



www.hcparquitectos.com

ESTUDIO DE DETALLE

UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 1 DEL PERI LO-5 "GUINDOS I"
DEL PGOU DE MÁLAGA

MEMORIA

PROMOTOR:

Junta de Compensación
de la UE-1 "PERI LO-5 Los
Guindos I"

PROYECTIVAS:
HCP ARQUITECTOS URBANISTAS S.L.P.

ARQUITECTOS:
MARIO ROMERO GONZÁLEZ
JAVIER HIGUERA MATA

MARZO 2020
Exp H-2759-18



Esta página se ha dejado en blanco intencionadamente

INDICE.

1. MEMORIA EXPOSITIVA.

- 1.1 ANTECEDENTES
- 1.2 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 1.3 REDACTORES.
- 1.4 PROMOTOR.
- 1.5 MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.
- 1.6 REFERENCIA CATASTRAL DE LA PARCELA.
- 1.7 SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA.

2.- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

3.-ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN.

4.-ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

5.-INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO.

6.-ESTUDIO DEL DISEÑO DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO BAJO RASANTE.

7.-DISEÑO DE LAS ZONAS VERDES.

8.-CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

9.- RELACIÓN DE PLANOS.

Esta página se ha dejado en blanco intencionadamente

1. MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1.-ANTECEDENTES

Para la ordenación detallada del área, su renovación y mejora conforme a las determinaciones de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), así como del PGOU de Málaga de 1997 se redactó un Plan Especial de Reforma Interior denominado PERI LO-5 "Guindos I" del PGOU de Málaga de 1997", este fue aprobado inicialmente por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local con fecha 5 de mayo de 2006, siendo publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga, con fecha 13 de julio de 2006, y fue aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local con fecha 25 de julio de 2008.

El Plan Especial de Reforma Interior fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Excmo. Ayuntamiento de Málaga con fecha 27 de noviembre de 2008 (BOP núm. 80 de 28 de abril de 2009).

El Plan Especial de Reforma Interior fue objeto de una modificación puntual de elementos para adaptar determinados y concretos aspectos de la ordenación pormenorizada a fin de facilitar la ejecución del mismo. Dicha modificación puntual de elementos del PERI LO-5 "Los Guindos I" fue aprobada inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de enero de 2010 (BOP núm. 25 con fecha 8 de febrero de 2010 y aprobada definitivamente por el excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de julio de 2010 (BOP núm. 201 de 21 de octubre de 2010).

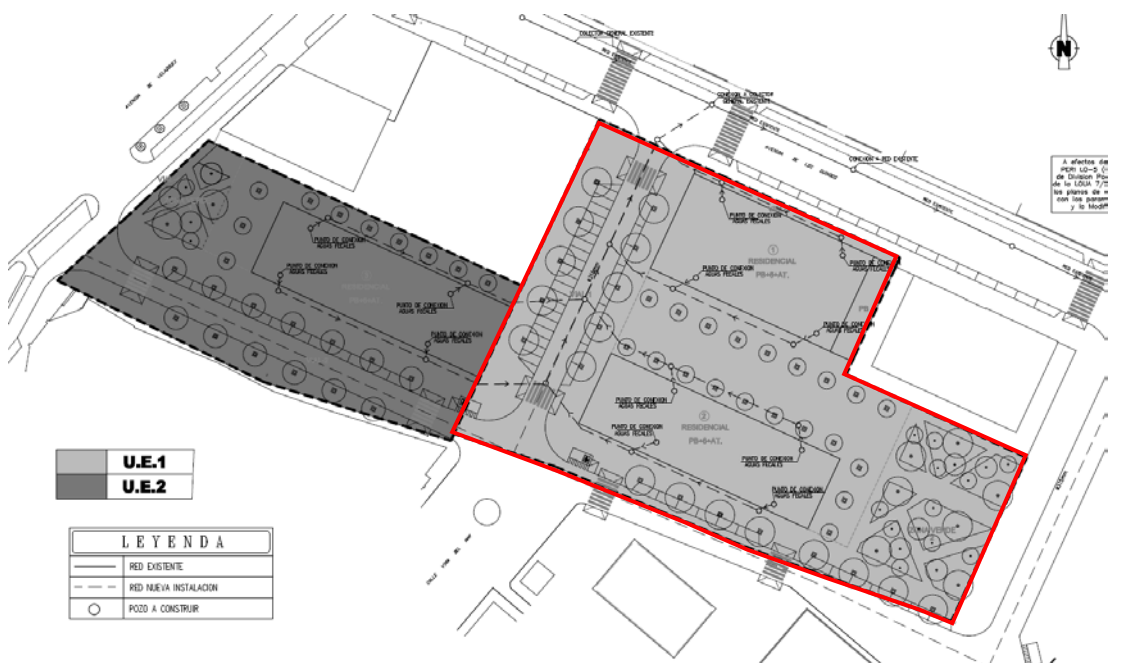
A efectos de facilitar la gestión urbanística del PERI LO-5 "Guindos I" se tramita la División Poligonal, en base a los art. 105, 106 de la LOUA 7/2002, aportando al mismo únicamente los planos de estado actual y modificado, de acuerdo con los parámetros urb. Del PERI A.D. 27/11/2008 y la Modificación Puntual A.D. 29/07/2010. En dicho documento, se delimitan dos unidades de ejecución: U.E.-1 (ámbito del estudio de detalle que nos ocupa) y U.E.-2.

1.2-ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle objeto de este documento pertenece a la U.E.1 del PERI LO-5 "Guindos I" del PGOU de Málaga.



Zonificación PERI LO-5 "Guindos I"



Proyecto de delimitación de dos unidades de ejecución

CUADRO DE CUMPLIMIENTO DE DETERMINACIONES GENERALES PARA EL ÁMBITO DE LA UE-1

Listado de Parcelas			
PERI LO.5 "LOS GUINDOS" MALAGA			
Parcela	Referencia	Propietario	Área
PARCELA_1_1	RESIDENCIAL	LARIOS VISTAMAR SL	645.608 m2
PARCELA_1_2	RESIDENCIAL	HABITAT INMOBILIARIA SAU	580.803 m2
PARCELA_2_1	RESIDENCIAL	HABITAT INMOBILIARIA SAU	658.786 m2
PARCELA_2_2	RESIDENCIAL	AYTO MALAGA	370.812 m2
VIAL_1	VIARIO	AYTO MALAGA	1622.268 m2
VIAL_2	VIARIO	AYTO MALAGA	1213.279 m2
VIAL_3	VIARIO	AYTO MALAGA	116.486 m2
ZONA_VERDE_2_1	AREAS LIBRES	AYTO MALAGA	1674.954 m2
ZONA_VERDE_2_2	AREAS LIBRES	AYTO DE MALAGA	949.995 m2
Total			7832.992 m2

1.3.-REDACTORES.

H.C.P. ARQUITECTOS Y URBANISTAS, S.L.P.

D. Mario Romero González, col. 4856 del CO de Arquitectos de Sevilla y

D. Javier Higuera Mata, col. 21252 del CO de Arquitectos de Madrid.

Con domicilio en Paseo Marítimo Ciudad de Melilla, N.º 11 Bajo, 29016 Málaga

1.4.-PROMOTORES.

Se redacta por iniciativa y encargo de la Junta de Compensación de la UE-1 "PERI LO-5 LOS GUINDOS I" del PGOU de Málaga. Plaza Uncibay 8, 1ª planta, oficina 7. 29008 (Málaga).

1.5.-MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.

La redacción del presente Estudio de Detalle, se formula en base al punto 5 del apartado 3.2 "Ordenanzas particulares de la zona" de la modificación puntual del PERI LO-5 "Guindos I", que se transcribe redacta a continuación:

"...En el caso de plantearse la actuación, de manera independiente, en cada una de las sub-parcelas definidas en el Plano de Zonificación, o partes en que estas puedan sub-dividirse, se establece la obligatoriedad de redacción y tramitación de un Estudio de Destalle previo a la concesión de la licencia de obra, que garantice el mantenimiento de la integridad final de la edificación en las parcelas designadas como 1, 2, o 3 previstas.

