

ESTUDIO DE DETALLE

**PARA CONJUNTO RESIDENCIAL DE BLOQUES DE
VIVIENDAS PLURIFAMILIARES Y PISCINAS EN
PARCELA 01 (“Los Pintores”) DE BENALMÁDENA,
MÁLAGA.**

PROMOTOR: AMENABAR 9, S.L.

ÍNDICE

1. MEMORIA EXPOSITIVA.....	3
1.1. PROMOTOR.....	3
1.2. AUTORES DE ENCARGO.....	3
1.3. DEFINICIÓN, ANTECEDENTES Y OBJETO DEL TRABAJO.....	3
1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	4
1.5. DEFINICIÓN DEL ÁMBITO.....	4
1.5.1. SITUACIÓN.....	4
1.5.2. SUPERFICIE Y FORMA.....	4
1.5.3. LÍMITES.....	4
1.5.4. TOPOGRAFÍA y ENTORNO FÍSICO.....	5
1.5.5. INFRAESTRUCTURA.....	5
1.5.6. SERVIDUMBRES.....	5
1.5.7. VEGETACIÓN EXISTENTE.....	5
1.5.8. AFECCIONES MEDIOAMBIENTALES.....	5
1.6. REDEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	6
1.7. AGRUPACIÓN DE PARCELAS.....	6
2. MEMORIA URBANÍSTICA.....	7
2.1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.....	7
2.2. NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE.....	7
2.3. RASANTES.....	7
2.4. ALINEACIONES Y RETRANQUEOS.....	7
2.5. CUADRO COMPARATIVO DE NORMATIVA URBANÍSTICA.....	8
3. MEMORIA DESCRIPTIVA.....	9
3.1. ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES y SUPERFICIES CONSTRUIDAS/EDIFICABLES.....	9
3.2. TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA EDIFICACIÓN.....	11
3.3. APARCAMIENTOS Y ORDENACIÓN DEL VOLUMEN.....	11
3.4. SECCIONES.....	11
3.5. DOTACIONES.....	11
3.6. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	11
3.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN.....	11
4. OTRAS JUSTIFICACIONES.....	12
5. CONCLUSIÓN.....	17
6. ANEXOS.....	18
6.1. ANEXO Nº 1. REPORTAJE FOTOGRÁFICO DEL ESTADO ACTUAL.....	19
6.2. ANEXO Nº 2. NOTAS SIMPLES.....	22
6.3. ANEXO Nº 3. FICHA CATASTRAL.....	23
6.4. ANEXO Nº 4. REPORTAJE FOTOGRÁFICO DESDE EDIFICACIONES COLINDANTES.....	24
6.5. ANEXO Nº 5. RESUMEN EJECUTIVO.....	31
6.6. ESTUDIO ARBOLADO.....	37
6.7. ANEXO 7. JUSTIFICACIÓN DE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.....	38
7. PLANIMETRÍA.....	39

1. MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1. PROMOTOR.

El presente Estudio de Detalle (ED) ha sido encargado por la sociedad **AMENABAR 9, S.L.**, con C.I.F. B-56.727.001 y con domicilio en Diego de León 12, Madrid (Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 45903, Folio 97, Hoja M-806666).

El promotor, **AMENABAR 9, S.L.**, lo es en virtud de acuerdo con el titular de las parcelas, INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A.

Tiene esta última domicilio en Paseo de la Castellana 280, Pta. 2ª, 28046, Madrid.

1.2. AUTORES DE ENCARGO.

Los autores del presente Estudio de Detalle son **D. Rodolfo Amieva Jacobson** Arquitecto colegiado Nº 887 y **D. Diego Macías Domínguez** Arquitecto colegiado Nº 967, ambos Arquitectos pertenecientes al Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

1.3. DEFINICIÓN, ANTECEDENTES Y OBJETO DEL TRABAJO.

Se presenta Estudio de Detalle para la parcela Residencial O1 de la Avenida Manuel Mena Palma nº 11 y 13, en el Término Municipal de Benalmádena (Málaga), con el objeto de describirlos aspectos técnicos exigidos por el Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena para dar cumplimiento a la normativa que recoge el Planeamiento Superior que le rige.

