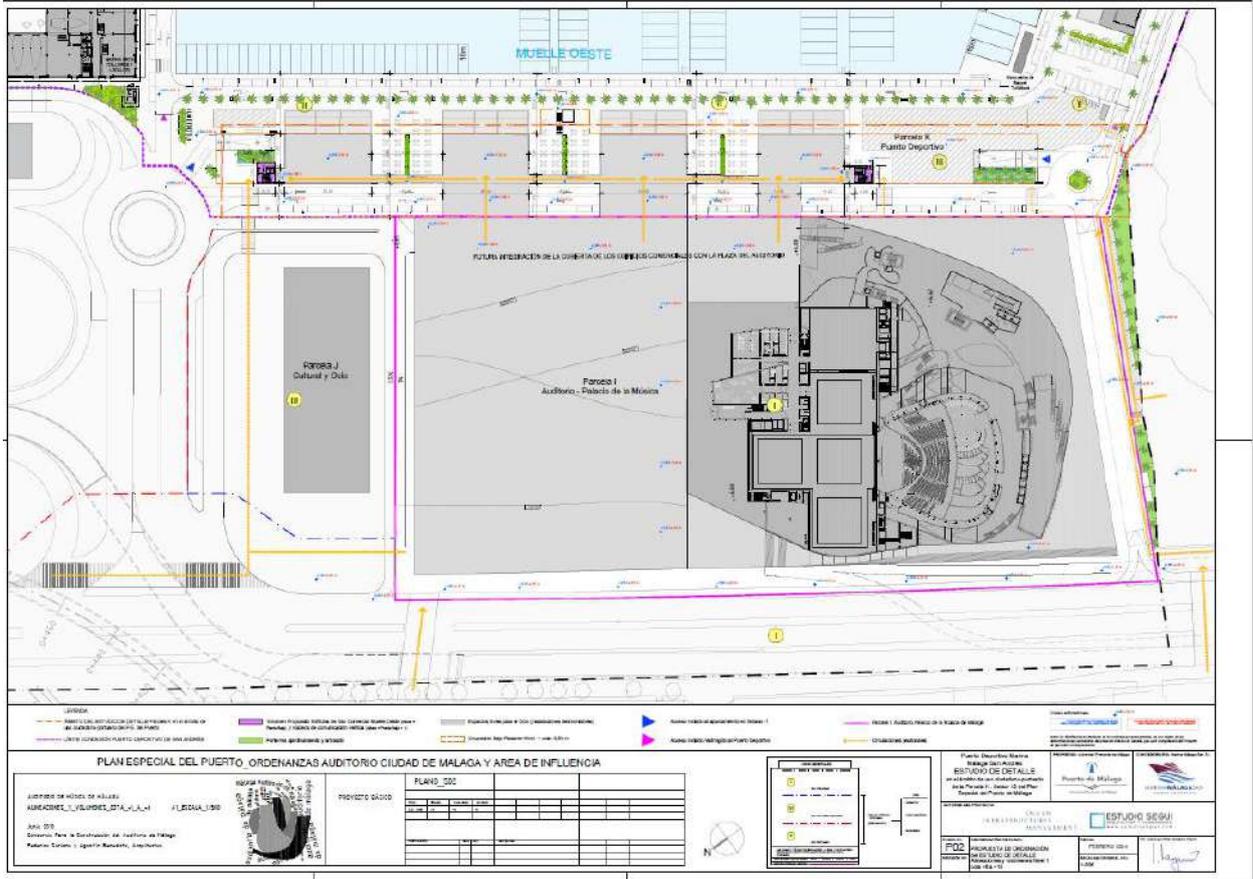
Planta esquema del sistema de cubiertas mirador, pasarelas y núcleos verticales de comunicación del Muelle Oeste en su integración con la plaza del Auditorio.

Este sistema de cubiertas planas de los edificios comerciales del Muelle Oeste conectadas por pasarelas y núcleos de comunicación conforman un paseo mirador de circulación pública peatonal, donde se proponen de una forma integrada con la propia arquitectura unas pérgolas de protección solar para cualificar estos espacios mirador hacia la dársena náutico-deportiva.

Estos núcleos junto con un tercero conectan a su vez con un sótano bajo rasante en el Muelle Oeste que permitirá dotar de más plazas de aparcamiento público al Puerto Deportivo y su entorno.



Plano de Propuesta de Ordenación del Estudio de Detalle P01 Nivel 0.



Plano de Propuesta de Ordenación del Estudio de Detalle P02 Nivel 1.

3.2 Justificación de la solución urbanística del Estudio de Detalle desde el punto de vista de la mejora urbana

Esta propuesta de ordenación de viario y volúmenes edificadas consigue una mejora urbana dando mayor permeabilidad visual y acceso tanto rodado como peatonal a la Plataforma de San Andrés teniendo en cuenta todas las actuaciones propuestas en el vigente Plan Especial del Puerto de Málaga para este Sector 12 de la Plataforma de San Andrés, cuyas actuaciones se enumeran a continuación:

- 12.1 Zona portuaria
- 12.2 Edificio de uso cultural y de ocio
- 12.3 Auditorio de la ciudad de Málaga
- 12.4 Dársena náutico-deportiva

Dada la importancia de las actuaciones que se prevén en este sector, el presente estudio de detalle pretende ordenar y asegurar la correcta integración de esta pieza de puerto deportivo con el resto de piezas planificadas, destacando la actuación 12.3 Auditorio de la Ciudad de Málaga, cuya repercusión es mayor, y cuyas determinaciones a través de su Ordenanza Particular del Auditorio en el Plan Especial se han tenido en cuenta teniendo como objetivo que la presente propuesta de ordenación de volúmenes se relacione y dialogue con el futuro Auditorio previsto, mediante una mayor conexión y permeabilidad visual entre el volumen de este importante equipamiento y los volúmenes aquí propuestos. El nivel de las cubiertas de los edificios comerciales del Muelle Oeste colindantes con el Auditorio se integra dentro de la gran plaza prevista como una prolongación actuando como terrazas que miran a la dársena náutico-deportiva, y se prevé su posible conexión mediante unas pasarelas o forjados discontinuos al mismo nivel que la plaza y las cubiertas de los edificios de uso comercial propuestos. Así mismo se han respetado las principales visuales de los ejes viarios previstos en la Plataforma de San Andrés a la hora de situar los volúmenes edificadas de uso comercial en el Muelle Oeste.

La solución de sótano -1 de aparcamiento público en el Muelle Oeste y permite dotar al Puerto Deportivo y su entorno de un adecuado número de plazas de aparcamiento bajo rasante además de cumplir con las ya exigidas por el Plan Especial en superficie, mejorando notablemente la dotación de aparcamientos en este Sector 12 donde se concentran actuaciones de gran repercusión y relevancia que podrían atraer un gran número de visitantes.



Aparcamiento público propuesto en el sótano -1. Plano de Propuesta P03.



Infografía de vista aérea desde el sur no vinculante de la Ordenación de Volúmenes en la Explanada de San Andrés del conjunto de las actuaciones previstas en el Plan Especial vigente del Puerto de Málaga.



Infografía de vista aérea desde el este no vinculante de la Ordenación de Volúmenes en la Explanada de San Andrés del conjunto de las actuaciones previstas en el Plan Especial vigente del Puerto de Málaga.

3.3 Memoria de la Justificación y Ordenación de Volúmenes de la Concesión

La ordenación de volúmenes que aquí se recoge cumple con todas las determinaciones urbanísticas establecidas en el Plan Especial vigente del Puerto de Málaga. La edificación propuesta ha tratado de integrar todas las actuaciones en el entorno singular en el que se ubican. Para conseguir este objetivo, la propuesta busca generar un sistema capaz de resolver el conjunto a través de una ordenación clara, unitaria que aporte identidad y singularidad al conjunto a la vez que permita una conexión visual con la ciudad y las parcelas de su entorno próximo.

Se ha tratado de evitar la continuidad física de los volúmenes edificados para posibilitar la mayor transparencia visual del conjunto comercial, evitando el efecto “trasera” que podría producirse con esa continuidad, y afectando lo menos posible a las perspectivas urbanas del paisaje. Al mismo tiempo, generan unos espacios abiertos entre los cuerpos edificados que a modo de plazas hacen posible el uso de apoyo a los comercios que se alinean a la fachada del puerto dando su frente al atractivo paisaje de la lámina de agua con sus embarcaciones.

Todas las distribuciones interiores de las edificaciones reflejadas en la documentación gráfica son meramente orientativas y por tanto no vinculantes al objeto del presente Estudio de Detalle, y tienen como objetivo informar y reflejar una posible imagen final de esta actuación.