También, la redacción del Estudio de detalle se formula en base al artículo 15 de la LOUA. (Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía), que se transcribe a continuación:

Artículo 15:

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística. Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico

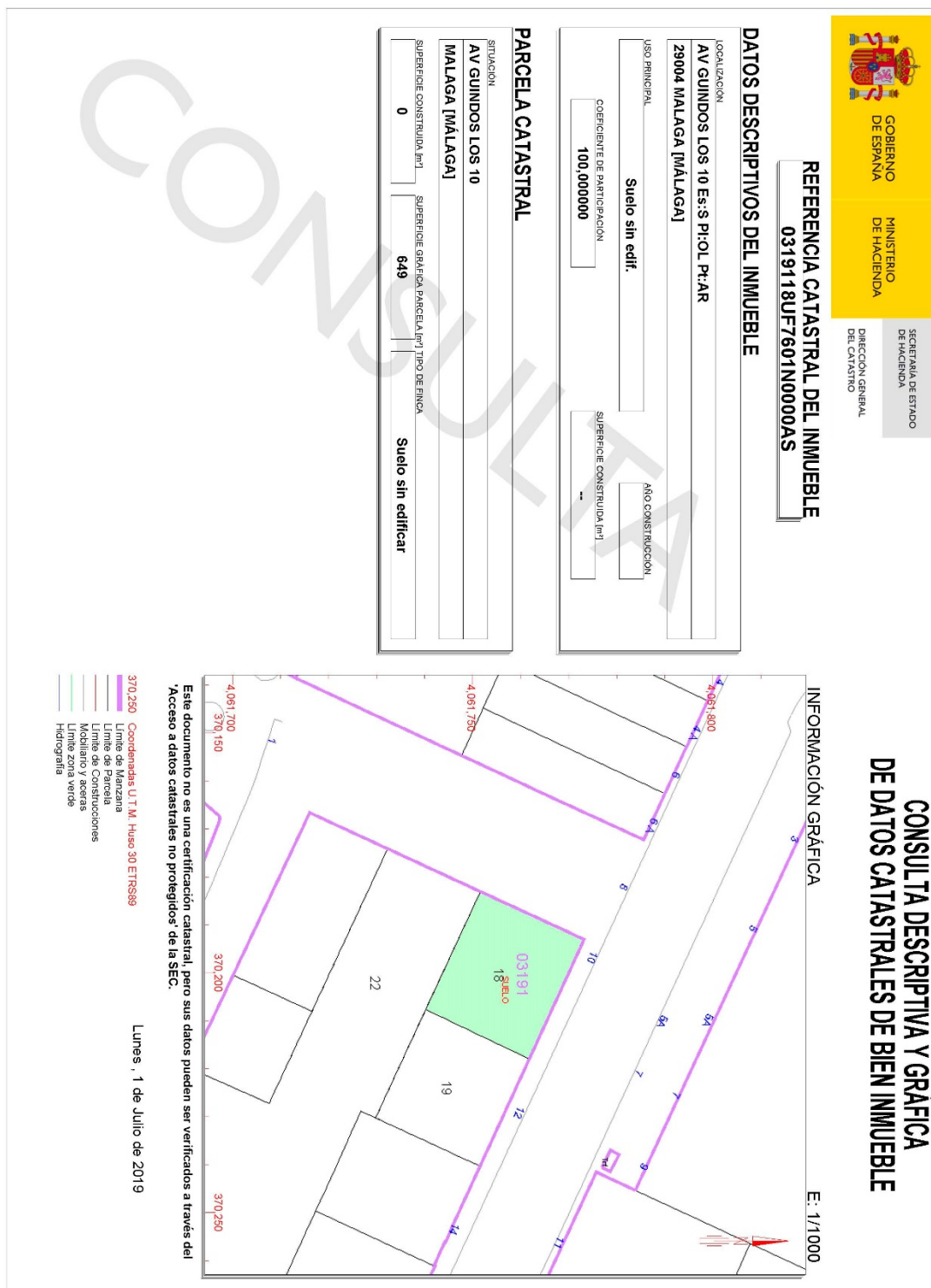
c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o efectuar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.


d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos a construcciones colindantes.

Y desde el punto de vista del Planeamiento le es de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

1.6.-REFERENCIA CATASTRAL DE LA PARCELA.

La parcela objeto del Estudio de Detalle la componen los siguientes solares:



	
GOBIERNO DE ESPAÑA	
MINISTERIO DE HACIENDA	
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA	
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0319119UF7601N0000BS

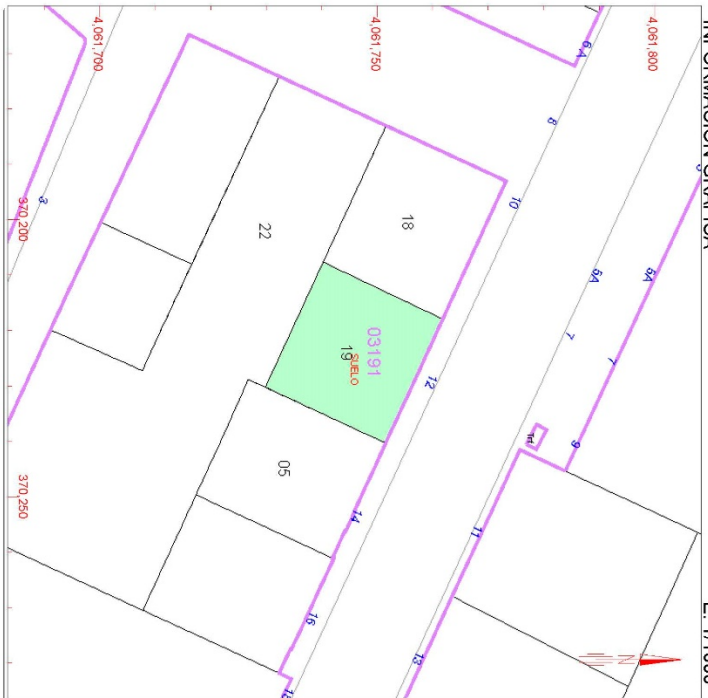
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	AV GUINDOS LOS 12 ES.S PI:OL PI:AR
	29004 MALAGA [MALAGA]
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000
AÑO CONSTRUCCIÓN	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	AV GUINDOS LOS 12
	MALAGA [MALAGA]
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ² TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	0
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ² TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA




Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC.

370,250 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Lunes, 1 de Julio de 2019

- 370,250 Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Límite de Veredas
- Límite zona verde
- Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

0319120UF7601N00000WS

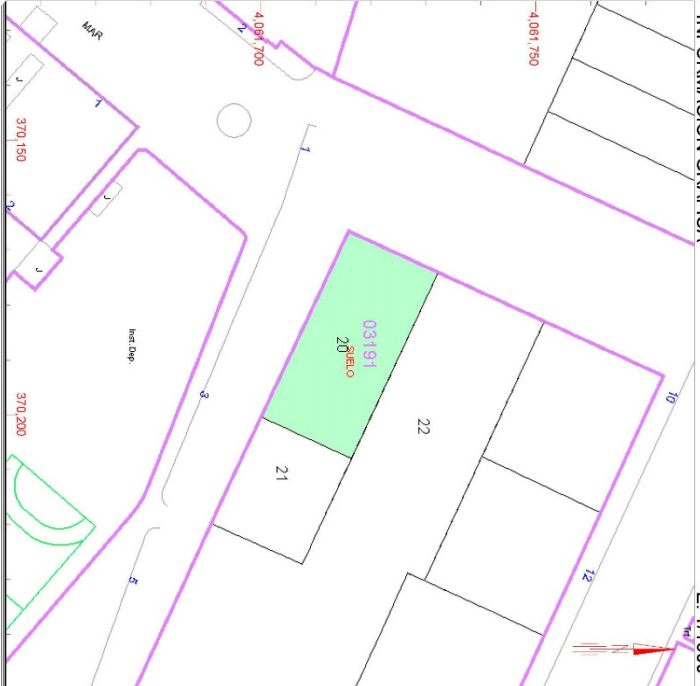
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CL MENORCA 3 Es:s Pr:OL Pr:AR	
	29004 MALAGA [MÁLAGA]	
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
		..

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	CL MENORCA 3	
	MALAGA [MÁLAGA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	0	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²) TIPO DE FINCA
		Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA




E: 1/11,000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC.

Lunes, 1 de Julio de 2019

370,200 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Límite de Suelo
- Límite zona verde
- Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0319121UF7601N0000AS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

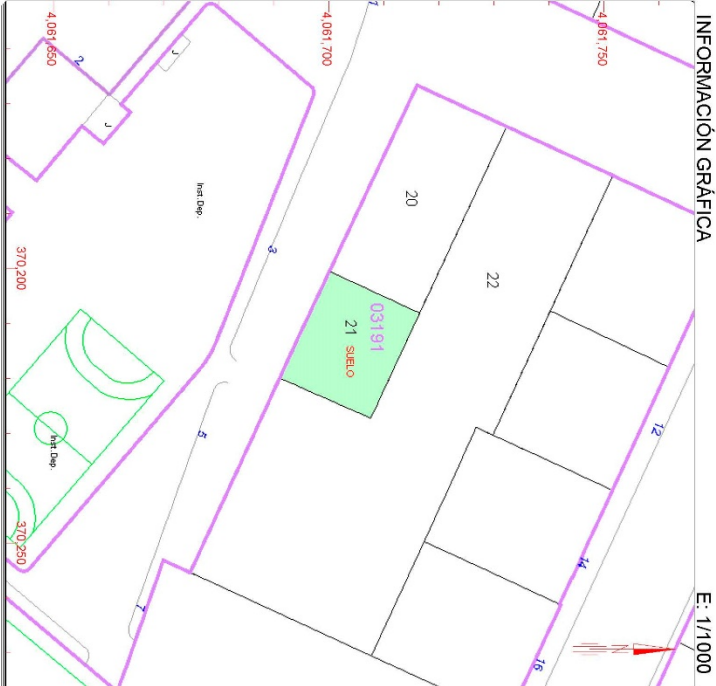
LOCALIZACIÓN	CL MENORCA 5 Es:s Pr:OL Pr:AR	
	29004 MALAGA [MÁLAGA]	
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
		**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	CL MENORCA 5	
	MALAGA [MÁLAGA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	0	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²) TIPO DE FINCA
		Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes, 1 de Julio de 2019

370,250 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Límite de Suelo
- Límite zona verde
- Hidrografía

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0319122UF7601N0000B5

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: CL MENORCA 7 Es:s PI:OL P:AR	AÑO CONSTRUCCIÓN:
29004 MÁLAGA [MÁLAGA]	
USO PRINCIPAL: Suelo sin edif.	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²):
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000	---

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN: CL MENORCA 7	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²) TIPO DE FINCA:
MÁLAGA [MÁLAGA]	Suelo sin edificar
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²): 0	

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Lunes, 1 de Julio de 2019

370 290 Límite de Manzana
370 290 Límite de Parcela
370 290 Límite de Construcción
370 290 Límite de Parcela
370 290 Límite zona verde
370 290 Hidrografía

Las referencias catastrales de las propiedades que componen el ámbito de actuación son las arriba aportadas.

