

**E S T U D I O   D E   D E T A L L E**  
**DE LAS PARCELAS SA-2, E-2 Y VIA-1 DEL**  
**SECTOR SP-4.1 DEL PGOU DE**  
**BENALMÁDENA**

ARROYO HONDO, PARCELAS SA-2, E-2 Y VIA-1 DEL SECTOR SP-4.1  
(SENSARA). BENALMÁDENA

PROMOTOR  
**BENALMADENA HEALTH AND CARE CENTER SL**

ARQUITECTOS  
**FRANCISCO FERNÁNDEZ BALLESTEROS**  
**ARTURO LÓPEZ PAYER**

**febrero 2024**

**el muelle.** TALLER DE ARQUITECTURA Y URBANISMO  
Plaza de la Marina 2, 2º izquierda, 29015 Málaga  
[www.elmuelle.eu](http://www.elmuelle.eu) [arquitectura@elmuelle.eu](mailto:arquitectura@elmuelle.eu) tlf 951130389

**1. Memoria de información**

**2. Memoria de ordenación**

**3. Planos**

**4. Resumen ejecutivo**

# 1. Memoria de información

**Promotor:** BENALMADENA HEALTH AND CARE CENTER SL  
CIF B-88051297

**Arquitectos:** El Estudio de Detalle lo redactan los arquitectos:  
  
FRANCISCO FERNÁNDEZ BALLESTEROS, con DNI 25723490-Z, arquitecto colegiado 1295 del COA de Málaga.  
  
ARTURO LÓPEZ PÁYER, con DNI 26742107F, arquitecto colegiado 632 del COA de Málaga.

## Información previa:

Se recibe por parte del promotor el encargo de la redacción del estudio de detalle de las parcelas , SA-2, E-2 Y VIA-1 DEL SECTOR SP-4.1 (SENSARA) del PGOU de Benalmádena.

Las superficies de las parcelas, según el PGOU de Benalmádena y coincidente con los datos que figuran en el Registro de la Propiedad, suman una superficie de **6.341,53**. Siendo su desglose el siguiente:

SA-2	2.552,69 m2
E-2	2007,21 m2
VIA.-1	1.781,63 m2

El Plan Parcial de Ordenación del Sector SP-4-1, fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en su sesión 1/04 de 10 de febrero de 2004. (Expediente M1-00367-PPO).

El expediente de adaptación del Plan Parcial de Ordenación del Sector SP-4-1 Doña María Norte 1, a la revisión del P.G.O.U. de Benalmádena, aprobado definitivamente por el ayuntamiento pleno de fecha 22 de diciembre de 2004, según documentación técnica de fecha de visado 19 de octubre de 2004 redactada por el arquitecto José María Morente del Monte (Expediente 000484-2004-URB).

Estudio de detalle para la parcela SA, aprobado definitivamente por el ayuntamiento pleno de fecha 27 de abril de 2006, según documentación técnica de fecha de visado 24 de febrero de 2006, redactado por el ingeniero de caminos, canales y puertos Daniel Portero de la Torre (Expediente 001773-2005-URB). (BOP nº 408 de 08 de julio de 2006).

Con fecha 10 de octubre de 2006 se aprobó definitivamente el proyecto de urbanización correspondiente al sector SP4-1. Por resolución de alcaldía de fecha 9 de noviembre de 2006 se procedió a la aceptación de los servicios urbanísticos correspondientes a las

obras de urbanización del Sector y a firmar el acta de Recepción. Conforme a la resolución, la recepción tenía carácter parcial y quedaba condicionada al cumplimiento de la obligación de ejecución del denominado Vial 1.

Adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena vigente a la LOUA, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 23 de febrero de 2012. (Expediente 001250-2010-URB, registro de planeamiento 84/2012, registro autonómico número 4134) (BOP número 104 del 31 de mayo de 2012).

Al respecto de las plazas de aparcamiento públicos establecidas en el expediente 000484-2004 URB, de adaptación del Plan Parcial a la Revisión del PGOU, cabe hacer constar lo siguiente:

En dicho expediente se ordenaron un total de 398 plazas públicas de aparcamiento.

- 44 plazas en vía público. (40 plazas + 4 para personas movilidad reducida).
- 89 plazas en parcela pública E-J. (87 plazas + 2 para personas movilidad reducido).
- 265 plazas en parcela privada SA. (259 plazas + 6 para personas movilidad reducida).

En la parcela SA, según expediente de urbanismo 001072-2005-URB de licencia de primera ocupación, el número de plazas de aparcamiento ejecutadas es de 177 plazas, faltando un total de 88 plazas que se van a justificar en las parcelas SA-2 y E-2.

Faltan además las 44 plazas públicas (40 plazas y 4 para personas con movilidad reducida) ordenadas en el vial público VIA.-1.