La propuesta de la Actuación 12.4 Dársena náutico-deportiva se compone de las siguientes superficies de tierra y agua:

Superficies Concesionales	Propuesta Estudio de Detalle
Superficie de Tierra	48.650,16
Superficie de Lámina de Agua	65.586,67
TOTAL SUPERFICIE DE LA CONCESIÓN	114.236,83

El conjunto de la edificación se ordena mediante edificaciones situadas en los muelles y diques de abrigo que rodean a la dársena náutico-deportiva y sus atraques. Estas edificaciones se dividen en los siguientes grupos de usos:

Cuadro de ocupación de los volúmenes de ordenación propuestos:

OCUPACIÓN	SUPERFICIE OCUPACIÓN (m ²)	%
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE	6.476,69	13,31%
OCUPACIÓN BAJO RASANTE	4.155,64	8,54%
SUPERFICIE DE PARCELA DE CONCESIÓN ZONA DE TIERRA	48.650,16	100,00%
SUPERFICIE DE PARCELA DE CONCESIÓN ZONA DE TIERRA	48.650,16	
SUPERFICIE DE PARCELA DE CONCESIÓN ZONA DE AGUA	65.586,67	
TOTAL SUPERFICIE DE PARCELA DE CONCESIÓN	114.236,83	

a) Los Edificios de uso Comercial

Se ordenan 7 edificios de uso comercial a lo largo de los Muelles Oeste y Sur, con su fachada principal hacia la lámina, con una altura máxima de una planta cuya cota de la cubierta respeta la establecida en el vigente Plan Especial del Puerto, 5,00 m respecto al paseo marítimo del puerto o cota de referencia de la planta baja de las edificaciones comerciales. Su techo máximo edificable es 3.000 m²t.

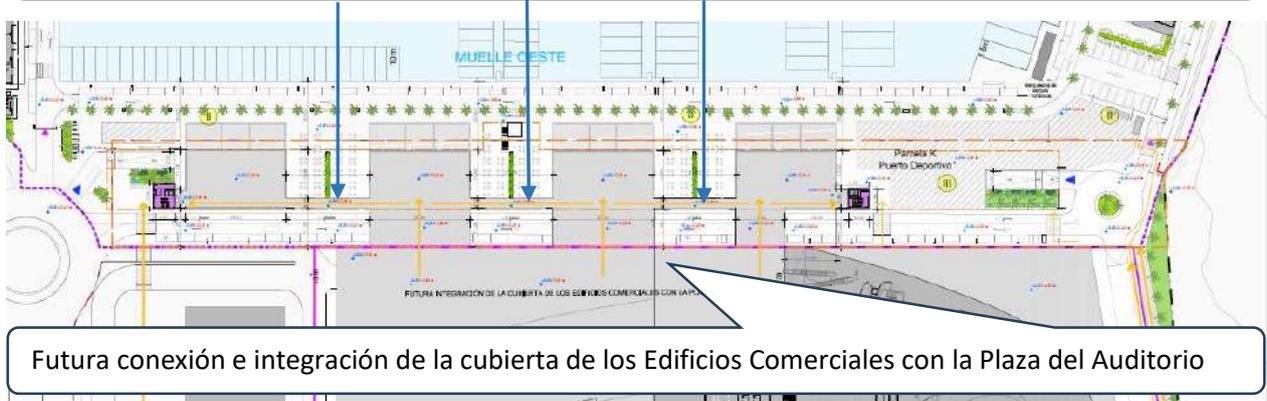
Comercial del Muelle Oeste: se disponen 4 edificaciones con una altura de planta baja, de uso comercial cuyas cubiertas planas prevén su posible conexión con la plaza del Auditorio en la parcela colindante, cumpliendo así con los objetivos del Plan Especial en su integración del Puerto Deportivo con el Auditorio de Málaga. Sus fachadas se separan del cantil o muelle de ribera una distancia de 20,20 m. El techo máximo edificable de cada una de estas 4 edificaciones comerciales es 488,05 m²t.

En el nivel -1 de Sótano bajo rasante del Muelle Oeste se propone un aparcamiento público con un total de 146 plazas que complementan a las 305 plazas de aparcamiento en superficie, haciendo un cómputo total de plazas de aparcamiento del Puerto Deportivo de 451 plazas, permitiendo cubrir la fuerte demanda que se produce para la actividad de los usos previstos. La decisión de plantear una concentración de aparcamiento público bajo el cuerpo de los edificios comerciales del muelle oeste se justifica al ser esta la zona más pública y próxima a la zona de tierra existente, permitiendo acceder a dicho recinto peatonalmente desde los accesos situados en los espacios abiertos entre edificios. Por otro lado, existe la necesidad de plazas de aparcamiento que actualmente necesita la zona en donde se ubica, lo cual hace aún más atractiva la oferta de este aparcamiento público cuyo acceso rodado se origina desde el exterior del recinto pudiendo acceder a través de las circulaciones previstas en los núcleos verticales de escaleras y ascensores a los paseos interiores del recinto portuario. Junto a dichos núcleos verticales, se sitúan los servicios públicos de aseos que requiere la instalación portuaria para el uso público de los visitantes, vestuarios para los usuarios del puerto, así como la ubicación de locales técnicos de instalaciones. La superficie propuesta bajo rasante para este uso es de 4.805 m² construidos.



Ordenación de los edificios de uso comercial del Muelle Oeste, Nivel 0.

Pasarelas de conexión a nivel de cubierta entre los edificios de uso comercial y los núcleos verticales de los extremos, de acceso público al nivel de cubierta y Plaza del Auditorio



Futura conexión e integración de la cubierta de los Edificios Comerciales con la Plaza del Auditorio

Ordenación del Muelle Oeste, futura integración y conexión con la Plaza del Auditorio, Nivel +1.

Las plataformas de la posible conexión a nivel de las cubiertas de los edificios comerciales con la plaza del Auditorio serán estructuras independientes que ejecutará el promotor de la parcela del futuro Auditorio de la Música de Málaga, con una junta estructural y sin transmitir cargas gravitatorias a los edificios de uso comercial del Muelle Oeste.

Comercial del Muelle Sur: se disponen los otros 3 edificios de uso comercial con altura de Planta Baja + Torreón de acceso a la cubierta con una superficie edificada de un 10% respecto de la planta baja, con el uso de terrazas del mismo uso comercial. Sus fachadas se separan del cantil o muelle de ribera una distancia de 19,90 m. El techo máximo edificable de cada una de estas 3 edificaciones comerciales es 349,25 m²t.



Ordenación de los edificios de uso comercial del Muelle Sur.

Se ha apostado por un diseño fraccionado de los volúmenes edificados de uso comercial para obtener por un lado mayor superficie de “exposición- escaparate”, y evitar el efecto trasera que generaría su continuidad volumétrica en sus fachadas posteriores de gran visibilidad desde la ciudad y las playas. Esta disposición permite que se generen unos espacios abiertos entre los edificios con terrazas, pérgolas y vegetación, potenciando la actividad urbana del paseo de borde de la dársena náutico-deportiva. La “carga y descarga” se realiza por la calle trasera de servicio diseñada para tal fin, con el fin de evitar un paso por el paseo principal de fachada de la dársena exclusivamente para usuarios de las embarcaciones o visitantes de los distintos establecimientos. De esta manera, se ha intentado que la fachada de la dársena de embarcaciones coincida con las fachadas de los comercios cuyos accesos a través del paseo principal podrá posibilitar la cualificación urbana y atractivo visual que requieren el conjunto de las actividades que se desarrollarán en el puerto deportivo.

b) El Complejo Náutico

Los volúmenes propuestos del complejo náutico se componen de dos edificios con usos diferenciados, que son el Club Náutico y la Escuela de Vela ambos situados en el extremo del Muelle Sur y Contradique de abrigo colindante con la dársena portuaria y las playas de la Misericordia. Esta posición le confiere unas vistas de la ciudad y la dársena náutico-deportiva a la vez. Su diversificación de usos le permitirá atraer mayor actividad y completar al resto de usos del Puerto Deportivo.

El Club Náutico: este volumen con una altura de Planta Baja + Planta Primera (8 m de altura de cornisa) + Torreón (con 100 m²t edificado) tiene los usos de restauración, pequeño comercio y actividades sociales, con sus espacios de terrazas y jardines colindantes con la dársena náutico-deportiva. Su techo máximo edificable es 1.820 m²t.



Ordenación del Complejo Náutico, Club Náutico situado en el Contradique y extremo del Muelle Sur.