1.7.-SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA



La unidad de ejecución U.E. 1 se sitúa en la zona este del PERI LO-5 con una superficie de 7.832,95 m² según el proyecto de delimitación de dos unidades de ejecución en el PERI LO-5 "Guindos I". Se formaliza con las parcelas residenciales 1.1, 1.2, ubicadas en la Avda. de los Guindos, las parcelas residenciales 2.1 y 2.2 situadas junto a la calle Menorca y las áreas libres 2.1 y 2.2 definidas en el PERI LO-5 "Los Guindos I"



No existe arbolado en el solar.

El PGOU de Málaga prevé para este suelo su desarrollo mediante un proyecto de urbanización que se encuentra en fase de aprobación.

2.- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

El presente documento se redacta con el fin de:

1. Definir las rasantes de la edificación, así como la ordenación y tratamiento de los espacios libres de la edificación, de accesos y aparcamientos.
2. Definir las cotas de nivelación que servirán de referencia de apoyo de las edificaciones y de zonas de libres para uso y disfrute.

El estudio de detalle establece las cotas de plantas bajas y superiores de manera que la edificación a desarrollar por parcelas en cada manzana mantenga una continuidad en sus alturas por planta, así como en la altura total de la edificación.

Según describe el PERI-LO-5 "Guindos I" en el apartado 3.2 "Ordenanzas particulares de la zona", en el punto 4 "Altura Edificable" ..."mediante Estudio de Detalle se podrán modificar las volumetrías previstas...

De este modo, el criterio para el establecimiento de las cotas en cada una de las plantas es el siguiente: desde la cota más alta de la rasante a la que pertenece cada manzana se hace un desfase de 3,90 m (3,50 m de altura libre para uso comercial en planta baja más 40 cm m del canto de forjado) para fijar la cota de la cara superior del forjado de planta primera. Una vez concretada la altura de planta primera, definimos el resto de los niveles de las plantas superiores a 3,15 m de distancia desde la cara superior del forjado hasta la cara superior del forjado de la planta superior. Dicha distancia de 3,15 m responde a la necesidad de cumplir con el CTE, ya que al restar 40 cm de canto de forjado más la altura de falso techo necesaria para el paso de instalaciones en cuartos húmedos y pasillos de las viviendas, nos queda una altura libre 2,40 m.

Se establece el nivel de planta baja en una cota intermedia entre el punto de la rasante más alta y baja de la manzana de las parcelas. En el caso de añadir viviendas en planta baja, el nivel de dichas viviendas se situará como mínimo 3,15 m por debajo de la cara superior del forjado de planta primera.

El PERI establece la siguiente consideración sobre el suelo bajo rasante de la zona verde 2.2:

"...Mediante el presente instrumento de planeamiento y al amparo de lo establecido en el artículo 49.3 y Disposición Transitoria Primera 3ª.2 de la Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dota de

carácter privado al subsuelo que corresponde a la huella de la edificación.

En el caso que nos ocupa, como para dejar el máximo espacio libre en superficie se ha utilizado a una huella de edificio muy reducida y ante la imposibilidad de hacer la reserva de aparcamientos especificada en la Normativa en la propia huella del edificio inclusive con la utilización de tres sótanos es necesario el rebasar este límite según se refleja en planos, desde la cota -0,50 m descendente.

En lo referente al Suelo Libre, sobre rasante seguirá contando con carácter público.

Desde cota +/- 0.00 m en el caso de no utilización del subsuelo para la dotación de aparcamientos y desde -0.50 m ascendente en los que coexiste la implantación de los Espacios de Dominio y Uso Público con el Dominio Privado en plantas sótano."

3.- ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN.

La parcela está calificada por el PGOU como Ordenación Abierta (OA-2)

PARCELA 1.1

	PERI LO-5 "Guindos I"	ESTUDIO DE DETALLE
USOS PRINCIPALES	Ordenación abierta (OA-2).	
SUPERFICIE DE PARCELA	645,60 m ² s (cota -0,5 m ascendente)	645,60 m ² s (cota -0,5 m ascendente)
	850,95 m ² s (cota -0,5 m descendente)	850,94 m ² s (cota -0,5 m descendente)
SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE	5.656,41 m ² techo	
ALTURA MÁXIMA	28,00 metros (PB+7+At)	29,16 metros (PB+7+At)
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	PLANTA BAJA + 7 + AT	
SEPARACIÓN A LINDERO PÚBLICO	Según plano alineaciones del PERI LO-5	Según plano área de movimiento del ED
SEPARACIÓN A LINDERO PRIVADO	5,5 m (en planta baja podrán alinearse a lindero privado)	5,5 m (en planta baja podrán alinearse a lindero privado)
SEPARACION ENTRE UNIDADES DE EDIFICACIÓN DE UNA MISMA PARCELA	Las diferentes unidades de edificación que se realicen dentro de una misma parcela residencial deben adosarse	Las diferentes unidades de edificación que se realicen dentro de una misma parcela residencial deben adosarse
SEPARACION EN PLANTA ÁTICO	Retranqueo \geq 3 m de la cara exterior del vuelo	Retranqueo \geq 3 m de la cara exterior del vuelo
OCUPACIÓN PLANTA BAJA	100 %	100 %
OCUPACIÓN PLANTA ALTAS	90 % (no computan los vuelos sobre la vía pública)	90 % (no computan los vuelos sobre la vía pública)
RESERVA MINIMA DE APARCAMIENTOS	<ul style="list-style-type: none"> · 1/ VIVIENDA · 1 plaza por cada fracción de 100m². · 1 plaza por cada 50 m² de techo comercial de establecimiento < 2500 m² 	<ul style="list-style-type: none"> · 1/ VIVIENDA · 1 plaza por cada fracción de 100m². · 1 plaza por cada 50 m² de techo comercial de establecimiento < 2500 m²
USOS	Uso pomenorizado: residencial Usos compatibles: los recogidos en el artículo 12.6.5 "Condiciones de uso" de las normas urbanísticas del PGOU.	

PARCELA 1.2

	PERI LO-5 "Guindos I"	ESTUDIO DE DETALLE
USOS PRINCIPALES	Ordenación abierta (OA-2).	
SUPERFICIE DE PARCELA	580,80 m ² s (cota -0,5 m ascendente)	580,80 m ² s (cota -0,5 m ascendente)
	766,00 m ² s (cota -0,5 m descendente)	766,03 m ² s (cota -0,5 m descendente)
SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE	3.930,72 m ² techo	
ALTURA MÁXIMA	28,00 metros (PB+7+At)	29,16 metros (PB+7+At)
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	PLANTA BAJA + 7 + AT	
SEPARACIÓN A LINDERO PÚBLICO	Según plano alineaciones del PERI LO-5	Según plano área de movimiento del ED
SEPARACIÓN A LINDERO PRIVADO	5,5 m (en planta baja podrán alinearse a lindero privado)	5,5 m (en planta baja podrán alinearse a lindero privado)
SEPARACION ENTRE UNIDADES DE EDIFICACIÓN DE UNA MISMA PARCELA	Las diferentes unidades de edificación que se realicen dentro de una misma parcela residencial deben adosarse	Las diferentes unidades de edificación que se realicen dentro de una misma parcela residencial deben adosarse
SEPARACION EN PLANTA ÁTICO	Retranqueo \geq 3 m de la cara exterior del vuelo	Retranqueo \geq 3 m de la cara exterior del vuelo
OCUPACIÓN PLANTA BAJA	100 %	100 %
OCUPACIÓN PLANTA ALTAS	90 % (no computan los vuelos sobre la vía pública)	90 % (no computan los vuelos sobre la vía pública)
RESERVA MINIMA DE APARCAMIENTOS	<ul style="list-style-type: none"> · 1/ VIVIENDA · 1 plaza por cada fracción de 100m². · 1 plaza por cada 50 m² de techo comercial de establecimiento < 2500 m² 	<ul style="list-style-type: none"> · 1/ VIVIENDA · 1 plaza por cada fracción de 100m². · 1 plaza por cada 50 m² de techo comercial de establecimiento < 2500 m²
USOS	Uso pomenorizado: residencial Usos compatibles: los recogidos en el artículo 12.6.5 "Condiciones de uso" de las normas urbanísticas del PGOU.	