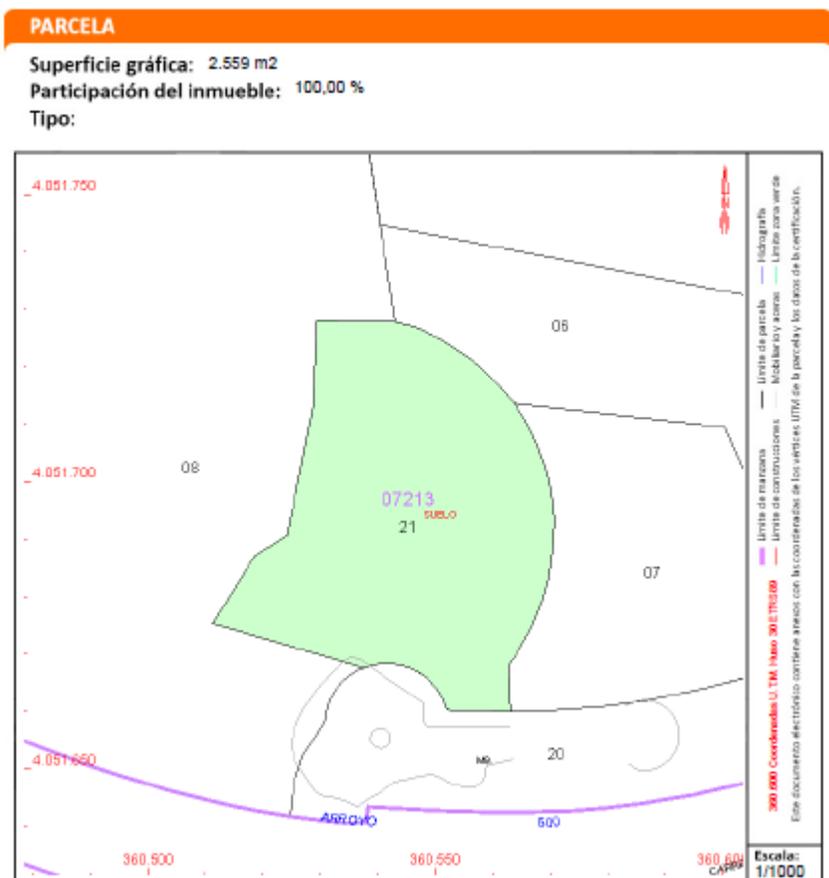
Forma parte del sector SP-4.1 las siguientes parcelas, SA-2, E-2 Y VIA-1 con siguiente referencia catastral:

**PARCELA 1 (SA-2): 0721321UF6502S0001YZ**

Superficie catastral: 2.559 m2

**Información catastral:**

Referencia catastral: 0721321UF6502S0001YZ

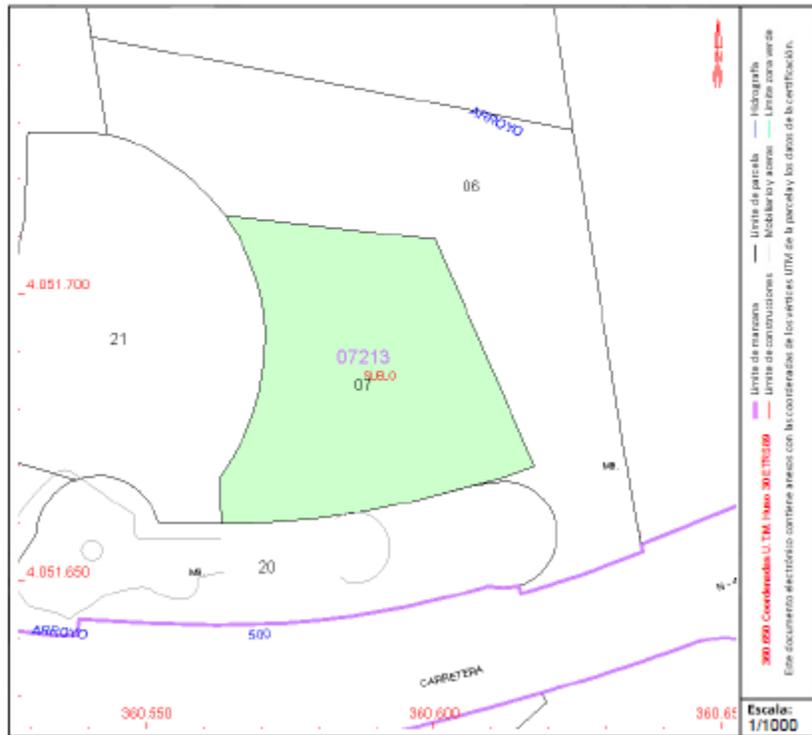


**PARCELA 2 (E-2): 0721307UF6502S0001EZ**  
Superficie catastral: 2.011 m2

Referencia catastral: 0721307UF6502S0001EZ

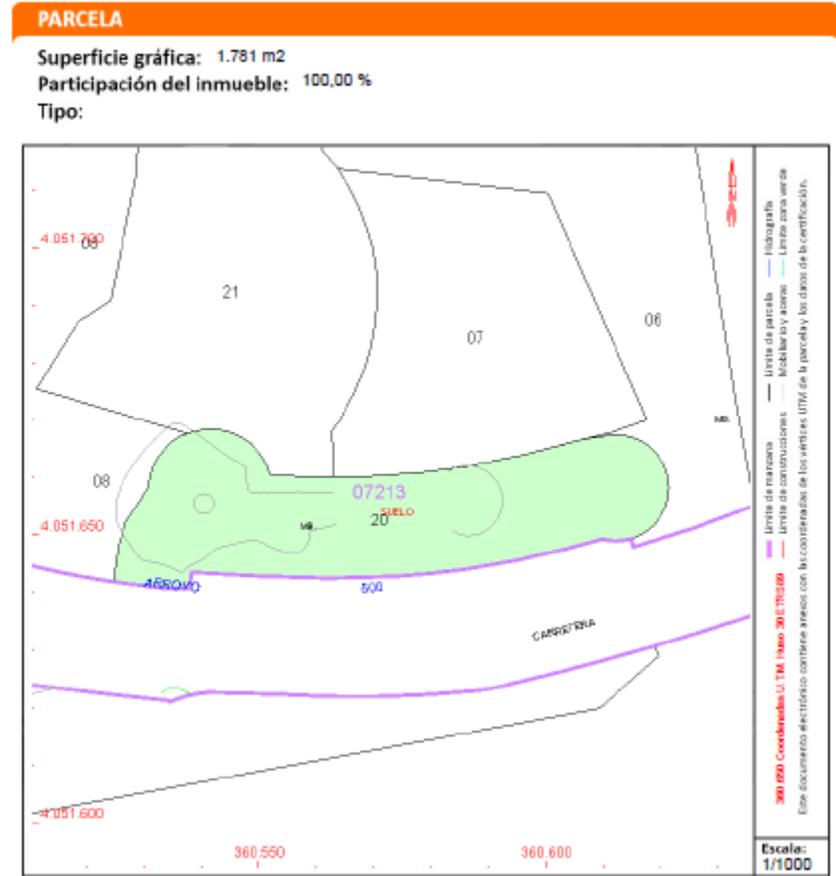
**PARCELA**

Superficie gráfica: 2.011 m2  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo:



**PARCELA 3 (VIA-1): 0721320UF6502S0001BZ**  
 Superficie catastral: 2.559 m<sup>2</sup>

Referencia catastral: 0721320UF6502S0001BZ



**Ámbito  
 Estudio de Detalle:**

El ámbito de este Estudio de detalle son las parcelas calificadas de SA-2, E-2 Y VIA-1, todas provenientes del SECTOR SP4, del PGOU de Benalmádena.

SA-2)	2.552,69 m <sup>2</sup>
E-2	2007,21 m <sup>2</sup>
VIA.-1	1.781,63 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE ESTUDIO DE DETALLE</b>	<b>6.341,53 m<sup>2</sup></b>

Abarca este estudio de Detalle las parcelas anteriormente descritas.

**Información  
registral:**

La SA-2 está incluida dentro de la Finca urbana de Benalmádena N°2 número 39440. Descripción de la finca:

Finca urbana. Parcela de terreno, -SA-2- procedente de la hacienda denominada Torrequebrada, enclavada en el término municipal de Benalmádena, a los partidos de Arroyo de la Miel, Arroyo Hondo, Peñas Blanquillas y los Jarales. A efectos urbanísticos forma parte del denominado SP-4.1.

Linda al Norte con la finca número 1 -SA-1- y equipamientos públicos -E-1-; al Sur, con viales de acceso público -VIA-1- Y -VIA-2-; al Este, con zona de equipamiento público -E-1- y equipamiento privado -E-2- y al Oeste, con finca número uno -SA-1- y vial de acceso público -VIA-2-. Tiene una extensión superficial de DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CON SESENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS.

Esta parcela es una de las fincas que han resultado por subrogación real de la modificación del SECTOR DE PLANEAMIENTO SP-4.1. de Benalmádena, según el cual su régimen urbanístico y uso es el siguiente: Parcela de aprovechamiento lucrativo conforme al Plan Parcial de Ordenación con uso sanitario-asistencial.

Titular: BENALMADENA HEALTH AND CARE CENTER  
CIF B-88.051.297.  
100% de pleno dominio, por título de aportación.

La E-2 está incluida dentro de la Finca urbana de Benalmádena N°4 número 39.444. Descripción de la finca:

Finca urbana. Equipamientos privados. Parcela de terreno -E-2-, procedente de la Hacienda denominada Torrequebrada, enclavada en el término municipal de Benalmádena, a los partidos de Arroyo de la Miel, Arroyo Hondo, Peñas Blanquillas y los Jarales. A efectos urbanísticos forma parte del denominado SP-4.1.

Linda al Norte con finca número 3 ó zona de equipamiento público -E-1-; al Sur, con vial público de acceso -VIA-1- y zona de equipamiento público -E-1-; al Este, con zona de equipamiento público -E-1- finca número 3; y al Oeste, con finca número 2 -SA-2-. Tiene una extensión superficial de DOS MIL SIETE METROS CON VEINTIUN DECIMETROS CUADRADOS.

Esta parcela es una de las fincas que han resultado por subrogación real de la modificación del SECTOR DE PLANEAMIENTO SP-4.1. de Benalmádena, según el cual su régimen urbanístico y uso es el siguiente: Parcela de equipamiento privado conforme al Plan Parcial de Ordenación.

Titular: BENALMADENA HEALTH AND CARE CENTER  
CIF B-88.051.297.  
100% de pleno dominio, por título de aportación.

Se adjunta plano topográfico donde quedan grafiadas las lindes de la propiedad.

**Normativa  
urbanística de  
aplicación:**

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

El PGOU de Benalmádena aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en su sesión de 16 de abril de 2010.