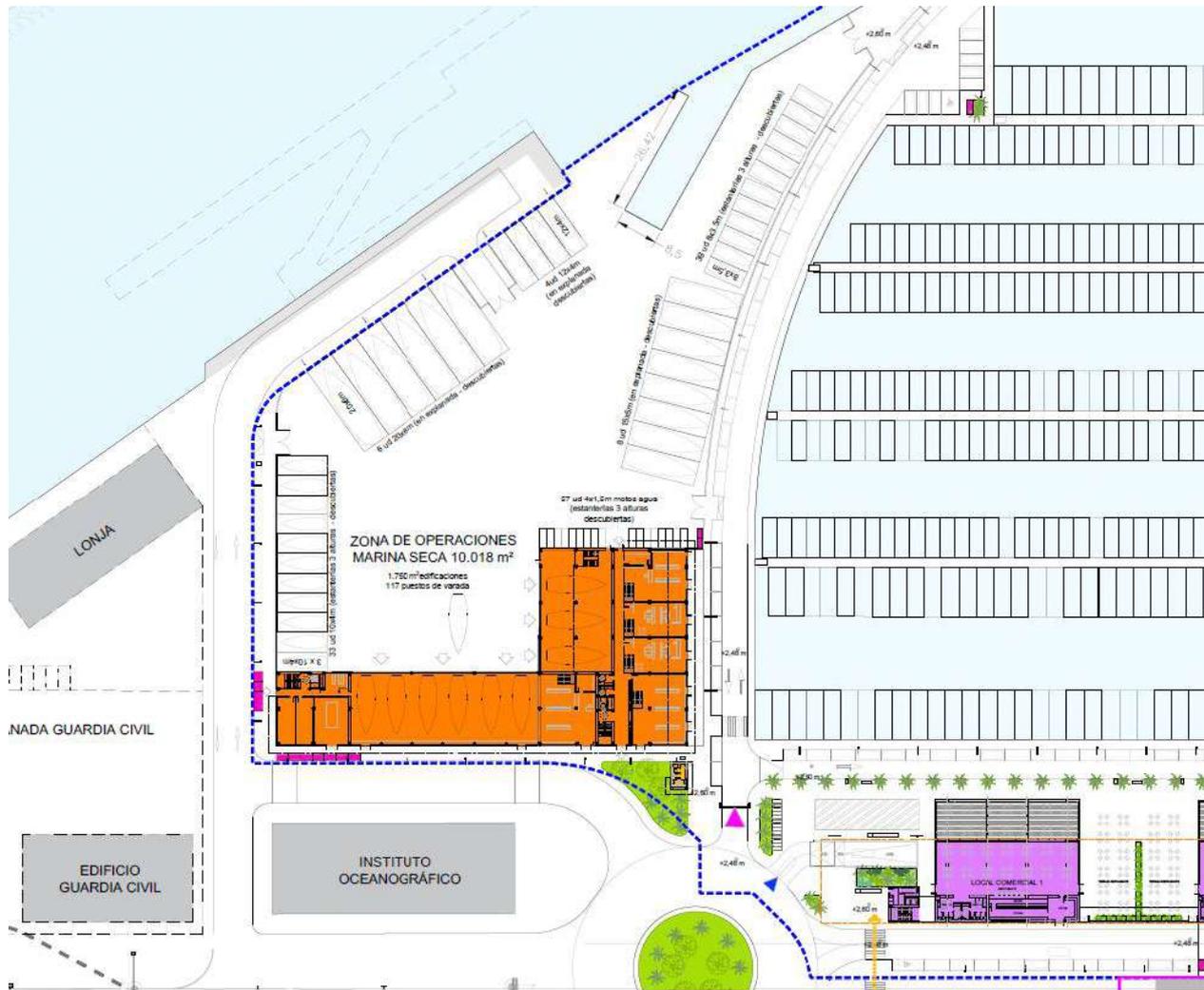
La Escuela de Vela: este volumen se sitúa en el extremo del Muelle Sur y Contradique, con un uso propio de este tipo de instalaciones, con espacio central para almacenaje de botes y material, aulas, vestuarios y despacho de administración. Este edificio dotará al puerto deportivo de una importante oferta social para potenciar el deporte náutico. El acceso se realiza de manera independiente a la zona portuaria a través del vial de servicio con el fin de mantener su independencia de uso y actividades. Una rampa flotante adyacente a una explanada de operaciones, complementan a esta edificación con una altura máxima de Planta Baja. Su techo máximo edificable es 380 m²t.



Ordenación del Complejo Náutico, Escuela de Vela en el Contradique y extremo del Muelle Sur.

c) La Zona de Varada y Nave de Marina Seca

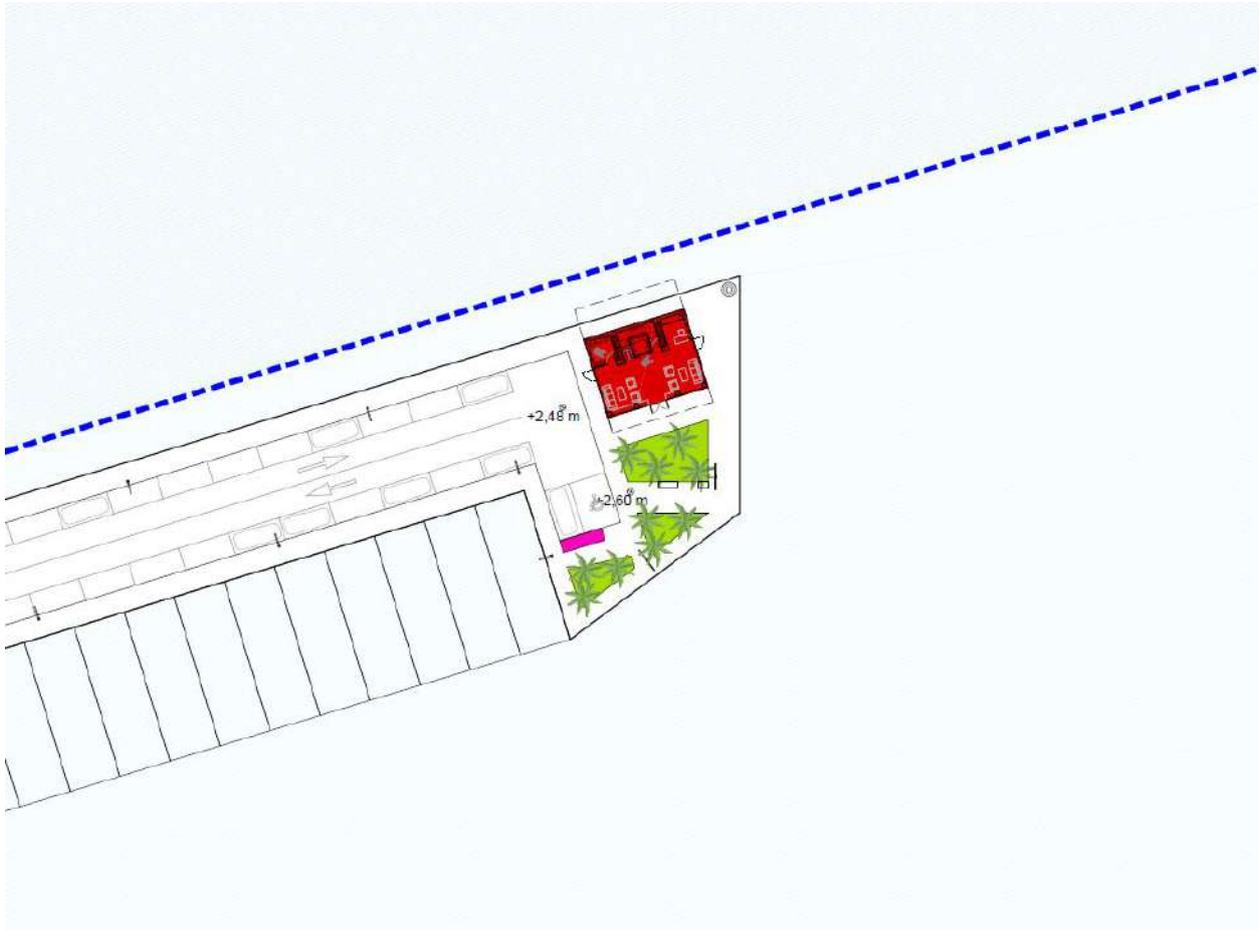
En la zona del Muelle Norte, colindando con la zona de Nueva Lonja, Cuartel de la Guardia Civil y el nuevo embarcadero del río, se plantea esta Zona de Varada cuya superficie de operaciones es de 10.018 m², está dotada de un Edificio de Marina Seca destinado a Talleres de reparación de embarcaciones, y Locales relacionados con la actividad náutico-deportiva. Estos locales también podrían tener la función de oficinas del puerto deportivo. El volumen propuesto tiene una altura máxima de Planta Baja + Planta Primera y Torreón de acceso a la cubierta, y una altura máxima de cornisa de 13,50 m. En Planta Baja y Primera se permiten entreplantas internas de cada uno de los Locales que permiten ampliar la superficie edificable de estos negocios relacionados con la actividad náutico-deportiva. Su techo máximo edificable es 5.000 m²t.