PARCELA 2.1

	PERI LO-5 "Guindos I"	ESTUDIO DE DETALLE
USOS PRINCIPALES	Ordenación abierta (OA-2).	
SUPERFICIE DE PARCELA	658,77 m2s (cota -0,5 m ascendente)	658,78 m2s (cota -0,5 m ascendente)
	1.174,06 m2s (cota -0,5 m descendente)	1.171,47 m2s (cota -0,5 m descendente)
SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE	5.149,78 m2 techo	
ALTURA MÁXIMA	25,00 metros (PB+6+At)	26,03 metros (PB+6+At)
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	PLANTA BAJA + 6 + AT	
SEPARACIÓN A LINDERO PÚBLICO	Según plano alineaciones del PERI LO-5	Según plano área de movimiento del ED
SEPARACIÓN A LINDERO PRIVADO	5,5 m (en planta baja podrán alinearse a lindero privado)	5,5 m (en planta baja podrán alinearse a lindero privado)
SEPARACION ENTRE UNIDADES DE EDIFICACIÓN DE UNA MISMA PARCELA	Las diferentes unidades de edificación que se realicen dentro de una misma parcela residencial deben adosarse	Las diferentes unidades de edificación que se realicen dentro de una misma parcela residencial deben adosarse
SEPARACION EN PLANTA ÁTICO	Retranqueo \geq 3 m de la cara exterior del vuelo	Retranqueo \geq 3 m de la cara exterior del vuelo
OCUPACIÓN PLANTA BAJA	100 %	100 %
OCUPACIÓN PLANTA ALTAS	90 % (no computan los vuelos sobre la vía pública)	90 % (no computan los vuelos sobre la vía pública)
RESERVA MINIMA DE APARCAMIENTOS	<ul style="list-style-type: none"> · 1/ VIVIENDA · 1 plaza por cada fracción de 100m2. · 1 plaza por cada 50 m² de techo comercial de establecimiento < 2500 m² 	<ul style="list-style-type: none"> · 1/ VIVIENDA · 1 plaza por cada fracción de 100m2. · 1 plaza por cada 50 m² de techo comercial de establecimiento < 2500 m²
USOS	Uso pormenorizado: residencial Usos compatibles: los recogidos en el artículo 12.6.5 "Condiciones de uso" de las normas urbanísticas del PGOU.	

PARCELA 2.2

	PERI LO-5 "Guindos I"	ESTUDIO DE DETALLE
USOS PRINCIPALES	Ordenación abierta (OA-2).	
SUPERFICIE DE PARCELA	370,73 m ² s (cota -0,5 m ascendente)	370,81 m ² s (cota -0,5 m ascendente)
	1.139,89 m ² s (cota -0,5 m descendente)	1.142,76 m ² s (cota -0,5 m descendente)
SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE	2.898,12 m ² techo	
ALTURA MÁXIMA	25,00 metros (PB+6+At)	26,03 metros (PB+6+At)
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	PLANTA BAJA + 6 + AT	
SEPARACIÓN A LINDERO PÚBLICO	Según plano alineaciones del PERI LO-5	Según plano área de movimiento del ED
SEPARACIÓN A LINDERO PRIVADO	5,5 m (en planta baja podrán alinearse a lindero privado)	5,5 m (en planta baja podrán alinearse a lindero privado)
SEPARACION ENTRE UNIDADES DE EDIFICACIÓN DE UNA MISMA PARCELA	Las diferentes unidades de edificación que se realicen dentro de una misma parcela residencial deben adosarse	Las diferentes unidades de edificación que se realicen dentro de una misma parcela residencial deben adosarse
SEPARACION EN PLANTA ÁTICO	Retranqueo \geq 3 m de la cara exterior del vuelo	Retranqueo \geq 3 m de la cara exterior del vuelo
OCUPACIÓN PLANTA BAJA	100 %	100 %
OCUPACIÓN PLANTA ALTAS	90 % (no computan los vuelos sobre la vía pública)	90 % (no computan los vuelos sobre la vía pública)
RESERVA MINIMA DE APARCAMIENTOS	<ul style="list-style-type: none"> · 1/ VIVIENDA · 1 plaza por cada fracción de 100m². · 1 plaza por cada 50 m² de techo comercial de establecimiento < 2500 m² 	<ul style="list-style-type: none"> · 1/ VIVIENDA · 1 plaza por cada fracción de 100m². · 1 plaza por cada 50 m² de techo comercial de establecimiento < 2500 m²
USOS	Uso pormenorizado: residencial Usos compatibles: los recogidos en el artículo 12.6.5 "Condiciones de uso" de las normas urbanísticas del PGOU.	

La unidad de ejecución U.E. 1 contiene en su interior dos zonas verdes:

- Zona verde 2.1: superficie 950 m² (según PERI-LO-5 "Guindos I").
- Zona verde 2.2: superficie (cota - 0,50 ascendente) 1675,00 m² (según PERI-LO-5 "Guindos I")

El PERI LO-5 establece con el objetivo dotar de mayor superficie para plazas de aparcamiento bajo rasante que la zona verde 2.2 sea de dominio y uso privado por debajo de la cota -0.50 descendente.

4.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

"El art. 19 de la LOUA determina que los planes de iniciativa particular habrán de contener identificación completa y precisa y fundamentación de su viabilidad técnica y económica"

- Coste de las obras de Urbanización y de implantación de los servicios

El objeto del presente Estudio Económico-Financiero es evaluar los costos de Urbanización del Sector de Actuación de forma global y aproximada, en relación con los beneficios de las actuaciones inmobiliarias para, en consecuencia, determinar la posible viabilidad económica de la inversión. En base a los esquemas e información realizada en este documento sobre las obras de urbanización, infraestructuras, y otras necesidades previstas en previsión de las determinaciones del Plan General, recogidas en su ficha urbanística como objetivos, criterios y determinaciones vinculantes, se establecen los siguientes conceptos de costes de urbanización previstos en el art 113 de la LOUA:

- Costes de urbanización e implantación de los servicios incluidos en el sector.
- Costes de demolición de las edificaciones existentes en la parcela.

- Coste de las obras de Urbanización

Se evalúan los costes aproximados de las unidades de obra referidas a la urbanización interna del sector cifrando un presupuesto base de licitación sin IVA de las obras comprendidas en el ámbito de **661.380,58 €**.

- Coste de las obras de Demolición

Los costes de demolición de los edificios existentes dentro de la unidad de ejecución objeto de este Estudio de Detalle son los siguientes:

o Trabajos de demolición	40.948,48 €
o Gestión de Residuos	17.866,45 €
o Seguridad y Salud	566,29 €
o TOTAL	59.381,22 €

- **Coste total de las obras de Urbanización**
 - o Coste de las obras de urbanización 661.380,58 €
 - o Coste de las obras de demolición 59.381,22 €
 - o **TOTAL 720.761.80 €**

- **Repercusiones de cargas**

La estimación total de cargas prevista en los apartados anteriores supone un total de 720.761,80 €. Evaluamos a continuación las distintas repercusiones que suponen el presupuesto de contrata estimado, lo que nos da una primera aproximación a la viabilidad económica de la inversión:

- o Repercusión sobre m² de suelo bruto de la UE-1
 $720.761,80 \text{ €} / 7.832,92 \text{ €} = 92,01 \text{ €/m}^2\text{s}$
- o Repercusión sobre la edificabilidad de la UE-1
 $720.761,80 \text{ €} / 17.635,03 \text{ €} = 40.87 \text{ €/m}^2\text{t}$

- **Estudio del valor de Repercusión de Suelo**

Mediante el método residual estático, considerando las cargas anteriormente calculadas, y estimando un precio de venta medio para vivienda:

- Vivienda libre en la zona 1.750 €

Se estima que el valor en venta del aprovechamiento objetivo del producto terminado en el sector ascendería según los cálculos empleados en el estudio a un total de 30.861.302 €.

- **Análisis de la repercusión de cargas sobre el precio y el valor de suelo urbanizado**

Al tratarse de un sector con un único rendimiento económico, se ha considerado más acertado trabajar con edificabilidad. Como se ha comentado anteriormente, el valor en venta de cada metro edificable ascendería a 1.750 €. Teniendo en cuenta que la repercusión de las cargas de urbanización asciende a 40,87 €/m²t, se entiende que esta representa aproximadamente un 2,30 % sobre el valor en venta. Es decir, los costos de urbanización suponen aproximadamente, un 2,30 % de los ingresos por venta que se entiende asumible para un sector de estas características.

5.- INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. INTRODUCCIÓN.

El artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, requiere que todo documento de planeamiento contenga un estudio sobre la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica del desarrollo urbano.

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

De conformidad con lo previsto en la legislación urbanística andaluza, apartado 1.a.3ª del **artículo 19**, de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, **LOUA**, los PPO deben contener:

- a) Un estudio económico-financiero.
- b) Un informe o memoria de sostenibilidad.

El **Estudio económico-financiero** se limita a efectuar una mera evaluación de los costes de implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización en el ámbito del PPO, la Memoria de sostenibilidad económica tiene por objeto evaluar la incidencia del coste de dichas obras y servicios en la Hacienda Local Municipal. Dicho estudio se desarrolla en el correspondiente apartado del PERI, al cual nos remitimos.

El Informe de sostenibilidad económica, objeto del presente apartado de la Memoria Justificativa "Informe de Sostenibilidad económica, debe contener, según el citado artículo 19 LOUA:

....La justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

Y el alcance y contenido están desarrollados, de manera detallada, en el apartado 1 del artículo 3 "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental", del Real

Decreto Legislativo 1492/11, de 24 de octubre, Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, RVLS:

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

En consecuencia, y en cumplimiento de lo dispuesto en los textos citados, el presente informe **cuantifica y pondera el impacto económico** que el desarrollo del Sector PERI-LO-5 "Guindos I" pudiera tener en la **Hacienda Pública de Málaga** como resultado de la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias y de la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes. La evaluación y cuantificación de los costes de implantación de servicios y ejecución de las obras de urbanización se contienen en el Estudio económico-financiero.