Innovación con carácter de Modificación del PGOU de Benalmádena de la UEP-20, texto refundido de Noviembre 2017.

La parcela objeto de este estudio de detalle está clasificada como suelo Urbano no consolidado y ordenanza de aplicación Poblado Mediterráneo P-1A.

## 2. Memoria de ordenación

**Objeto del Estudio de Detalle:** Según el art. 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA):

### **Artículo 71. Los Estudios de Detalle.**

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.

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

Este Estudio de Detalle ordena y justifica urbanística y arquitectónicamente los volúmenes edificatorios que se pretenden ubicar en las parcelas SA-2 y E-2 siempre conforme a las especificaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena, no excediendo de ese fin subordinado y complementario al mismo. También se avanza la ordenación de la parcela VIA.-1

**Alineaciones:** Se establecen las alineaciones interiores que definen la posición de las futuras edificaciones dentro de la parcela. Estas alineaciones se adecuan a las normas de edificación establecidas en el PGOU.

Con el objeto de organizar de una manera mas racional las futuras edificaciones se regulariza la linde compartida entre las parcelas SA-2 y E-2, pasando de una traza curva a una traza lineal, manteniendo cada parcela su superficie y su techo edificable.

**Ordenación volumétrica:** La parcela SA-2 tiene asignado un techo edificable que no puede consumarse con los parámetros urbanísticos actuales . Para tratar de encauzar esta situación y hacer viable un centro residencial de mayores . Se fija esta separación en un metro frente a la establecida inicialmente de H/2.

El máximo volumen resultante es el definido en la documentación gráfica de este Estudio de Detalle.

Las edificaciones descienden por la ladera acompañadas por vial que les da acceso peatonal y rodado según los criterios descritos en el **art. 131 del PGOU**:

**En terrenos con pendientes en ambos sentidos:**

VI) *En el caso de terrenos con pendiente en ambos sentidos se aplicará el criterio en secciones longitudinales y transversales del edificio.*

**En terrenos libres de edificación:**

VII) *Como Norma General, no se permitirán en el terreno libre de edificación, movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno en más de 3 m. en valor absoluto por encima o por debajo del perfil original. Cuando estos movimientos de tierra se sitúen sobre linderos comunes de parcelas colindantes, su valor máximo será de 1,5 mts.*

Cada volumen edificatorio propuesto cumple con el siguiente esquema, desarrollado en cumplimiento con el art. 131 del PGOU.

**Vial interior:**

*Analizado el vial interior propuesto en el plan parcial en la parcela VIA.-1 se observa por parte de los técnicos del ayuntamiento que no es adecuado para el buen funcionamiento del ramal principal, la avenida Arroyo Hondo. Se acuerda una nueva ordenación que anula la conexión de tráfico rodado con la avenida en uno de los extremos, generando el ingreso y la salida a este vial interior por un único punto (el mas cercano a la rotonda principal de la avenida Arroyo Hondo). También se desarrolla la parada de bus ampliando el carril de salida. Por tanto, se acuerda un nuevo diseño del vial interior para dar cumplimiento a la normativa municipal en su art. 36.4.B.*

*En general, las vías rodadas no sobrepasarán la pendiente del 15%, y en caso estrictamente necesario se admitirán en tramos cortos, y nunca en las curvas; la pendiente que se estima adecuada es del 12%. No obstante todo lo anterior debe proyectarse el viario atendiendo lo que dispone el D 72/92 sobre eliminación de barreras urbanísticas, por lo que la pendiente de una calle, a la que va asociada el acerado, itinerario peatonal, no debe sobrepasar el 8%.*

*El vial propuesto mejora el vial grafiado en el plan parcial adaptándose a la topografía existente y manteniendo una pendiente en su trazado entre el 2 y el 15%.*

*No se modifica la superficie destinada al vial que aparece en el plan parcial, reubicándose las plazas de aparcamiento y dando obligado cumplimiento al número de plazas obligatorias (44, de las que 4 son accesibles.*

## **INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN (LISTA)**

# INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

## INSTRUMENTOS TERRITORIALES Y URBANÍSTICOS (ORDENACIÓN Y COMPLEMENTARIOS) vigentes o en tramitación

INSTRUMENTO TERRITORIAL	PEPMF <input type="checkbox"/>  POTs <input type="checkbox"/>  PA <input type="checkbox"/>	INSTRUMENTO URBANÍSTICO	LOUA (o anterior)	PGOU	NNSS (Mun.)	NNSS (Prov.)	PDSU	POI	PS	PPO	PE	PERI	ED	CAT	INSTRUMENTO URBANÍSTICO EN TRAMITACIÓN	Con aprobación inicial <input type="checkbox"/>  Con aprobación definitiva sin publicar <input type="checkbox"/>		
			Vigente	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>									
			En tramitación*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			general			detallado			complementario									
LISTA			PGOM	POI	PBOM	POU	PPO	PRI	EO	PE	ED	CAT	OM					
Vigente			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
En tramitación*			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

### Donde:

**PEPMF:**  
Plan Especial Protección del Medio Físico

**POTs:**  
Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional

**PA:**  
Proyecto de actuación autonómico

INSTRUMENTOS LOUA (o anterior)