Ordenación de la Zona de Varada y Edificio de la Marina Seca de Talleres y Locales, Muelle Norte.

d) La Capitanía y Torre de Control

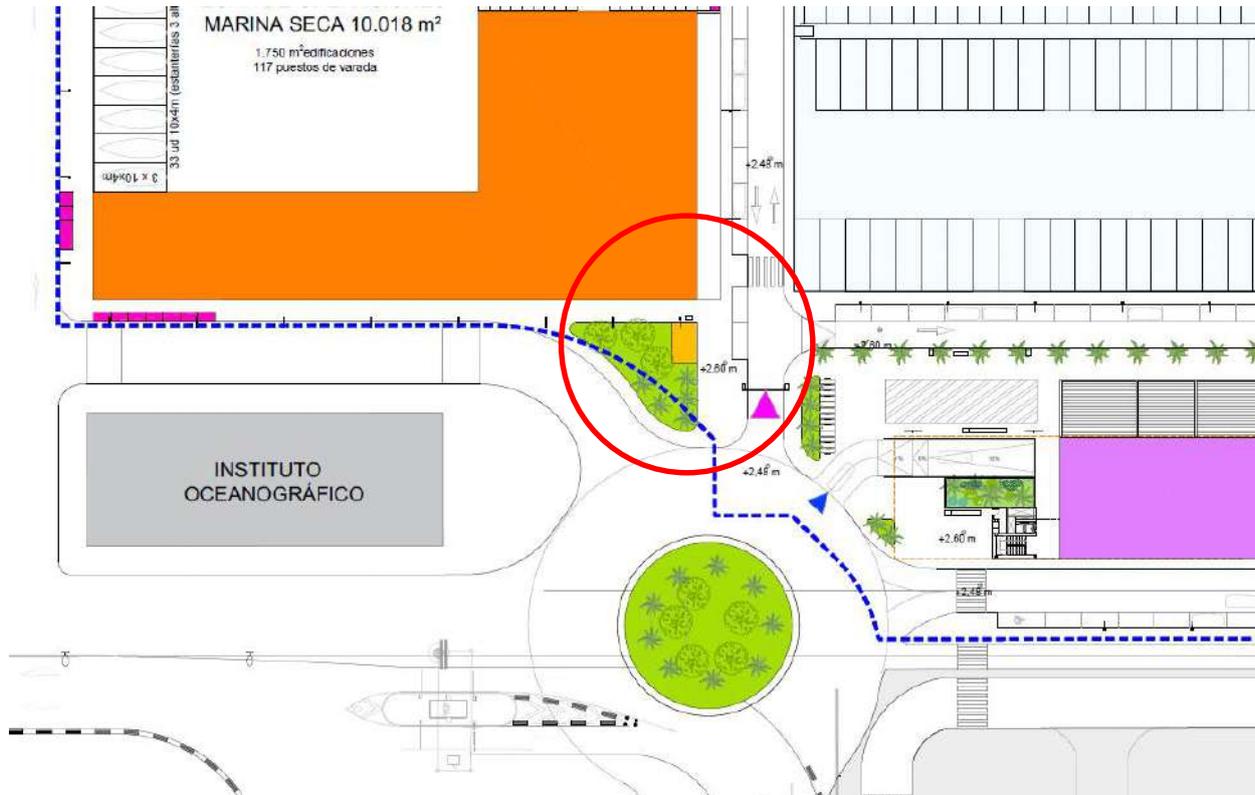
En el extremo del Espigón Central se ubica la Capitanía y Torre de Control con una altura de planta baja más tres plantas, más Torre de Control (Planta Baja + 3 + Torre de Control), en donde se ubica la Administración del recinto portuario, las oficinas de la Capitanía, y la Torre de Control General que mantendrá una total visión panorámica sobre todo el conjunto del recinto portuario. En base a las características propias de sus funciones se propone un volumen con un techo máximo edificable de 425 m²t.



Ordenación del Edificio de la Capitanía y Torre de Control en el extremo del Espigón Central.

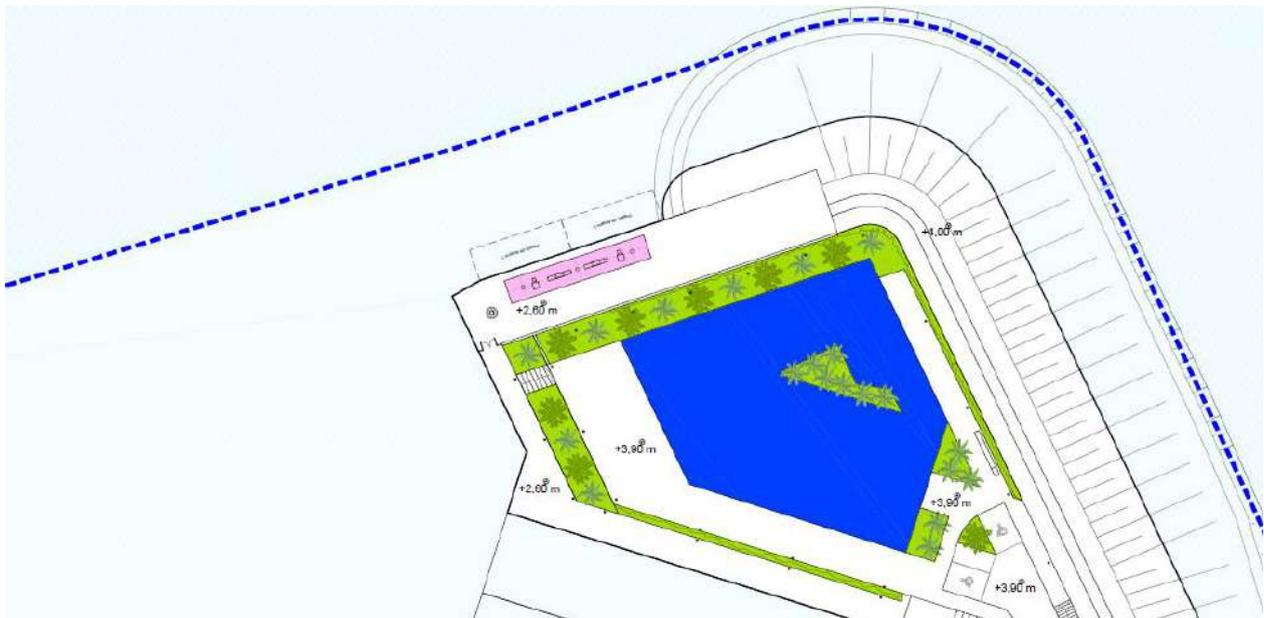
a) Edificaciones auxiliares

Caseta de Control de Acceso: este volumen propuesto se sitúa junto a la rotonda principal de acceso se sitúa el Control General, en dónde se centralizan todos los controles técnicos del recinto y barrera de identificación. Se trata de una edificación auxiliar de Planta Baja y un techo máximo edificado de 25 m²t.



Caseta de Control en el acceso principal en la confluencia del Muelle Norte y Oeste.

Gasolinera del puerto deportivo: en el extremo del Muelle Sur y Contradique se sitúa un volumen edificado abierto que alberga el uso de la gasolinera del puerto deportivo, con dos surtidores de combustible y dos atraques previstos. Se propone una superficie cubierta de 55 m² mediante una marquesina con una altura máxima de cornisa de 4 m.



Posición de la gasolinera del puerto en el extremo del Muelle Sur y Contradique.

CUADRO DE USOS Y SUPERFICIES		Sup. Techo Edif. (m ²)
EV-01	Edificio de la Escuela de Vela	380
CN-01	Edificio Complejo Náutico	1.820
CO	Complejo Edificios Comerciales	
CO-01	Edificio 1 Muelle Oeste	488,04
CO-02	Edificio 2 Muelle Oeste	488,04
CO-03	Edificio 3 Muelle Oeste	488,04
CO-04	Edificio 4 Muelle Oeste	488,04
CO-05	Edificio 5 Muelle Sur	349,20
CO-06	Edificio 6 Muelle Sur	349,20
CO-07	Edificio 7 Muelle Sur	349,20
Total Sup. Cons. Computable Complejo Edificios Comerciales		3.000
MS-01	Complejo Marina Seca	5.000
CA-01	Edificación de la Capitanía del Puerto y Torre de Control	425
CC-01	Caseta de Control de Accesos y Seguridad	25
TOTAL SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE		10.650
Aparcamiento Muelle Oeste en Sótano -1 bajo rasante		4.805

3.4 Memoria económica

Conforme al Art. 62.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), se incluyen en este subcapítulo los siguientes apartados:

2.4.1. Estudio Económico Financiero:

El estudio económico-financiero tiene por objeto determinar la viabilidad de la actuación mediante la programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas.

En el presente estudio de detalle al tener por objeto únicamente el establecimiento de alturas, alineaciones, viales y rasantes, no se modifica el Estudio Económico Financiero del PLAN ESPECIAL DEL SISTEMA GENERAL DEL PUERTO DE MÁLAGA Texto refundido junio 2010, del que se desarrolla esta actuación.