Dado que se trata de un planeamiento de desarrollo no se contempla ni justifica la suficiencia o adecuación del suelo destinado a usos productivos, dado que esa cuestión compete exclusivamente al planeamiento municipal general, donde se deciden las estrategias de localización general de los usos globales en el territorio del término municipal, pero que excede de las competencias y alcance propias del planeamiento de desarrollo.

2. METODOLOGÍA.

A efectos orientativos se ha considerado conveniente seguir la metodología establecida en el documento denominado "Guía metodológica para la redacción de informes de sostenibilidad económica", de Blanca Marín Ferreiro y Gerardo Roger Fernández (coordinadores), publicado por el Ministerio de Fomento, aunque con las matizaciones y peculiaridades derivadas de las concretas y específicas determinaciones del PERI en cuestión.

3. CONSIDERACIONES PREVIAS.

Para determinar el **impacto económico** que la actuación pueda suponer para la Hacienda Local, se deben por tanto cuantificar (según art. 3.1 RVLS):

- **El importe de los ingresos municipales (I)** derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socioeconómicos previsibles, hasta que se encuentren terminadas las edificaciones.
- **Los costes de mantenimiento (G)** por la puesta en marcha y la prestación de los servicios necesarios.
- **CONSIDERACIONES PREVIAS.**

La actuación **será sostenible si el impacto económico (Ie)**, entendido como la diferencia entre ingresos (I) y gastos (G), **es positivo o nulo**, es decir si:

$$Ie = (I-G) \geq 0$$

4. MOMENTO AL QUE DE HA DE REFERIRSE EL IMPACTO.

El **impacto económico** que la actuación urbanizadora pudiera comportar deberá evaluarse, desde el inicio **de la actividad urbanizadora** hasta que se encuentren terminadas todas las edificaciones del ámbito, según se establece en el último párrafo del apartado 1 del art.3 RVLS.

En la legislación española, y por ende en la andaluza, son los propietarios de los terrenos, en general, los que tienen la obligación legal de **costear la urbanización: por tanto, en las actuaciones privadas (como es nuestro caso) no existirá ninguna carga en este sentido para la hacienda local, hasta la recepción de las obras de urbanización, que sería el inicio a partir del que calcular el impacto económico.**

Según la Guía Metodológica publicada por el Ministerio de Fomento, para determinar si la actuación es sostenible, se deberán seguir los siguientes pasos:

- Cuantificar la **inversión pública Municipal** (gatos de capital), durante el desarrollo de la actuación y posterior entrega de la urbanización, y evaluar el **aumento Patrimonial** derivado de la misma.
- Cuantificar el **impacto en la Hacienda Local.**

5. DATOS GENERALES DE LA ACTUACIÓN.

5.1. Zonificación y aprovechamientos.

A continuación, se reproduce el cuadro resumen de usos de la ordenación, de acuerdo con lo determinado en el PERI-LO-5 "GUINDOS I":

DENOMINACION	PARCELA	ADJUDICATARIO	SUP.m ² SUBPARC	INDICE EDIFICAB. m ² /m ² s	TECHO EDIFICABLE m ²	ORD.	
RESIDENCIAL	1.1	RESIDENCIAL 1.1	Cofrensa Los Guindos, S.L.	645,60	PB+7+AT (-0,5m ZV.2 Desc.)	5.656,41	OA-2
	1.2	RESIDENCIAL 1.2	Canales y Lumbreras S.A.	580,80		3.930,72	OA-2
	2.1	RESIDENCIAL 2.1	Canales y Lumbreras S.A.	658,77	PB+6+AT (-0,5m ZV.2 Desc.)	5.149,78	OA-2
	2.2	RESIDENCIAL 2.2	Ayuntamiento de Málaga	370,73		2.898,12	OA-2
TOTAL AREA RESIDENCIAL			2255,90		17.635,03	OA-2	
AREAS LIBRES	ZV.2	ZONA VERDE 2 SOBRE COTA (-0,50m)	1675,00				

Listado de Parcelas			
PERI LO.5 "LOS GUINDOS" MALAGA			
Parcela	Referencia	Propietario	Área
PARCELA_1_1	RESIDENCIAL	LARIOS VISTAMAR SL	645.608 m2
PARCELA_1_2	RESIDENCIAL	HABITAT INMOBILIARIA SAU	580.803 m2
PARCELA_2_1	RESIDENCIAL	HABITAT INMOBILIARIA SAU	658.786 m2
PARCELA_2_2	RESIDENCIAL	AYTO MALAGA	370.812 m2
VIAL_1	VIARIO	AYTO MALAGA	1622.268 m2
VIAL_2	VIARIO	AYTO MALAGA	1213.279 m2
VIAL_3	VIARIO	AYTO MALAGA	116.486 m2
ZONA VERDE 2_1	AREAS LIBRES	AYTO MALAGA	1674.954 m2
ZONA VERDE 2_2	AREAS LIBRES	AYTO DE MALAGA	949.995 m2
Total			7832.992 m2

5.2. Obras de Urbanización.

Las obras de urbanización, según el documento del estudio de detalle, tienen un presupuesto de ejecución material de 720.761,80 €, siendo el sistema de actuación por compensación.

De lo anterior se deduce que la inversión en obras de urbanización recaerá en los propietarios del sector, recibiendo el Ayuntamiento el aprovechamiento municipal preceptivo urbanizado, y, en todo caso, participando únicamente en aquella proporción de excedentes de aprovechamiento que correspondan a la Administración.

Dado que el Ayuntamiento recibe un 10% del aprovechamiento objetivo urbanizado, y puesto que el sistema de actuación previsto en el PERI es el de compensación, la ejecución de las obras de urbanización no tendrá afección alguna al presupuesto municipal.

6. VALOR DEL SUELO.

A los efectos de valorar el impacto sobre el patrimonio municipal que el desarrollo de este Sector producirá, así como el impacto en la cuenta municipal de ingresos por tasas impositivas, se presenta en este apartado una valoración de suelo basada en la ponencia de valores catastrales vigente en el Municipio de Málaga.

Con el objetivo de hacer una valoración realista del suelo de la actuación, se han tomado como referencia de valor catastral los correspondientes al Polígono 010, "Poniente-Carretera de Cádiz", Zona de Valor U28 donde el Módulo Básico de Construcción **MBC2 = 650 €/m^{2t}** y el Módulo Básico de Repercusión **MBR2= 1.200 €/m^{2t}**, siendo los valores de repercusión para los distintos usos, según la zona de valor R35, los siguientes:

Uso	Valor Unitario €/m ^{2t}
Vivienda Libre	600
Vivienda VPO	160,93 (*)
Terciario	700
Garajes	100
Garajes VPO	96,56 (*)
Trasteros VPO	96,56 (*)
Zonas Verdes	45,50 (**)
Equipamientos	341,25

(*) Obtenido a partir del módulo máximo en venta, en Régimen General de 1.394,72 €/m² útil y pasado a €/m² construido es 1.072,86 €/m^{2c}, y aplicando el 15% imputable a la repercusión del suelo.

Para garajes y trasteros se ha obtenido de igual modo, aplicando el 60% al módulo en €/m² construido.

(**) La repercusión de las zonas verdes es en €/m² de suelo.

7. IMPACTO EN EL PATRIMONIO MUNICIPAL.

7.1. Por obtención de parcelas destinadas a equipamiento público:

Atendiendo a lo dispuesto en el punto primero de los objetivos, criterios y directrices vinculantes, de la ficha urbanística del Sector PERI-LO-5 "Guindos I", las dotaciones incluidas en esta ficha se consideran las únicas reservas necesarias en este ámbito.

Estas dotaciones son:

Zona verde 2.625,00 m^{2s}

Viaro: 2.952,03 m^{2s}

7.2. Por obtención de zonas verdes, viario y obras de urbanización:

La acción urbanizadora incrementará el patrimonio municipal en los siguientes elementos:

Elemento	Superf. m ² s	V. Unitario €/m ² s	Valor €
Z.L.P	2.625,00	45,50	119.437,50
TOTAL	2.625,00		119.437,50

Asimismo, la valoración de las obras de urbanización, según el estudio económico financiero del Estudio de Detalle, asciende a un total de 720.761,80 €.

7.3. Por obtención de parcelas lucrativas:

El Ayuntamiento Málaga es propietario de la parcela 2.2 con una superficie de techo de 2.898,12 m² y ordenanza de aplicación OA-2, según consta en el documento del PERI aprobado.

Ordenanza	Edif. m ² t	V. Reperc. €/m ² t	Valor €
OA-2 (2.2)	2.898,12	600	1.738.872,00
Garajes	900,00	100,00	90.000,00
TOTALES			1.828.872,00

De acuerdo con el art. 6.7.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Málaga, se ha considerado que se necesitan 30 plazas de aparcamiento, con una superficie construida por plaza de 30,00 m²t.

7.4. Síntesis de impacto en el patrimonio municipal:

El incremento total del patrimonio municipal, como consecuencia de la actuación en el Sector PERI LO-5 "Guindos I" se resumen en el siguiente cuadro:

Concepto	Valor €
Por parcela 2.2	1.878.872,00
Por obtención de Zonas Libres Públicas	119.437,00
Por cesión de urbanización	720.761,80
Total por incremento patrimonial	2.719.070,80

8. ANÁLISIS DE INGRESOS Y GASTOS.

A efectos de comprobar el impacto del desarrollo del Sector en el presupuesto del Ayuntamiento de Málaga, se presenta en este epígrafe un resumen del estado de este.