INSTRUMENTOS LISTA

**POI** Plan Ordenación Intermunicipal  
**PGOU** Plan General de Ordenación Urbanística (a desaparecer)  
**NN.SS. (Mun.)** Normas subsidiarias de ámbito Municipal (a desaparecer)  
**NN.SS. (Prov.)** Normas subsidiarias de ámbito Provincial (a desaparecer)  
**PDSU** Proyecto de delimitación de suelo urbano (a desaparecer)

**PGOM** Plan General de Ordenación Municipal (art. 63 LISTA)  
**POI** Plan Ordenación Intermunicipal (art. 64 LISTA)  
**PBOM** Plan Básico Ordenación Municipal (art. 65 LISTA)  
**POU** Plan Ordenación Urbana (art. 66 LISTA)  
**PPO** Plan Parcial de Ordenación (art. 67 LISTA)

**PS** Plan de Sectorización (a desaparecer)  
**PPO** Plan Parcial de Ordenación  
**PE** Plan Especial (diferentes especialidades)  
**PERI** Plan Especial de Reforma Interior  
**ED** Estudio de Detalle  
**CAT** Catálogo

**PRI** Plan Reforma Interior (art. 68 LISTA)  
**EO** Estudio de Ordenación (art. 69 LISTA)  
**PE** Plan Especial (diferentes objetos) (art. 70 LISTA)  
**ED** Estudio de Detalle (art. 71 LISTA)  
**CAT** Catálogo (art. 72 LISTA)  
**OM** Ordenanza Municipal (edificación y urbanización)

## CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO\*\*

### PLANEAMIENTO GENERAL vigente:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	<input checked="" type="checkbox"/>	Suelo urbanizable ordenado	<input type="checkbox"/>	Especialmente protegido por legislación específica	<input type="checkbox"/>
Suelo urbano no consolidado:	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable sectorizado	<input type="checkbox"/>	Especialmente protegido por plan territorial o urbanístico	<input type="checkbox"/>
Pendiente de planeamiento de desarrollo	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable no sectorizado	<input type="checkbox"/>	De carácter rural o natural	<input type="checkbox"/>
Con ordenación detallada pendiente de Gestión	<input type="checkbox"/>			Hábitat rural diseminado	<input type="checkbox"/>
Con ordenación detallada de actuación directa	<input type="checkbox"/>			Otros (municipio sin plan urbanístico)	<input type="checkbox"/>

### PLANEAMIENTO GENERAL en tramitación:

#### Conforme a la LOUA:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable ordenado	<input type="checkbox"/>	Especialmente protegido por legislación específica	<input type="checkbox"/>
Suelo urbano no consolidado:	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable sectorizado	<input type="checkbox"/>	Especialmente protegido por plan territorial o urbanístico	<input type="checkbox"/>
Sometido a planeamiento de desarrollo	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable no sectorizado	<input type="checkbox"/>	De carácter rural o natural	<input type="checkbox"/>
Con ordenación detallada pendiente de Gestión	<input type="checkbox"/>			Hábitat rural diseminado	<input type="checkbox"/>
Con ordenación detallada de actuación directa	<input type="checkbox"/>			Otros (municipio sin plan urbanístico)	<input type="checkbox"/>

#### Conforme a la LISTA:

SUELO URBANO (ordenado o no ordenado)		SUELO RÚSTICO		
Suelo Urbano	<input checked="" type="checkbox"/>	Hábitat rural diseminado	Especialmente protegido por legislación sectorial	<input type="checkbox"/>
Sujeto a A.T.U. (mejora urbana o reforma interior) con actuación delimitada	<input type="checkbox"/>		Preservado por riesgos	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		Preservado por ordenación territorial y/o ordenación urbanística	<input type="checkbox"/>
Sujeto a A.T.U. (mejora urbana o reforma interior) sin actuación delimitada	<input type="checkbox"/>	Común no sujeto a A.T.U.	<input type="checkbox"/>	
		Común sujeto a A.T.U. nueva urbanización (act. delimitada o no)	<input type="checkbox"/>	

A.T.U. = Actuación de transformación urbanística

\*\* Según la Disposición Transitoria Primera de la LISTA ([Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía](#)):

SUC (LOUA) tiene consideración de SU (Suelo Urbano LISTA)  
 SUNC ordenado puede tener consideración de SU sujeto a ATU, con actuación delimitada (art.25 LISTA) y ordenación detallada  
 SUNC no ordenado tiene consideración SU sujeto a ATU sin actuación delimitada (art. 25 LISTA), que debe someterse a PRI o que debe someterse a EO  
 S. URBANIZABLE y SNU ya urbanizado integrado en malla urbana y transformado urbanísticamente tiene consideración SU (si concurren condiciones para ello)  
 S. URBANIZABLE no urbanizado tiene consideración de SR (Suelo Rústico LISTA).  
 S. URBANIZABLE SECTORIZADO tiene consideración de SR pendiente de desarrollo como ATU.  
 S. URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO tiene consideración de SR pendiente ejecutar el Plan  
 S. URBANIZABLE NO SECTORIZADO, tiene consideración de SR pendiente de delimitación ATU art.25 LISTA  
 SNU tiene consideración de SR

## CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA

SEGÚN PLANEAMIENTO	VIGENTE	EN TRAMITACION	OBSERVACIONES
Instrumento de ordenación preciso	PGOU ABRIL 2010. PLAN PARCIAL sector SP-4-1		
Calificación urbanística	SANITARIO ASISTENCIAL SA-2		
Zona de Ordenanza	PUEBLO MEDITERRANEO		

## ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	DOCUMENTACION TECNICA
Estudios previos requeridos			
Parcela mínima	Según parcelación		Según parcelación
Longitud mínima de fachada	5,50m		5,50m
Diámetro mínimo inscrito	4,00m		4,00m
Nº máx. viviendas	0		0
Nº mínimo viviendas protegidas	0		0
Altura máxima, nº de plantas	3 plantas		3 plantas
Altura máxima, metros	10m		10m
Edificabilidad neta	5347,45m <sup>2</sup> /t		5347,45m <sup>2</sup> /t
Ocupación planta baja	No se fija		No se fija
Ocupación planta primera	No se fija		No se fija
Ocupación otras plantas	No se fija		No se fija
Separación a lindero público	H/2 >= 3m		H/2 >= 3m
Separación a lindero privado	H/2 >= 3m		1 m en el lindero con la parcela E-2. Resto de linderos H/2 >= 3m
Separación entre edificios	h+h/4		h+h/4
Usos predominantes	Residencial sanitario asistido		Residencial sanitario asistido
Usos compatibles			
Usos prohibidos			
Plazas mínimas de aparcamiento	88 plazas a justificar junto a la parcela E-2 (88 plazas entre las dos parcelas)		88 plazas a justificar junto a la parcela E-2 (88 plazas entre las dos parcelas)
Nivel protección edificio existente			

### OBSERVACIONES:

Ajustamos el parámetro de separación a lindero privado de la parcela SA-2 en testero que linda con la parcela E-2 (acuerdo entre colindantes, misma propiedad) tal y como se indica en el plano 06 de definición de linderos. Queda establecida dicha separación en un metro.

En Málaga a 29 de Febrero de 2024

Fdo. Francisco Fernández Ballesteros- Arturo López Payer, arquitecto/a

# INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

## INSTRUMENTOS TERRITORIALES Y URBANÍSTICOS (ORDENACIÓN Y COMPLEMENTARIOS) vigentes o en tramitación

INSTRUMENTO TERRITORIAL	PEPMF <input type="checkbox"/>	POTs <input type="checkbox"/>	PA <input type="checkbox"/>	INSTRUMENTO URBANÍSTICO	LOUA (o anterior)	PGOU	NNSS (Mun.)	NNSS (Prov.)	PDSU	POI	PS	PPO	PE	PERI	ED	CAT	INSTRUMENTO URBANÍSTICO EN TRAMITACIÓN	Con aprobación inicial <input type="checkbox"/>	Con aprobación definitiva sin publicar <input type="checkbox"/>	
					Vigente	En tramitación*														
					general			detallado				complementario								
					LISTA	PGOM	POI	PBOM	POU	PPO	PRI	EO	PE	ED	CAT	OM				
					Vigente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>													
					En tramitación*	<input type="checkbox"/>														

### Donde:

**PEPMF:**  
Plan Especial Protección del Medio Físico

**POTs:**  
Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional

**PA:**  
Proyecto de actuación autonómico

INSTRUMENTOS LOUA (o anterior)

INSTRUMENTOS LISTA

**POI** Plan Ordenación Intermunicipal  
**PGOU** Plan General de Ordenación Urbanística (a desaparecer)  
**NN.SS. (Mun.)** Normas subsidiarias de ámbito Municipal (a desaparecer)  
**NN.SS. (Prov.)** Normas subsidiarias de ámbito Provincial (a desaparecer)  
**PDSU** Proyecto de delimitación de suelo urbano (a desaparecer)

**PS** Plan de Sectorización (a desaparecer)  
**PPO** Plan Parcial de Ordenación  
**PE** Plan Especial (diferentes especialidades)  
**PERI** Plan Especial de Reforma Interior  
**ED** Estudio de Detalle  
**CAT** Catálogo

**PGOM** Plan General de Ordenación Municipal (art. 63 LISTA)  
**POI** Plan Ordenación Intermunicipal (art. 64 LISTA)  
**PBOM** Plan Básico Ordenación Municipal (art. 65 LISTA)  
**POU** Plan Ordenación Urbana (art. 66 LISTA)  
**PPO** Plan Parcial de Ordenación (art. 67 LISTA)

**PRI** Plan Reforma Interior (art. 68 LISTA)  
**EO** Estudio de Ordenación (art. 69 LISTA)  
**PE** Plan Especial (diferentes objetos) (art. 70 LISTA)  
**ED** Estudio de Detalle (art. 71 LISTA)  
**CAT** Catálogo (art. 72 LISTA)  
**OM** Ordenanza Municipal (edificación y urbanización)

## CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO\*\*

### PLANEAMIENTO GENERAL vigente:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	<input checked="" type="checkbox"/>	Suelo urbanizable ordenado	<input type="checkbox"/>	Especialmente protegido por legislación específica	<input type="checkbox"/>
Suelo urbano no consolidado:	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable sectorizado	<input type="checkbox"/>	Especialmente protegido por plan territorial o urbanístico	<input type="checkbox"/>
Pendiente de planeamiento de desarrollo	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable no sectorizado	<input type="checkbox"/>	De carácter rural o natural	<input type="checkbox"/>
Con ordenación detallada pendiente de Gestión	<input type="checkbox"/>			Hábitat rural diseminado	<input type="checkbox"/>
Con ordenación detallada de actuación directa	<input type="checkbox"/>			Otros (municipio sin plan urbanístico)	<input type="checkbox"/>