Así mismo en la sección 3ª “Los instrumentos de ordenación urbanística detallada” de la LISTA Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía recoge y define cuales son los instrumentos de ordenación urbanística detallada:

- Artículo 66. Los Planes de Ordenación Urbana
- Artículo 67. Los Planes Parciales de Ordenación
- Artículo 68. Los Planes de Reforma Interior
- Artículo 69. Los Estudios de Ordenación
- Artículo 70. Los Planes Especiales

Los Estudios de Detalle quedan recogidos en el artículo 71 de la “Sección 4ª Los instrumentos complementarios” de la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (L.I.S.T.A.)

El artículo 85 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece:

“3. Al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:

- a) Una memoria de sostenibilidad económica con el siguiente contenido:
(...)
- b) Una memoria de viabilidad económica con el siguiente contenido:
(...)”

Atendiendo a lo que establece la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, los Estudios de Detalle se definen como instrumento complementario y no como instrumento de ordenación urbanística detallada, por lo que no es preceptiva la inclusión en el documento

de una memoria económica que justifique de la viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, ni la sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas.

No obstante, a continuación, se incluye un resumen del estudio económico financiero que forma parte del documento que obtuvo la concesión del Puerto Deportivo.

Estimación del Coste Total de Licitación sin IVA de la Obra Marítima, Edificación y Urbanización completa del Puerto Deportivo (presupuesto no vinculante, únicamente orientativo al estar en fase de redacción):

RESUMEN DE PRESUPUESTO		Totales
0	TRABAJOS FASE PREVIA	498.299,58 €
1	DEMOLICIONES, DRAGADOS y RELLENOS	1.891.076,96 €
1,1	DEMOLICIÓN EDIFICIOS	4.997,50 €
1,2	DEMOLICIÓN PROTECCIONES Y EXPLANADAS	571.368,02 €
1,3	DEMOLICIÓN CONTRADIQUE	273.815,18 €
1,4	DRAGADOS	628.911,40 €
1,5	RELLENOS	411.984,86 €
2	CONTRADIQUE Y MUELLE SUR	4.073.917,30 €
2,1	CONTRADIQUE	1.903.717,49 €
2,2	MUELLE SUR	2.170.199,81 €
3	MUELLE OESTE	1.543.438,26 €
4	MUELLE NORTE - MUELLE TRAVELIFT	1.409.062,90 €
5	ESPIGÓN CENTRAL Y GASOLINERA	2.316.015,52 €
6	EQUIPAMIENTO PORTUARIO	3.192.657,07 €
6,1	PANTALANES	2.320.448,34 €
6,2	TORRETAS DE SERVICIO	579.123,65 €
6,3	ELEMENTOS DE ATRAQUE Y AMARRE	246.291,95 €
6,4	SEÑALIZACIÓN MARÍTIMA	46.793,13 €
7	EDIFICACIÓN	15.478.054,25 €
7,1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	175.586,80 €
7,2	SANEAMIENTO	181.802,26 €
7,3	CIMENTACIÓN	1.193.368,70 €
7,4	ESTRUCTURA	2.186.288,76 €
7,5	ALBAÑILERÍA	2.762.772,86 €
7,6	CUBIERTAS, AISL. E IMP	887.257,20 €
7,7	SOL., ALIC. Y REVEST.	2.097.718,43 €
7,8	CARPINTERÍA DE MADERA	511.221,75 €
7,9	CARPINTERÍA EXTERIOR	694.577,88 €
7,10	CERRAJERÍA	703.901,07 €
7,11	VIDRIO	172.479,07 €
7,12	PINTURAS	341.850,41 €
7,13	FONTANERÍA	877.934,01 €
7,14	ELECTRICIDAD	447.513,26 €
7,15	TELECOMUNICACIONES	160.048,15 €
7,16	EXTRACCIÓN Y DETECCIÓN	167.817,47 €
7,17	VENTILACIÓN INTERIOR	138.294,03 €
7,18	CONTRAINCENDIOS	48.169,83 €

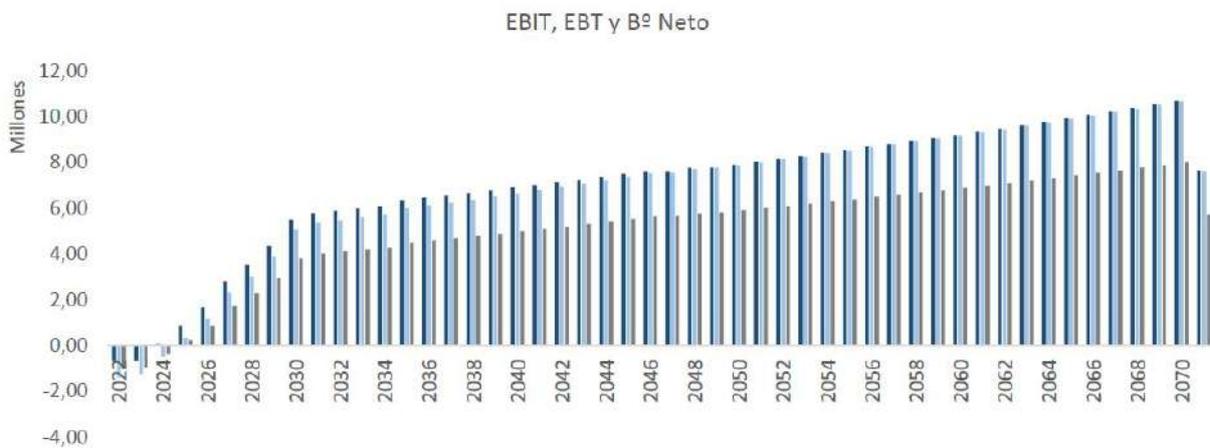
7,19	ASCENSORES	169.371,34 €	
7.20	CLIMATIZACIÓN	688.362,42 €	
7,21	INST. ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA	477.036,71 €	
7,22	PÉRGOLAS BIOCLIMÁTICAS	394.681,84 €	
8	FIRMES, PAVIMENTOS Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN		2.273.975,64 €
8,1	FIRMES Y PAVIMENTOS (incluye drenaje)	869.937,30 €	
8,2	AJARDINAMIENTO, ORNAMENTACIÓN Y MOBILIARIO URBANO	1.404.038,34 €	
9	INSTALACIONES		3.880.324,68 €
9.1	SANEAMIENTO AGUAS RESIDUALES	303.917,08 €	
9.2	SANEAMIENTO AGUAS PLUVIALES - DRENAJE	194.668,14 €	
9.3	RED DE AGUA POTABLE	433.977,19 €	
9.4	AGUAS REGENERADAS	105.651,30 €	
9.5	INSTALACIÓN ELÉCTRICA MEDIA TENSIÓN	642.483,71 €	
9.6	INSTALACIÓN ELÉCTRICA BAJA TENSIÓN	581.398,63 €	
9.7	ALUMBRADO PÚBLICO	250.650,52 €	
9.8	TELECOMUNICACIONES	476.181,93 €	
9.9	GASOLINERA	803.196,41 €	
9.10	RECOGIDA RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS	56.197,50 €	
9.11	RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS	32.002,27 €	
10	GESTIÓN DE RESIDUOS		137.627,57 €
11	SEGURIDAD Y SALUD		374.697,68 €
12	PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL Y MEDIDAS CORRECTORAS		284.818,23 €
13,1	PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL	239.378,23 €	
13,2	MEDIDAS CORRECTORAS	45.440,00 €	
	Presupuesto de EJECUCIÓN MATERIAL antes de calidad		37.353.965,64 €
13	PLAN DE ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD		374.000,00 €
		TOTAL PEM	37.727.965,64 €
	13%	GG	4.904.635,53 €
	6%	BI	2.263.677,94 €
		TOTAL	44.896.279,11 €

2.4.1.1. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

A la vista de los flujos de ingresos y gastos mostrados en el apartado anterior se ha calculado el EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization, o, en castellano, beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones), que refleja el beneficio bruto de explotación sin incorporar los gastos por intereses o impuestos, ni las disminuciones de valor por depreciaciones o amortizaciones. En el proyecto estudiado, el EBITDA, resultado de restar los Gastos Totales a los Ingresos Totales, se muestra en el gráfico siguiente, en millones de euros. Se muestra así mismo el margen EBITDA (EBITDA sobre ingresos).