Esta comprobación se realizará tomando como base la liquidación del presupuesto del Ayuntamiento correspondiente al último ejercicio liquidado. Los datos de dicho presupuesto han sido obtenidos de la web del Ayuntamiento de Málaga.

En la siguiente tabla, se presentan los datos de liquidación del presupuesto del Ayuntamiento de Málaga, así como su repercusión por habitante:

PRESUPUESTO MUNICIPAL CONSOLIDADO				Habitantes	
GASTOS				561.435	
Operaciones Corrientes				%	€/Habitante
CAP. 1	Gastos Personal	149.571.122,06	33,64	266,41	
CAP. 2	Compras de bienes y servicios	187.351.978,11	42,14	333,70	
CAP. 3	Intereses	8.866.183,59	1,99	15,79	
CAP. 4	Transferencias corrientes	134,00	0,00	0,00	
		345.789.417,76	77,78	615,90	
Operaciones de capital					
CAP. 6	Inversiones Reales	9.639.676,80	2,17	17,17	
CAP. 7	Transferencias de Capital	30.827.547,51	6,93	54,91	
		40.467.224,31	9,10	72,08	
Operaciones Financieras					
CAP. 8	Activos Financieros	2.883.009,36	0,65	5,14	
CAP. 9	Pasivos Financieros	55.450.530,47	12,47	98,77	
		58.333.539,83	13,12	103,90	
TOTAL GENERAL		444.590.181,90	100,00	791,88	
INGRESOS					
Operaciones Corrientes				%	€/Habitante
CAP. 1	Impuestos Directos				
	IVTM	27.170.672,62		48,40	
	IAE	18.557.203,94		33,05	
	IBI	123.299.635,66		219,62	
	IIVTNU	55.091.222,46		98,13	
	Otros Impuestos Directos	24.090.479,40		42,91	
	Total Impuestos Directos	248.209.214,08	41,25	442,10	
CAP. 2	Impuestos Indirectos				
	ICIO	6.991.945,36		12,45	
	Otros Impuestos Indirectos	11.651.217,78		20,75	
	Total Impuestos Indirectos	18.643.163,14	3,10	33,21	
CAP. 3	Tasas y otros Ingresos				
	Tasas por Licencia de Obras	1.246.198,81		2,22	
	Otras tasas y precios públicos	53.464.032,86		95,23	
	Total Tasas y Otros Ingresos	54.710.231,67	9,09	97,45	
CAP. 4	Transferencias Corrientes	272.882.907,71	45,35	486,05	
CAP. 5	Ingresos Patrimoniales	3.181.449,30	0,53	5,67	
		597.626.965,90	99,31	1.064,46	
Operaciones de Capital					
CAP. 6	Enajenación de Inversiones Reales	-	-	-	
CAP. 7	Transferencias de Capital	1.257.500,51	0,21	2,24	
		1.257.500,51	0,21	2,24	
Operaciones Financieras					
CAP. 8	Activos Financieros	2.905.546,22	0,48	5,18	
CAP. 9	Pasivos Financieros	-	-	-	
		2.905.546,22	0,48	5,18	
TOTAL GENERAL		601.790.012,63	100,00	1.071,88	

Como puede observarse, el Ayuntamiento de Málaga mantiene un superávit presupuestario, siendo más importante este superávit en lo que refiere a operaciones corrientes.

Por tanto, puede concluirse que la situación financiera del Ayuntamiento de Málaga es adecuada, con carácter previo al desarrollo del Sector objeto del presente informe.

9. ESTIMACIÓN DE INGRESOS Y GASTOS, POR LA NUEVA ORDENACIÓN.

Se trata, en este apartado, de ponderar el **impacto de la actuación urbanizadora** en la Hacienda Pública Municipal **una vez recepcionada las obras de urbanización**. Para ello se debe cuantificar:

- El **gasto público** que comporta el **mantenimiento** de las infraestructuras de nueva creación y la **prestación** de los servicios resultantes.
- Los **ingresos** que se obtendrán en este ámbito, desde la recepción de las obras de urbanización hasta la culminación del proceso edificatorio.

El período ahora analizado es, por tanto, el comprendido entre la recepción de las obras de urbanización y la finalización de la edificación.

Los ingresos y gastos que implican el nuevo desarrollo urbanístico se irán produciendo **en función del aumento de población**, que está en función **del grado de consolidación** por la edificación y, más concretamente, por el **ritmo de construcción** de las viviendas del ámbito.

Para determinar la población, hemos considerado como tamaño medio familiar la ratio de **2,4 habitantes por vivienda**, según Orden de 29 de septiembre de 2008 (BOJA de 21 de octubre de 2010), y dado que la nueva urbanización prevé la construcción de 85 viviendas, el crecimiento poblacional previsible es de:

$$\text{Incremento de población} = 85 \text{ viv.} \times 2,4 \text{ Hab./viv.} = 204 \text{ habitantes}$$

9.1. ESTIMACIÓN DE GASTOS CORRIENTES, POR LA NUEVA ORDENACIÓN.

Se estima el **gasto corriente municipal** a partir de la ratio de repercusión por habitante, aplicada al número de **nuevos habitantes** estimados, resultantes de la nueva actuación.

Los gastos correspondientes a los Cap.3, Cap.6, Cap.7, Cap.8 t Cap.9, no se consideran ya que su montante depende de las políticas financieras

del Ayuntamiento de Málaga, cuyo análisis queda fuera del objetivo de este documento.

La proyección de gastos corrientes presupuestarios según el mayor número de habitantes de la nueva ordenación será:

ESTIMACIÓN NUEVA ORDENACIÓN				Habitantes Nuevos	
				204	
GASTOS					
Operaciones Corrientes				%	€/Habitante
CAP. 1	Gastos Personal	54.347,64		0,01	266,41
CAP. 2	Compras de bienes y servicios	68.074,80		0,01	333,70
CAP. 3	Intereses	No se Considera			
CAP. 4	Transferencias corrientes	3.221,16		0,00	15,79
		125.643,60		0,02	615,90
Operaciones de capital					
CAP. 6	Inversiones Reales	No se Considera			
CAP.7	Transferencias de Capital	No se Considera			
		-		-	-
Operaciones Financieras					
CAP. 8	Activos Financieros	No se Considera			
CAP.9	Pasivos Financieros	No se Considera			
		-			-
TOTAL GENERAL		125.643,60		0,02	615,90

9.2. ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES, POR LA NUEVA ORDENACIÓN.

Los ingresos corrientes que, para el Ayuntamiento de Málaga, va a producir el desarrollo del Sector, son los siguientes:

- a) Tributos relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria:
 - Impuesto de Bienes Inmuebles. (IBI)
 - Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras. (ICIO)
 - Impuesto del Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. (IIVTNU)
 - Tasas de Licencia de Obra.
- b) Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria:
 - Impuesto de Actividades Económicas. (IAE)
 - Impuesto de Vehículos de tracción Mecánica. (IVTM)
 - Tasas y otros tributos y transferencias corrientes.

9.3. RESUMEN DE ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS EN EL AÑO STANDART.

En el momento de recepción de las obras de urbanización, la actuación urbanizadora no supone carga alguna para la Hacienda Municipal, ya que el sistema de actuación es por compensación, por lo que la ejecución de las obras de urbanización es sufragada por los propietarios dentro del Sector.

Al contrario, el patrimonio municipal se verá incrementado como consecuencia de la actuación urbanística, según los cálculos realizados en el apartado 7 de este informe.

En la tabla siguiente se recrea los ingresos y gastos derivados de la puesta en servicio del sector.

ESTIMACIÓN NUEVA ORDENACIÓN				Habitantes Nuevos	
GASTOS				204	
Operaciones Corrientes				%	€/Habitante
CAP. 1	Gastos Personal	54.347,64	0,01	266,41	
CAP. 2	Compras de bienes y servicios	68.074,80	0,01	333,70	
CAP. 3	Intereses	No se Considera			
CAP. 4	Transferencias corrientes	3.221,16	0,00	15,79	
		125.643,60	0,02	615,90	
Operaciones de capital					
CAP. 6	Inversiones Reales	No se Considera			
CAP.7	Transferencias de Capital	No se Considera			
		-	-	-	
Operaciones Financieras					
CAP. 8	Activos Financieros	No se Considera			
CAP.9	Pasivos Financieros	No se Considera			
		-		-	
TOTAL GENERAL		125.643,60	0,02	615,90	
INGRESOS					
Operaciones Corrientes				%	€/Habitante
CAP. 1	Impuestos Directos				
	IVTM	9.873,60		48,40	
	IAE	6.742,20		33,05	
	IBI	75.163,49		368,45	
	IIVTNU	456.361,45		2.237,07	
	Otros Impuestos Directos	8.753,64		42,91	
	Total Impuestos Directos	556.894,38	34,64	2.729,87	
CAP. 2	Impuestos Indirectos				
	ICIO	750.095,12		3.676,94	
	Otros Impuestos Indirectos	4.233,00		20,75	
	Total Impuestos Indirectos	754.328,12	46,92	3.697,69	
CAP. 3	Tasas y otros Ingresos				
	Tasas por Licencia de Obras	177.178,22		868,52	
	Otras tasas y precios públicos	19.426,92		95,23	
	Total Tasas y Otros Ingresos	196.605,14	12,23	963,75	
CAP. 4	Transferencias Corrientes	99.154,20	6,17	486,05	
CAP. 5	Ingresos Patrimoniales	544,68	0,03	2,67	
		1.607.526,52	100,00	7.880,03	
Operaciones de Capital					
CAP. 6	Enajenación de Inversiones Reales	-	-	-	
CAP. 7	Transferencias de Capital	-	-	-	
		-	-	-	
Operaciones Financieras					
CAP. 8	Activos Financieros	-	-	-	
CAP. 9	Pasivos Financieros	-	-	-	
		-	-	-	
TOTAL GENERAL		1.481.882,92	100,00	7.880,03	