### PLANEAMIENTO GENERAL en tramitación:

#### Conforme a la LOUA:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable ordenado	<input type="checkbox"/>	Especialmente protegido por legislación específica	<input type="checkbox"/>
Suelo urbano no consolidado:	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable sectorizado	<input type="checkbox"/>	Especialmente protegido por plan territorial o urbanístico	<input type="checkbox"/>
Sometido a planeamiento de desarrollo	<input type="checkbox"/>	Suelo urbanizable no sectorizado	<input type="checkbox"/>	De carácter rural o natural	<input type="checkbox"/>
Con ordenación detallada pendiente de Gestión	<input type="checkbox"/>			Hábitat rural diseminado	<input type="checkbox"/>
Con ordenación detallada de actuación directa	<input type="checkbox"/>			Otros (municipio sin plan urbanístico)	<input type="checkbox"/>

#### Conforme a la LISTA:

SUELO URBANO (ordenado o no ordenado)		SUELO RÚSTICO		
Suelo Urbano	<input checked="" type="checkbox"/>	Hábitat rural diseminado	Especialmente protegido por legislación sectorial	<input type="checkbox"/>
Sujeto a A.T.U. (mejora urbana o reforma interior) con actuación delimitada	<input type="checkbox"/>		Preservado por riesgos	<input type="checkbox"/>
Sujeto a A.T.U. (mejora urbana o reforma interior) sin actuación delimitada	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Preservado por ordenación territorial y/o ordenación urbanística	<input type="checkbox"/>
			Común no sujeto a A.T.U.	<input type="checkbox"/>
			Común sujeto a A.T.U. nueva urbanización (act. delimitada o no)	<input type="checkbox"/>

A.T.U. = Actuación de transformación urbanística

\*\* Según la Disposición Transitoria Primera de la LISTA ([Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía](#)):

SUC (LOUA) tiene consideración de SU (Suelo Urbano LISTA)  
 SUNC ordenado puede tener consideración de SU sujeto a ATU, con actuación delimitada (art.25 LISTA) y ordenación detallada  
 SUNC no ordenado tiene consideración SU sujeto a ATU sin actuación delimitada (art. 25 LISTA), que debe someterse a PRI o que debe someterse a EO  
 S. URBANIZABLE y SNU ya urbanizado integrado en malla urbana y transformado urbanísticamente tiene consideración SU (si concurren condiciones para ello)  
 S. URBANIZABLE no urbanizado tiene consideración de SR (Suelo Rústico LISTA).  
 S. URBANIZABLE SECTORIZADO tiene consideración de SR pendiente de desarrollo como ATU.  
 S. URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO tiene consideración de SR pendiente ejecutar el Plan  
 S. URBANIZABLE NO SECTORIZADO, tiene consideración de SR pendiente de delimitación ATU art.25 LISTA  
 SNU tiene consideración de SR

### CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA

SEGÚN PLANEAMIENTO	VIGENTE	EN TRAMITACION	OBSERVACIONES
Instrumento de ordenación preciso	PGOU ABRIL 2010. PLAN PARCIAL sector SP-4-1		
Calificación urbanística	EQUIPAMIENTO PRIVADO (E-2)		
Zona de Ordenanza	PUEBLO MEDITERRANEO		

### ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	DOCUMENTACION TECNICA
Estudios previos requeridos			
Parcela mínima	Según parcelación		Según parcelación
Longitud mínima de fachada	5,50m		5,50m
Diámetro mínimo inscrito	4,00m		4,00m
Nº máx. viviendas	0		0
Nº mínimo viviendas protegidas			
Altura máxima, nº de plantas	3 plantas		3 plantas
Altura máxima, metros	10m		10m
Edificabilidad neta	2650,00 m2/t		2650,00 m2/t
Ocupación planta baja	No se fija		No se fija
Ocupación planta primera	No se fija		No se fija
Ocupación otras plantas	No se fija		No se fija
Separación a lindero público	H/2 >= 3m		H/2 >= 3m
Separación a lindero privado	H/2 >= 3m		H/2 >= 3m
Separación entre edificios	h+h/4		h+h/4
Usos predominantes	Sanitario		Sanitario
Usos compatibles			
Usos prohibidos			
Plazas mínimas de aparcamiento	88 plazas a justificar junto a la parcela SA-2 (88 plazas entre las dos parcelas)		88 plazas a justificar junto a la parcela SA-2 (88 plazas entre las dos parcelas)
Nivel protección edificio existente			
<b>OBSERVACIONES:</b>			

En Málaga a 29 de Febrero de 2024

Fdo. Francisco Fernández Ballesteros- Arturo López Payer, arquitecto/a

Consulte el planeamiento de aplicación al expediente en: [coamalaga.es](http://coamalaga.es) / Pinche aquí para descargar: [Advertencias](#) / [Portada](#) / [Hoja de firma incluyendo al promotor](#)