Si al EBITDA se le resta el valor de las Amortizaciones, se obtiene el EBIT, y si al EBIT se le resta el Resultado Financiero (resultado este de sumar los intereses de cuentas corrientes y de restar los servicios a la deuda), se obtiene el EBT. Restando de nuevo al EBT el pago de impuestos se obtiene el Beneficio Neto. Mostramos a continuación gráficamente el EBIT, EBT y Beneficio Neto, en millones de euros:



2.4.1.2. VALOR ACTUALIZADO NETO Y TASA DE RETORNO DEL PROYECTO

Según el modelo presentado, y de acuerdo con lo expuesto en apartados anteriores, se ha calculado el VAN del proyecto con el Flujo de Caja Libre para la Firma anual y se ha descontado al WACC. El procedimiento ha sido, partiendo de EBIT, restarle los impuestos sobre el EBIT, la variación del circulante y los Capex. Así, el resultado queda, en miles de euros:

Y el valor del proyecto es, por tanto: **VAN proyecto = 14,3 M€**

Y la TIR: **TIR** proyecto = **9,1 %**

Y el Payback: **Payback** proyecto = **14 años**

2.4.2. Memoria de Viabilidad Económica

La memoria de viabilidad económica está enfocada a concretar la rentabilidad de la actuación; es la relación entre el rendimiento bruto y la inversión total. En el caso del presente estudio de detalle, al ser las parcelas de titularidad pública, la viabilidad económica de su desarrollo queda justificada al tratarse de una Concesión Administrativa concedida por la Autoridad Portuaria de Málaga, haciéndose responsable de la construcción y posterior explotación de esta infraestructura de puerto deportivo la propia empresa concesionaria, la cual recibe como contraprestación la titularidad y gestión de esta Marina Deportiva y todos sus usos planteados tanto en la zona de tierra como en la de agua.

La concesión se otorgará por un plazo máximo de cincuenta (50) años, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 82 del TRLPEMM (Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante aprobada mediante Real Decreto Legislativo 2/2011 de 5 de septiembre, BOE de 20 de octubre de 2011).

Por tanto, no supone ningún gasto de inversión o posterior gestión de esta infraestructura y dotaciones incluidas en este Puerto Deportivo para el Ayuntamiento de Málaga ni para la Autoridad Portuaria de Málaga.

A continuación, se incluye el resumen del estudio de viabilidad económica incluido en el documento que obtuvo la concesión de este Puerto Deportivo de San Andrés.

En cuanto al empleo indirecto hace referencia a la creación de empleo en bienes y servicios, equipos, suministros, gasolina y seguros. En cuanto al inducido, hace referencia a alimentación, hospedaje, transporte, atención médica, ropa y retail.

Además, y análogamente a como se hizo al calcular el VAB, se han considerado los empleos, directos, indirectos e inducidos, generados por las obras construcción y remodelación de las instalaciones en los dos primeros años, de construcción. Se establece, en base a la práctica habitual en este tipo de cálculos, que el empleo total (directo, indirecto e inducido) es de 11 empleos por cada millón de euros de inversión directa, con lo que, en el caso que nos ocupa, y dado que se invierten 45,6 millones de CapEx (IVA incluido), el empleo total generado por esta inversión será de aproximadamente 495 empleos adicionales.

2.4.2.1. GENERACIÓN DE EMPLEO

En el siguiente apartado se ha calculado el empleo directo generado por el proyecto (número de empleados que son pagados directamente por Marina Málaga San) y se ha estimado el empleo indirecto e inducido (empleos directos generados en terceras empresas por la actividad de Marina Málaga San). Una vez que la marina entre en explotación, el puerto empleará directamente a 22 personas full-time (entre los que se cuenta con un concierge) de media en el año además de 5 empleados part-time. Así mismo, se empleará a 30 empleados de seguridad (servicio subcontratado).

Respecto al empleo indirecto e inducido, se ha estimado en base a un análisis detallado elaborado por el licitador. En base a dicho análisis se han extraído unos ratios de generación de empleo indirecto e inducido por cada empleado destinado a las embarcaciones:

- Empleo Indirecto 590
- Empleo Inducido 741

En cuanto al empleo indirecto hace referencia a la creación de empleo en bienes y servicios, equipos, suministros, gasolina y seguros. En cuanto al inducido, hace referencia a alimentación, hospedaje, transporte, atención médica, ropa y retail.

Además, y análogamente a como se hizo al calcular el VAB, se han considerado los empleos, directos, indirectos e inducidos, generados por las obras y remodelación de las instalaciones en los dos primeros años de construcción. Se establece, en base a la práctica habitual en este tipo de cálculos, que el empleo total (directo, indirecto e inducido) es de 11 empleos por cada millón de euros de inversión directa, con lo que, en el caso que nos ocupa, y dado que se invierten 45,6 millones de CapEx (IVA incluido), el empleo total generado por esta inversión será de aproximadamente 495 empleos adicionales.

2.4.2.2. IMPACTO SOCIO ECONÓMICO DE LA CONCESIÓN PARA EL PUERTO Y LA CIUDAD

A la vista de lo expuesto, se puede afirmar que:

- Este proyecto de Puerto Deportivo ofrece un valor añadido singular para la ciudad y su puerto.
- En 2070, se estima que la concesión de este puerto habrá generado 146,9 millones de euros para la Autoridad Portuaria en concepto de Tasas portuarias y tarifas.
- El VAB y el impacto socioeconómico total resultante generado entre 2021 y 2070 por la actividad de Marina Málaga San se ha estimado en 782 M€, (15,6M€/año), y, el empleo directo generado de 27 personas, entre 2021 y 2070; y de 495 personas entre 2021 y 2022 con motivo de la construcción.
- El valor total de la inversión ejecutada por el concesionario será de 45,6 millones de CapEx (IVA incluido), valor éste que revertirá a la APM como un activo.
- Así mismo esta nueva infraestructura genera un gran impacto económico positivo para el Ayuntamiento de Málaga con sus fases iniciales de proyecto y construcción de sus edificaciones mediante los

correspondientes impuestos y tasas municipales, así como por las licencias de actividad y uso correspondientes. Esta infraestructura portuaria deportiva atraerá un gran número de visitantes al año sumándose a la oferta comercial y de hostelería de la ciudad, además de las propias embarcaciones con su correspondiente impacto de consumo en su tránsito por Málaga.

2.4.3. Informe de Sostenibilidad Económica

Este apartado analiza el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos (art. 22.4 ley del suelo). En el caso de este Puerto Deportivo no existe carga económica para el Ayuntamiento de Málaga ni para la Autoridad Portuaria de Málaga al tratarse de una actuación en suelo de Dominio Público del Puerto de Málaga, perteneciente el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, cuyo desarrollo y posterior explotación y gestión será responsabilidad de la empresa concesionaria y estará supervisada por la Autoridad Portuaria de Málaga.

A modo de resumen, podemos concluir que:

- Se ha estimado el Valor Añadido Bruto de la marina en 782 M€ del cual el VAB directo sería 449,5M€, el indirecto 245,2M€ y el VAB inducido 87,2M€, implicando un VAB anual de 15,64M€.
- En cuanto al empleo, en base a las asunciones del modelo que sustenta esta memoria, el empleo directo que se generaría sería de 27 personas, entre 2021 y 2070. La actividad originada a raíz del negocio generaría 590 empleos indirectos y 741 inducidos.
- Se estima que para 2070, la concesión de Marina Málaga San habrá supuesto 146,9 M€ para la Autoridad Portuaria en concepto de Tasas (Ocupación, Actividad, T0 y T5).
- El valor de la inversión ejecutada por Marina Málaga San será, entre 2021 y 2022, de aproximadamente 48,2M€ (valor del Presupuesto de Inversión con gastos asociados), valor éste que revertirá a la APM como un activo.

3.5 Memoria de Participación e Información Pública

El artículo 85 del Reglamento General de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) indica sobre el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbana:

1. En los términos del artículo 62 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:

2.º Memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

El presente documento es un Estudio de Detalle redactado en virtud de lo establecido en el artículo 94 del Reglamento General de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), cuya sección **Instrumentos Complementarios** indica lo siguiente sobre 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.

Su alcance se limita a definir las alineaciones, rasantes y ordenación volumétrica del ámbito de actuación del Estudio de Detalle, por tanto, no procedería la redacción de una Memoria de Participación e Información Pública.

Aun así, la vigente Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía Ley 7/2021, en su Reglamento que la desarrolla Decreto 550/2022 contempla lo siguiente respecto a las **medidas de participación ciudadana e información pública**:

Artículo 112. Tramitación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.

1. La tramitación de los Estudios de Detalle y los Catálogos se realizará conforme al procedimiento establecido en la Sección 3ª, con las siguientes particularidades:

a) El acuerdo de aprobación inicial se adoptará de oficio, a iniciativa propia o a requerimiento de cualquier otra Administración Pública, o para el caso del Estudio de Detalle a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.

b) **Se someterán a información pública y audiencia por un plazo no inferior a veinte días** y durante este trámite se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación.

c) **Los instrumentos aprobados definitivamente se depositarán en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico.**

SECCIÓN 3ª. PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN

Artículo 104. *Información pública y audiencia.*

- 1. El instrumento de ordenación urbanística aprobado inicialmente se someterá a información pública por un plazo no inferior a veinte días o de cuarenta y cinco días cuando esté sujeto a evaluación ambiental estratégica ordinaria.**
- 2. El anuncio de información pública será publicado en el Boletín Oficial que corresponda y en el portal de la Administración urbanística con el contenido mínimo que para el mismo se establece en el artículo 8.**
- 3. La documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo con el contenido que se establece en el artículo 85.1.e).**

De esta forma podemos concluir que se proponen medidas de información pública y participación mediante la publicación de esta figura de ordenación complementaria en los medios citados (Boletín Oficial y Portal de la Gerencia de Urbanismo) con el contenido indicado, y además de esta medida la documentación expuesta al público durante todo el procedimiento de su tramitación deberá incluir un Resumen Ejecutivo.