10. CONCLUSIONES.

Del análisis de todos los datos expuesto en este estudio puede concluirse lo siguiente:

- El desarrollo de la Unidad UE-1 del Sector PERI LO-5 "Guindos I", del PGOU de Málaga, no supondrá ningún esfuerzo para las arcas del Ayuntamiento de Málaga, dado que el sistema de actuación previsto es el de Compensación, y, por tanto, las inversiones necesarias para la ejecución de las obras de urbanización del Sector serán sufragadas por los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito.
- La evaluación de todos los ingresos corrientes diferenciales de la actuación, en la forma de tributos y tasas, menos el incremento de gastos corrientes que la misma produzca, arroja un saldo fiscal positivo año a año en todos los escenarios analizados (normal, optimista y pesimista).
- El desarrollo de este Sector no debe tener impacto alguno sobre la situación financiera del Ayuntamiento de Málaga, puesto que arroja un resultado positivo en su saldo fiscal diferencial, por un lado, y por otro, producirá un incremento significativo del patrimonio municipal, que ayudaría como garantía real en hipotéticas operaciones de financiación futuras.
- Las partidas de gastos e ingresos corrientes, en consonancia con lo anterior, no sufrirán ningún impacto negativo.

Por todo lo anterior, cabe deducir la Sostenibilidad Económica de la actuación objeto del presente informe.

6.- ESTUDIO DEL DISEÑO DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO BAJO RASANTE.

RESERVA DE APARCAMIENTOS:

El plan Parcial describe un ejemplo en cuanto a la reserva de aparcamiento que responde a unas superficies construidas de unas supuestas edificaciones en las que incluye locales comerciales que ocupan el total de las plantas bajas de las edificaciones sin tener en cuenta los portales de acceso a las viviendas ni las rampas de acceso a los sótanos.

No obstante, será el proyecto de edificación el que defina la reserva de aparcamientos en edificaciones respondiendo siempre a los criterios establecidos en el artículo 12.8.12 del P.G.O.U. de Málaga en su apartado 2.a):

- Una plaza por cada 100 m² construidos de vivienda, incluidas zonas comunes
- Una plaza por vivienda
- Una plaza por cada 50 m² de techo comercial de establecimiento < 2.500 m²

SITUACIÓN DE ACCESOS RODADO A LAS PLANTAS DE SÓTANO:

Se establecen unas preferencias a la hora de situar los accesos rodado a cada una de las parcelas de la unidad de ejecución.

- Parcela 1.1: el acceso rodado se realizará preferentemente por la fachada orientada hacia el vial-1, próximo al linde con la zona verde 2.2.
- Parcela 1.2: el acceso rodado se realizará por la fachada orientada hacia la avenida de Los Guindos, próximo al linde con la parcela 1.1.
- Parcela 2.1: el acceso rodado se realizará preferentemente por la fachada orientada hacia el vial-1, próximo al linde con la zona verde 2.2.

- Parcela 2.2: el acceso rodado se realizará por la fachada orientada hacia la calle Menorca, próximo al linde con la parcela 2.1.

No obstante, si en el proyecto de edificación se justifica que modificando la situación de dichos accesos rodados se mejora el diseño o aprovechamiento de los sótanos, podrán ser alterados. En ningún caso, se ejecutarán rampas en el espacio libre público. Dichas rampas se preverán siempre a través de las edificaciones.

A continuación, se plantean dos opciones de diseño de los sótanos que varían según la situación de los accesos rodados de cada una de las parcelas, entendiendo que la opción 1 es la más favorable ya que se revolvería la reserva prevista de aparcamientos en las parcelas 2.1 y 2.2 en sólo dos niveles de sótano en vez de tres.





PARCELA	LOCAL COMERCIAL	VIVIENDAS	TOTAL	OPCIÓN 1	OPCIÓN 2
1.1	10	52	62 plazas	64 plazas en 3 plantas	54 plazas en 3 plantas
1.2	9	35	44 plazas	49 plazas en 3 plantas	50 plazas en 3 plantas
2.1	9	48	57 plazas	59 plazas en 2 plantas	70 plazas en 3 plantas
2.2	6	27	33 plazas	56 plazas en 2 plantas	59 plazas en 2 plantas

7.- DISEÑO DE LAS ZONAS VERDES.

ZONA VERDE PARCELAS 2.1 Y 2.2:

La unidad de ejecución U.E. 1 del PERI-LO5 "Guindos" objeto del estudio de detalle, cuenta con un Proyecto de Urbanización con el siguiente número de expediente:

-Número de expediente: PAI2019/422.

Dicho proyecto de urbanización desarrolla las zonas verdes 2.1 y 2.2. Este estudio de detalle, en concordancia con el proyecto de urbanización recoge en el plano "ED-09" el mismo diseño definido en el proyecto de urbanización.

La zona verde pública frente a los edificios residenciales, es decir la ZV 2.2, deberá prever espacios naturalizados, con árboles que puedan aportar sombra al espacio público.

El espacio correspondiente al complejo inmobiliario del bloque 2.2 que deberá ser de materiales sencillos y de fácil sustitución en previsión de la futura ejecución del aparcamiento subterráneo al adjudicarse dicha parcela. En esta zona se podrá colocar un espacio de juegos infantiles que deberán recibir su sombra de los árboles más cercanos al mismo que se prevean en la zona verde 2.1



DETERMINACIONES SOBRE LAS CONDICIONES QUE DEBEN REGIR LA URBANIZACIÓN DE CADA UNO DE LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS

Con el objetivo de garantizar que no se desnaturalicen las finalidades propias del espacio público, se deberá:

- Garantizar el mantenimiento de las rasantes previstas por el planeamiento aprobado
- Posibilitar la vegetación y plantación de arbolado en superficie según los requerimientos expresados en la normativa del PGOU
- Garantizar la compatibilización del trazado de las infraestructuras necesarias, bajo rasante, cumpliendo con la normativa municipal de urbanización y condiciones técnicas de las empresas de servicios
- Recoger en la normativa los compromisos de que:
 - o el Proyecto de Urbanización otorgue a los espacios públicos el mismo uso efectivo previsto en las determinaciones del planeamiento que le rige.
 - o las ventilaciones de los aparcamientos bajo rasante e instalaciones necesarias para el funcionamiento de los mismos se desarrollen sin afección alguna a zonas verdes o espacios libres públicos, debiendo quedar integradas en el diseño de los proyectos edificatorios.
 - o los promotores de los proyectos inmobiliarios que se desarrollen en cada uno de los complejos queden obligados a reparar las posibles pérdidas que las actuaciones edificatorias, pudiesen causar sobre el espacio público urbanizado, cuando dichos proyectos se ejecuten con posterioridad a la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.

La Junta de Compensación ejecutará la totalidad del espacio libre público, independientemente del desarrollo de los proyectos asociados a la parcela de cesión municipal, así como de manera independiente al desarrollo de los proyectos edificatorios de todas las parcelas privadas,

evitando que dicha urbanización resulte diferida en el tiempo, en el caso de que los proyectos inmobiliarios se demorasen, y evitándose así que dichas demoras pudiesen tener consecuencias directas sobre los plazos para:

- la cesión de las dotaciones públicas y de las obras de urbanización al Municipio, que únicamente podrá producirse en el momento posterior a la efectiva realización de las mismas.
- la disolución y liquidación de la Junta de Compensación, cuya naturaleza es temporal y finalista, y que, únicamente, podría producirse habiéndose dado cumplimiento a los fines para los que es constituida.

CONSIDERACIONES RELATIVAS A LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DE LOS SERVICIOS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

Con el objetivo de garantizar y cumplir con la normativa del Documento Básico SI (seguridad en caso de incendio) apartado 5 (intervención de los bomberos), los accesos de los portales de los edificios residenciales de cada una de la parcelas deberán situarse en las fachadas alineadas a los viales con tráfico rodado (vial 1, calle Menorca y avenida de Los Guindos), de este modo se asegura la efectiva aproximación de los vehículos de los bomberos.

7.- CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN DE SERVIDUMBRES

AERONÁUTICAS.

La totalidad del ámbito del "Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución U.E. 1 del PERI LO-5 "Guindos I" se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol.

En el plano que se adjunta "ED-11" , se representan las líneas de nivel de 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 (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.

El planeamiento urbanístico deberá incorporar entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en su documentación.

9.- RELACIÓN DE PLANOS.

ED-01- SITUACIÓN EN EL PGOU.

ED-02- SITUACIÓN EN EL PERI LO-5 "GUINDOS I".