## **anexo**

**Cumplimiento del 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.**

**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).

<b>DATOS GENERALES</b>	
DOCUMENTACIÓN	
ESTUDIO DE DETALLE	
ACTUACIÓN	
PARCELA VIA-1 DEL SECTOR SP-4.1	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
USO RESIDENCIAL SANITARIO ASISTENCIAL Y EQUIPAMIENTO PRIVADO	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	1.781,63 m2
Accesos	Uno por parcela
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	44 en vial
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	
LOCALIZACIÓN	
VIA-1 DEL SECTOR SP-4.1 DEL PGOU DE BENALMÁDENA. AVENIDA ARROYO HONDO	
TITULARIDAD	
PRIVADA	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
BENALMADENA HEALTH AND CARE CENTER SL	
PROYECTISTA/S	
FRANCISCO FERNÁNDEZ BALLESTEROS - ARTURO LÓPEZ PAYER	

**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 MALAGA a 29 de FEBRERO de 2024

## FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO\*

### CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

#### Descripción de los materiales utilizados

##### Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: ADOQUÍN DE HORMIGÓN PREFABRICADO ARENADO

Color: GRIS

Resbaladidad: Resistencia al deslizamiento > 45 = Clase 3

##### Pavimentos de rampas

Material: ADOQUÍN DE HORMIGÓN PREFABRICADO ARENADO

Color: GRIS

Resbaladidad: Resistencia al deslizamiento > 45 = Clase 3

##### Pavimentos de escaleras

Material: PELDAÑO DE HORMIGÓN PREFABRICADO ARENADO

Color: COLOR Gris

Resbaladidad: Resistencia al deslizamiento > 45 = 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).

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b>					
<b>ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES</b>					
<b>NORMATIVA</b>		<b>O. VIV/561/2010</b>	<b>DEC.293/2009 (Rgto)</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>
<b>CONDICIONES GENERALES.</b> (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		cumple
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	--		cumple
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		cumple
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		cumple
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).		--	≤ 0,12 m		cumple
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	--		cumple
	<input type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤ 0,025 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.					
<b>VADOS PARA PASO DE PEATONES</b> (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 %		cumple
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		cumple
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		cumple
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		cumple
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud de vado		cumple
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm		cumple
<b>VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS</b> (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		cumple
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		--	≤ 6,00 %		cumple
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		cumple
<b>PASOS DE PEATONES</b> (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		
<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	--	cumple
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--	cumple
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--	cumple
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--	cumple
<b>ISLETAS</b> (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		
Espacio libre		--	--		
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	--	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	--	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	

<b>PUNTES Y PASARELAS</b> (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	--	= l <sub>tin. peatonal</sub>	
	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	--	
<b>PASOS SUBTERRÁNEOS</b> (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	--	= l <sub>tin. peatonal</sub>	
	Longitud	--	= 0,60 m	
<b>ESCALERAS</b> (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)				
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto			
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	--	R ≥ 50 m	cumple
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	cumple
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	cumple
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	cumple
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	--	cumple
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	--	cumple
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--	cumple
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	cumple
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	cumple
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	cumple
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		--	≥ 1,50 m	cumple
Circulo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		--	≥ 1,20 m	cumple
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	cumple
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	cumple
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	cumple
(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		cumple
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		cumple
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	--		
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					
<b>ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS</b> (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	--	
<b>RAMPAS</b> (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		cumple
Anchura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		cumple
Longitud de tramos sin descansillos (1)		≤ 10,00 m	≤ 9,00 m		cumple
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	cumple
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	cumple
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 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 %		cumple
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa		cumple
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input checked="" type="checkbox"/> Sin cambio de dirección		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	cumple
	<input checked="" type="checkbox"/> Con cambio de dirección		≥ 1,80 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		cumple
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		cumple
Prolongación de pasamanos en cada tramo		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		cumple
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO</b>
Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>OBRAS E INSTALACIONES</b>					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA</b> (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar		--	≥ 0,50 m	
	Altura		--	≥ 0,90 m	
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo		≥ 0,90 m	--	
	Anchura libre de obstáculos		≥ 1,80 m	≥ 0,90 m	
	Altura libre de obstáculos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Señalización	<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	

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS</b>					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS</b> (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	4 plazas	4 PLAZAS
Dimensiones	Batería o diagonal		≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--	cumple
	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				

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS</b>					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>REQUISITOS GENERALES</b> (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26 )					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		
Altura libre de obstáculos		--	≥ 2,20 m		
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal		--	De 0,90 a 1,20 m		

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

**SECTORES DE JUEGOS**

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

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

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

<b>NORMATIVA</b>	<b>O. VIV/561/2010</b>	<b>DEC.293/2009 (Rgto)</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>		
<b>PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL</b>						
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa						
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m		
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %		
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %		

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

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

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

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

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

## Planos

Con el contenido de la presente memoria, planos y anexos, quedan cumplidamente descritas las prescripciones, de todo orden, correspondientes al **ESTUDIO DETALLE SOBRE LA PARCELAS SA-2, E-2 y VIA-1 DEL SECTOR SP-4.1, AVENIDA ARROYO HONDO , BENALMÁDENA**

PROMOTOR:

**BENALMADENA HEALTH AND CARE CENTER SL**

ARQUITECTOS:

**FRANCISCO FERNÁNDEZ BALLESTEROS  
ARTURO LÓPEZ PAYER**

Málaga, 29 de Febrero de 2024