3.6 Cuadro resumen de parámetros urbanísticos

Cuadro resumen de parámetros urbanísticos			
Normativa de aplicación PLAN ESPECIAL DEL SISTEMA GENERAL DEL PUERTO DE MÁLAGA (Texto refundido junio 2010) SECTOR Nº 12 ACTUACIÓN Nº 12.4 Dársena náutico-deportiva		NORMATIVA ESPECÍFICA DEL ESTUDIO DE DETALLE Clasificación del Suelo URBANO	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE MÁLAGA (Texto refundido junio 2010)	ESTUDIO DE DETALLE	OBSERVACIONES
SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	Superficies de las Parcelas K y L más la lámina de agua	Inicialmente en el Concurso de Concesión 114.475, posteriormente en base a la corrección de la Autoridad Portuaria de Málaga en su lindero sur pasa a 114.236,83 m ²	La parcela del Puerto Deportivo y Zona Concesional se compone de una zona de tierra con una superficie de 50,921,18 m ² y una zona de agua de 63,553,82 m ² que suman un total de 114,475 m ²
USOS GENERALES	PORTUARIO CIUDADANO Y PORTUARIO	IDEM	
EDIFICACIÓN COMERCIAL USOS PORMENORIZADOS y TECHO EDIFICABLE (m ² t), ALTURA Y SEPARACIÓN AL MUELLE DE RIBERA	Ciudadano Terciario: restauración, comercio especializado en el sector náutico y pequeño comercio auxiliar TECHO MÁXIMO EDIFICABLE 3.000 m ² t. ALTURA PLANTA BAJA (si bien se prevé un remate por encima de la cubierta que no podrá exceder del 10% de la edificabilidad asignada. La cubierta de dichos edificios, en la zona que linda con el Auditorio, quedará integrada dentro de la gran plaza prevista, a modo de terraza sobre el puerto deportivo) Estará	IDEM (Separación al muelle de ribera de 20,20 m en el Muelle Oeste, y 19,90 m en el Muelle Sur)	En el Muelle Oeste se ordenan los volúmenes para alcanzar esta integración con la parcela del Auditorio asegurando la permeabilidad visual y la conexión peatonal tanto con la pieza de Auditorio como con los espacios libres y la plaza elevada. Se planta la posibilidad de futura conexión e integración de las cubiertas planas transitables de los 4 edificios comerciales propuestos con la plaza

	separado del muelle de ribera por una distancia no menor de 10 m		elevada del Auditorio. Separación al Muelle de Ribera de 20,20 m en el Muelle Oeste, y 19,90 m en el Muelle Sur
COMPLEJO NÁUTICO USOS PORMENORIZADOS, TECHO EDIFICABLE (m ² t) y ALTURA	Complejo Náutico: club náutico, escuela de vela, otras enseñanzas náuticas, restauración, pequeño comercio y actividades sociales TECHO MÁXIMO EDIFICABLE 2.200 m ² t (Al menos el 10% del techo para Escuela de Vela) ALTURA PB+1 (8mts), si bien esta altura podrá superarse para la construcción de un remate o torreón, cuya superficie no excederá de 100 m ² t	Complejo Náutico Edificio Club Náutico: techo edificado 1820 m ² t Altura Planta Baja + Planta Primera + Torreón (100 m ² t) Edificio Escuela de Vela: techo edificado 380 m ² t Altura Planta Baja Total techo edificado Complejo Náutico = 2.200 m ² t	El Club Náutico se ordena en dos edificios, el Club Náutico y la Escuela de Vela ambos situados en el extremo del Muelle Sur y Contradique
CAPITANÍA Y TORRE DE CONTROL USOS PORMENORIZADOS, TECHO EDIFICABLE (m ² t) y ALTURA	Capitanía y Torre de Control TECHO MÁXIMO EDIFICABLE según Proyecto del Puerto Deportivo	Capitanía y Torre de Control TECHO EDIFICADO PROPUESTO 425 m ² t Altura Planta Baja + 3 + Torre de Control Plantas (Altura de cornisa 16,70 m, altura de coronación Casetón 19,70 m)	La altura de Planta Baja + 4 Plantas y Casetón, junto con el techo propuesto se justifican en este edificio debido a su función como Torre de Control y Capitanía del Puerto Deportivo
EDIFICACIÓN NAVES Y TALLERES ZONA DE VARADA USOS PORMENORIZADOS, TECHO EDIFICABLE (m ² t) y ALTURA	Tendrá una superficie de operaciones no inferior a los 10.000 m ² , pudiendo incluir naves y talleres en PB+1 hasta una edificabilidad de 5.000 m ² t. Asimismo se podrá configurar una instalación desmontable de hasta 13,50 m de altura dedicada a “marina seca”	IDEM Superficie de operaciones 10.018 m ² (TECHO EDIFICADO PROPUESTO 5.000 m ² t de los cuales 3.234 m ² t en primera fase, y 1.766 m ² t en segunda fase en entreplantas interiores de los	La totalidad del techo máximo edificable se prevé completar en el edificio mediante entreplantas interiores de los Locales de Planta Baja y Primera, hasta consumir el total de la edificabilidad máxima de 5.000 m ² t

		Locales de Planta Baja y Primera)	
OCUPACIÓN	25%	15%	Ocupación de la edificación propuesta en la zona de tierra = 15% < 25%
APARCAMIENTO	Mínimo 300 plazas de aparcamiento en superficie	305 plazas de aparcamiento en superficie + 146 en sótano bajo rasante, TOTAL = 451 plazas	Se proponen 305 plazas en superficie y se añaden 146 plazas en un sótano bajo rasante en el Muelle Oeste, haciendo un total de 451 plazas

4. CONCLUSIÓN

Con la documentación de este Estudio de Detalle, donde se recogen los parámetros urbanísticos relativos a la volumetría, viales de acceso y rasantes para el ámbito de la Parcela K del Puerto Deportivo (ACTUACIÓN 12.4.- DÁRSENA NÁUTICA – DEPORTIVA de la PLATAFORMA DE SAN ANDRÉS SECTOR 12) en el ámbito de uso general Portuario-Ciudadano del vigente Plan Especial del Puerto de Málaga, así como su integración con el entorno y en especial con la ACTUACIÓN 12.3 Auditorio de la Ciudad de Málaga, quedan así definidas las condiciones que deben reunir las edificaciones a proyectar en este ámbito de estudio.

5. PLANOS

	NÚMERO	NOMBRE	ESCALA	FORMATO
	I	Planos de Información		
1	I-01	Situación y Estado Actual	1/6000	A1
2	I-02	Situación en el PGOU de Málaga vigente	1/7500	A1
3	I-03	Topográfico	1/1000	A1
4	I-04	Situación en el Plan Especial del Puerto de Málaga Delimitación de Sectores	1/4000	A1
5	I-05	Situación en el Plan Especial del Puerto de Málaga Ordenación Plataforma de San Andrés	1/1500	A1
6	I-06	Delimitación de la Concesión y Estado Actual en el Plan Especial del Puerto	1/1000	A1
7	I-07	Delimitación de la Concesión y Superficies de Agua y Tierra	1/1000	A1
8	I-08	Servidumbres Aeronáuticas 1 PGOU vigente	1/10.000	A1
9	I-09	Servidumbres Aeronáuticas 2 PGOU vigente	1/20.000	A1
10	I-10	Planos de Zonificación Acústica del PGOU vigente	1/20.000	A1
11	I-11	Plano S01 Descripción del ámbito del Auditorio y Usos Generales del P.E. del Puerto Ordenanza Particular del Auditorio	1/500	A1
12	I-12	Plano S02 Alineaciones y volúmenes cota +1 a +6 Ordenanza Particular del Auditorio	1/500	A1
13	I-13	Plano S03 Alineaciones y volúmenes cota +6 a +15 Ordenanza Particular del Auditorio	1/500	A1
14	I-14	Plano S05 Alzados-Secciones-Aparcamiento 1 Ordenanza Particular del Auditorio	1/500	A1
15	I-15	Plano S06 Alzados-Secciones-Aparcamiento 2 Ordenanza Particular del Auditorio	1/500	A1
16	I-16	Plano S07 Alzados-Secciones-Aparcamiento 3 Ordenanza Particular del Auditorio	1/500	A1
17	I-17	Plano S08 Alzados-Secciones-Aparcamiento 4 Ordenanza Particular del Auditorio	1/500	A1
	P	Planos de Propuesta de Ordenación de Volúmenes		
18	P-01	Ordenación Uso Comercial Muelle Oeste Planta Nivel 0 cota +1 a +6	1/500	A1
19	P-02	Ordenación Uso Comercial Muelle Oeste Planta Nivel +1 cota +6 a +15	1/500	A1
20	P-03	Ordenación Uso Comercial Muelle Oeste Planta Nivel -1 cota -2,50 a +1	1/500	A1
21	P-04	Ordenación Uso Comercial Muelle Oeste Alzados-Secciones	1/250	A1
22	P-05	Ordenación Detalle Rotonda Sur Muelle Oeste Planta Nivel 0 cota +1 a +6	1/200	A1
	J	Planos de Justificación de Volúmenes de la Concesión		
22	J-01	Plano de Situación de la Propuesta	1/5000	A1
23	J-02	Plano de Ordenación y Usos	1/1000	A1