ED-03- SITUACIÓN PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE DOS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN EL PERI-LO-5 "GUINDOS I".

ED-04- PROYECTO DE REPARCELACIÓN UE-1 PERO LO-5 FINCAS RESULTANTES

ED-05- TOPOGRÁFICO ACTUAL

ED-06- ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE

ED-07- ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN BAJO RASANTE

ED-08- SECCIONES.

ED-09- ORDENACIÓN DE LA PARCELA. ZONA VERDE

ED-10- ZONIFICACIÓN ACÚSTICA



ARQUITECTOS: D. Mario Romero González



D. Javier Higuera Mata

Málaga, marzo de 2020

ANEXO 1

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS REGULADORAS DE ACCESIBILIDAD

DB-SUA .Seguridad de utilización y accesibilidad.

Decreto 293/2009. Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Ordenanza reguladora de accesibilidad del municipio de Málaga.

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 UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 1 DEL PREI-LO-5 "GUINDOS I" DEL PGOU DE MÁLAGA	
ACTUACIÓN	
URBANISMO	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
DOMINANTE: RESIDENCIAL PRIVADO USOS COMPATIBLES Y COMPLEMENTARIOS PERMITIDOS POR PGOU Y PERI	
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	
UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 1 DEL PERLI-LO-5 "GUINDOS I" DEL PGOU DE MÁLAGA	
TITULARIDAD	
Junta de Compensación de la UE-1 "PERI LO-5 LOS GUINDOS"	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
PROYECTISTA/S	
MARIO ROMERO GONZÁLEZ (ARQUITECTO), JAVIER HIGUERA MATA	

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
 - FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
 - FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
 - FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
-
- TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
 - TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
 - TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
 - TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
 - TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
 - TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
 - TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
 - TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
 - TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
 - TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
 - TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
 - TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
 - TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES

En MÁLAGA a _____ de MARZO de 2020

Fdo.:MARIO ROMERO GONZÁLEZ, JAVIER HIGUERA MATA

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

Material: HORMIGÓN CONTINUO

Color: VARIOS

Resbaladidad: CLASE 3

Pavimentos de rampas

Material: HORMIGÓN CONTINUO

Color: VARIOS

Resbaladidad: CLASE 3

Pavimentos de escaleras

Material: HORMIGÓN CONTINUO

Color: VARIOS

Resbaladidad: CLASE 3

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	CUMPLE
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	--	≤ 8,00 %	CUMPLE
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	CUMPLE
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m	CUMPLE
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).		--	≤ 0,12 m	(C3)	CUMPLE
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,01 m	--	∅ ≤ 0,02 m	CUMPLE
	<input type="checkbox"/> En calzadas	∅ ≤ 0,025 m	--	∅ ≤ 0,02 m	CUMPLE
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	--		CUMPLE
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,00 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	CUMPLE
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	CUMPLE
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	CUMPLE
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	≥ 2,00	CUMPLE
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud de vado	= 1,00 m	longitud de vado
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm	0,00 cm	CUMPLE
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 %	CUMPLE
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		--	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	CUMPLE
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	CUMPLE
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	≥ 2,00 m	> Vado peatones
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.		≥ 0,90 m	--	--	CUMPLE
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--	= 1,00 m
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--	= Hasta línea f
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--	--
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--	--
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m	≥ 1,80	
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m	--	
Espacio libre		--	--	--	
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	--	--
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	--
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	--	--
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	--

PUENTES Y PASARELAS (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)				
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	--
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	--
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	--
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	--
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	--	--
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal	--
	Longitud	--	= 0,60 m	--
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	--
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	--
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	--
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m.	≥ 0,04 m.	--
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	--	--
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)				
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	--
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	--
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	--
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	--
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux	--
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal	--
	Longitud	--	= 0,60 m	--
ESCALERAS (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)				
Directriz	<input checked="" type="checkbox"/> Trazado recto			
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	--	R ≥ 50 m	--
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	3 ≤ N ≤ 16
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	--	--
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	--	--
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--	--
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	≥ 1,20 m
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		--	≥ 1,50 m	--
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		--	≥ 1,20 m	--
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	= Anchura escal
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	= 1,00 m
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	--
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura.	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	0,70m y 0,75m	
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	de 0,04 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	--	--	
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	--	--	
		Longitud	= 1,20 m	--	--	
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	--	--	
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	--	--	
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	--	--	
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	--	--	
Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	--	--		
	<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	--	--		
	<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	--	--		
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	--	--	
		Longitud	= 1,20 m	--	--	
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	--	--	
		Longitud	= 1,20 m	--	--	

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

Se 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	CUMPLE	
Longitud de tramos sin descansillos (1)	≤ 10,00 m	≤ 9,00 m	≤ 10,00 m	CUMPLE	
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m	≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	CUMPLE
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	CUMPLE
	Tramos de longitud > 6,00 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	CUMPLE

(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 %	CUMPLE	
Ancho de mesetas	Ancho de rampa	Ancho de rampa	Ancho de rampa	CUMPLE	
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	CUMPLE
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	CUMPLE
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta	--	CUMPLE
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	--	CUMPLE
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura(1)	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	--	CUMPLE
		≥ 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	0,70-, 95 m	CUMPLE
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	0,04-0,05 m	CUMPLE
Prolongación de pasamanos en cada tramo		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	CUMPLE

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

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
OBRAS E INSTALACIONES

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

OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)

Vallas	Separación a la zona a señalizar	--	≥ 0,50 m	≥ 0,50 m	
	Altura	--	≥ 0,90 m	--	
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	--	--	
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m	≥ 1,00 m	
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m	
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho	= 0,40 m	--	--	
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado	≤ 50 m	--	--	
	<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	≥ 2% del tot	
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		
	(1) ZT: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas				

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

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

REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)

Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:

Compactación de tierras	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.	90% Proctor	CUMPLE
Altura libre de obstáculos	--	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m	CUMPLE
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal	--	De 0,90 a 1,20 m	--	

Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	--	CUMPLE
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	CUMPLE
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	--	CUMPLE
Rejillas	Resalte máximo		--	Enrasadas	--	
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	--	--	
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	--	--	
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	--	--	

SECTORES DE JUEGOS

Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:

Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	--	--	CUMPLE
	Altura		≤ 0,85 m	--	--	CUMPLE
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	--	--	CUMPLE
		Ancho	≥ 0,80 m	--	--	CUMPLE
		Fondo	≥ 0,50 m	--	--	CUMPLE
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			Ø ≥ 1,50 m	--	--	CUMPLE

**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	≥ 1,50 x 2,30 m	
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	≥ 1,50	
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %	≤ 1,00 %	

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
MOBILIARIO URBANO**

NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (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	> 2,10 m	CUMPLE	
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	--	--		
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		--	≥ 1,60 m	--		
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	--	--		
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m	--	
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	--	
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m	
	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m		
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	0,90-1,20 m	CUMPLE
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	--	--	CUMPLE
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	--	--	

Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--	--		
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	$\leq 1,20 \text{ m}$	$\geq 1,20 \text{ m}$		
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	--	de 0,90-1,2		
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	--	--		
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		--	$\leq 0,80 \text{ m}$	--		
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m	0,90 m	CUMPLE	
	Altura boca buzón		--	De 0,70 m a 1,20 m	0,90 m	CUMPLE	
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 m a 0,90 m	--	0,70 m	CUMPLE	
	Área utilización libre obstáculos		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--	--	CUMPLE	
	Anchura franja pavimento circundante		--	$\geq 0,50 \text{ m}$	--		
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	--	--		
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--	--		
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80 \text{ m}$	--	--		
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20 \text{ m}$	--	--		
	Altura del lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85 \text{ m}$	--	--		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80 \text{ m}$	--	--	
		Altura del inodoro		De 0,45 m a 0,50 m	--	--	
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 m a 0,75 m	--	--	
			Longitud	$\geq 0,70 \text{ m}$	--	--	
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95 \text{ m}$	--	--		
<input type="checkbox"/> Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm.)		De 0,45 m a 0,50 m	--	--		
	Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80 \text{ m}$	--	--		
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	--	CUMPLE	
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	0,45-0,50 m	CUMPLE	
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	0,45-0,50 m	CUMPLE	
	Altura Respaldo		$\geq 0,40 \text{ m}$	De 0,40 m a 0,50 m	0,50 m	CUMPLE	
	Altura de reposabrazos respecto del asiento		--	De 0,18 m a 0,20 m	--	CUMPLE	
	Ángulo inclinación asiento- respaldo		--	$\leq 105^\circ$	--	CUMPLE	
	Dimensión soporte región lumbar		--	$\geq 15 \text{ cm.}$	--	CUMPLE	
	Espacio libre al lado del banco		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$ a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20 \text{ m}$	--	CUMPLE	
Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60 \text{ m}$	--	--	CUMPLE		
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		--	$\geq 1,20 \text{ m}$	$\geq 1,20 \text{ m}$	CUMPLE	
	Diámetro		$\geq 0,10 \text{ m}$	--	--		
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70 \text{ m}$	$\geq 0,70 \text{ m (C7)}$		
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.						
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m			
	Altura libre bajo la marquesina		--	$\geq 2,20 \text{ m}$			
(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	--			
		Altura parte inferior boca	$\leq 1,40 \text{ m}$	--			
	No enterrados	Altura de elementos manipulables	$\leq 0,90 \text{ m}$	--			

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

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