24	J-03	Plano de Ocupación Sobre Rasante	1/800	A1
25	J-04	Plano de Ocupación Bajo Rasante	1/800	A1
26	J-05.1	Planta General de Ordenación y Usos	1/800	A1
27	J-05.2	Planta General de Ordenación de Aparcamiento en Superficie	1/800	A1
28	J-06	Secciones y Alzados de Conjunto	1/500	A1
29	J-07	Ordenación Uso Comercial Muelle Sur	1/300	A1
30	J-08	Ordenación Complejo Náutico Club Náutico	1/200	A1
31	J-09	Ordenación Complejo Náutico Escuela de Vela	1/150	A1
32	J-10	Ordenación Espigón Central, Edificio de Capitanía y Torre de Control	1/100	A1
33	J-11	Ordenación Muelle Norte Zona de Varada Marina Seca	1/500	A1
34	J-12	Infografía no vinculante 1 Vista Aérea de la Ordenación		A1
35	J-13	Infografía no vinculante 2 Vista Aérea de la Ordenación		A1

En Málaga, a 8 de abril de 2025.



Fdo: José Seguí Pérez

Arquitecto

Col. nº 42 COA Málaga

6. ANEXO I. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

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

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009
Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



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

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA K PUERTO DEPORTIVO DE SAN ANDRÉS EN SU AMBITO DE USO CIUDADANO-PORTUARIO DEL PLAN ESPECIAL VIGENTE DEL PUERTO DE MÁLAGA ACTUACIÓN 12.4.- DÁRSENA NÁUTICA - DEPORTIVA de la PLATAFORMA DE SAN ANDRÉS SECTOR 12 del Plan Especial del Puerto de Málaga (Texto refundido junio 2010)	
ACTUACIÓN ESTUDIO DE DETALLE	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES Puerto Deportivo, Uso Comercial, Complejo Náutico Deportivo Club Náutico, Escuela de Vela, Capitania Marítima, Marina Seca y Talleres Zona de Varada.	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	
LOCALIZACIÓN Sector 12 Plataforma de San Andrés, Puerto de Málaga.	
TITULARIDAD Pública, Autoridad Portuaria de Málaga.	
PERSONA/S PROMOTORA/S MARINA MÁLAGA SAN S.L. NIF: B02797306	
PROYECTISTA/S José Seguí Pérez, arquitecto nº de colegiado: 042 (C.O.A. Málaga) DNI: 24.724.470-E	

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 15 de diciembre de 2023

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

Material: LOSA Y ADOQUÍN PREFABRICADO DE HORMIGÓN

Color: VEIG CLARO O GRIS CLARO

Resbaladidad: CLASE III

Pavimentos de rampas

Material: LOSA Y ADOQUÍN PREFABRICADO DE HORMIGÓN

Color: VEIG CLARO O GRIS CLARO

Resbaladidad: CLASE III

Pavimentos de escaleras

Material: LOSA Y ADOQUÍN PREFABRICADO DE HORMIGÓN

Color: VEIG CLARO O GRIS CLARO

Resbaladidad: CLASE III

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas

Material:

Color:

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

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

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

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		1,50 m
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	--		≤ 6,00 %
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		≤ 2,00 %
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		≥ 2,20 m
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.	<input checked="" type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,01 m	--		∅ ≤ 0,01 m
	<input checked="" type="checkbox"/> En calzadas	∅ ≤ 0,025 m	--		∅ ≤ 0,025 m
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	--		≥ 20 luxes
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,00 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		n.a
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		n.a
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		n.a
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		n.a
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud de vado		n.a
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm		n.a
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		≤ 8,00 %
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		--	≤ 6,00 %		≤ 6,00 %
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		≤ 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		n.a
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.		≥ 0,90 m	--		n.a
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--	n.a
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--	n.a
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--	n.a
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--	n.a
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		n.a
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		n.a
Espacio libre		--	--		n.a
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	--	n.a
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	n.a
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	--	n.a
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	n.a

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		n.a
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		n.a
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		n.a
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		n.a
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	--		n.a
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal		n.a
	Longitud	--	= 0,60 m		n.a
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		n.a
(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		n.a
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		n.a
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m.	≥ 0,04 m.		n.a
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	--		n.a
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		n.a
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		n.a
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		n.a
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		n.a
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux		n.a
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal		n.a
	Longitud	--	= 0,60 m		n.a
ESCALERAS (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)					
Directriz	<input checked="" type="checkbox"/> Trazado recto				
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio				
		--	R ≥ 50 m		n.a
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10		N ≤ 10
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	--		0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	--		75° ≤ α ≤ 90°
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--		= 0,05 m
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		≥ 1,20 m
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera		≥ Ancho escalera
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		≥ 1,20 m
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		--	≥ 1,50 m		≥ 1,50 m
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		--	≥ 1,20 m		≥ 1,20 m
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera		= Anchura escalera
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		= 1,20 m
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		≥ 1,10 m (1)
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura.	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		0,95 m y 1,05 m
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		De 0,045 m a 0,05
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	--		≥ 0,30 m

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

ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)

Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--		Ø ≥ 1,50 m
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	--		= Anchura puerta
		Longitud	= 1,20 m	--		= 1,20 m
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	--		De 0,70 m a 1,20 m
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	--		≥ 0,035 m
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	--		≥ 0,02 m
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	--		≥ 1,00 m
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input checked="" type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	--		1,10 x 1,40 m
<input checked="" type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas		1,10 x 1,40 m	--		1,10 x 1,40 m	
<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo		1,40 x 1,40 m	--		n.a	
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	--		n.a
		Longitud	= 1,20 m	--		n.a
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	--		n.a
		Longitud	= 1,20 m	--		n.a

RAMPAS (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)

Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m.

Radio en el caso de rampas de generatriz curva		--	R ≥ 50 m		
Anchura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		≥ 1,80 m
Longitud de tramos sin descansillos (1)		≤ 10,00 m	≤ 9,00 m		≤ 9,00 m
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	≤ 10,00 %
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	≤ 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 %		≤ 2,00 %
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa		Ancho de rampa
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input checked="" type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		≥ 1,50 m
	<input checked="" type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		≥ 1,80 m
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta		= Anchura rampa
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		= 1,20 m
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura(1)	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m		≥ 0,90 m ≥ 1,10 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		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		De 0,045m a 0,05m
Prolongación de pasamanos en cada tramo		≥ 0,30 m	≥ 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		n . a
	Altura	--	≥ 0,90 m		n . a
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	--		n . a
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		n . a
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		n . a
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho	= 0,40 m	--		n . a
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado	≤ 50 m	--		n . a
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	--	≥ 0,10 m	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

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

RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)

Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		n . a
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		n . a
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		n . a
	(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.		n . a
Altura libre de obstáculos	--	≥ 2,20 m		≥ 2,20 m
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal	--	De 0,90 a 1,20 m		De 0,90 a 1,20 m

Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m		≤ 50,00 m
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio		Obligatorio
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m		Ø ≥ 1,50 m a un lado
Rejillas	Resalte máximo		--	Enrasadas		Enrasadas
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	--		Ø ≥ 0,01 m
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	--		Ø ≥ 0,025 m
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	--		≥ 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	--		n.a
	Altura		≤ 0,85 m	--		n.a
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	--		n.a
		Ancho	≥ 0,80 m	--		n.a
		Fondo	≥ 0,50 m	--		n.a
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			Ø ≥ 1,50 m	--		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		n.a
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		n.a
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %		n.a
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %		n.a

**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		≥ 2,20 m	
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	--		≤ 0,15 m	
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		--	≥ 1,60 m		≥ 1,60 m	
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	--		≥ 0,40 m	
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m		De 0,70 m a 0,75 m
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		≥ 0,80 m
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		≥ 2,20 m
	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m		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	--		≤ 1,50 m
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	--		≥ 0,04 m

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

OBSERVACIONES

Se justificará en los proyectos constructivos correspondientes.

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.