La redacción de un Estudio de Detalle es un requerimiento de las condiciones de ordenación establecidas en el P.G.O.U. La presentación y aprobación de dicho Estudio de Detalle es necesaria para poder realizar la solicitud de la licencia de obras con el correspondiente PROYECTO BÁSICO y PROYECTO DE EJECUCIÓN, todo ello conforme a los artículos 71 y 78 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, Ley 7/2021 de 1 de diciembre -LISTA-, con sometimiento a información pública por periodo no inferior a 20 días.

En cumplimiento al **art. 71 de la LISTA** para los Estudio de Detalle establece que:

“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”.

Las determinaciones de este Estudio de Detalle, ni implican modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementan el aprovechamiento urbanístico de los terrenos ni afectan negativamente a las dotaciones.

El presente Estudio de Detalle da cumplimiento a la normativa aplicable (Bloques Exentos de Ordenación Abierta-B3) desarrollando, con la pertinente información escrita y gráfica, todos los elementos antes mencionados.

La normativa urbanística, en la calificación Bloques Exentos de Ordenación Abierta permite el desarrollo de bloque exento y la ordenación abierta características del desarrollo de la costa; aún y cuando en la ordenanza se establece una sustancial disminución de las alturas para las áreas en las que se prevén nuevas construcciones.

Antecedentes y condicionantes de partida:

La parcela sobre la que ahora se presenta este estudio de detalle se encuentra en la actualidad construida y ocupada por unos edificios que en su día constituyeron el complejo turístico hotelero denominado “Los Pintores” y que en esta parcela en concreto se denominaban los hoteles **Velázquez y Goya (calle Manuel Mena Palma nº 13 y 11 respectivamente)**. Estos edificios a día de hoy se encuentran en desuso. Los inmuebles en cuestión no se encuentran catalogados como edificación protegida en ninguno de los niveles establecidos por la Normativa Urbanística (NNUU) ni está sujeto a unas condiciones particulares que pudieran afectar. Se fechan los inmuebles del año 1.973.

Se adjunta en **ANEXO 1** situación actual de las parcelas con las edificaciones existentes.

Cuenta las parcelas objetos del presente ED y en concreto las edificaciones existentes con **Licencia** para su **demolición** de 2023.

1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Los terrenos sobre los que actuamos son propiedad actualmente de la sociedad **INMOBILIARIAS CANVIVES S.A.**; que a continuación se enumeran y acreditadas según las **Notas Simples** que se adjuntan como **ANEXO N° 2**.

Finca Registral (Sección/Número)	Cód. Registral Unico	Superficie (m2s)	Propiedad	CIF
2/24238	29035000155547	5.000,00	INV. INM. CANVIVES S.A.	A85527604
2/26327	29035000090220	3.016,71	INV. INM. CANVIVES S.A.	A85527604
2/29025	29035000088944	1.540,38	INV. INM. CANVIVES S.A.	A85527604
2/29027	29035000088982	564,35	INV. INM. CANVIVES S.A.	A85527604
2/29029	29035000208281	1.318,00	INV. INM. CANVIVES S.A.	A85527604
Total		11.439,44		

La sociedad **AMENABAR 9, S.L.** se constituye como **promotor de la iniciativa** por acuerdo con la sociedad propietaria de las parcelas.

Tiene **domicilio social** en Diego de León 12, Madrid (Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 45903, Folio 97, Hoja M-806666).

A efectos de notificaciones se proporciona el siguiente domicilio, correspondiente a la oficina de los técnicos redactores: González & Jacobson Arquitectura, Urb. Hacienda las Chapas nº1, Ctra. De Cádiz km. 1031, 29640, Marbella, Málaga.

1.5. DEFINICIÓN DEL ÁMBITO.

1.5.1. SITUACIÓN.

Los terrenos están situados en la parcela Residencial O1 de la Avenida Manuel Mena Palma nº 11 y 13, en el Término Municipal de Benalmádena (Málaga).

1.5.2. SUPERFICIE Y FORMA.

La parcelas que conforman y que son objeto del presente documento tienen forma irregular.

1.5.3. LÍMITES.

Sus linderos naturales y alineaciones son los siguientes:

Linda: al Norte, con complejo residencial, al sur con complejo residencial y Zona Verde; al este con vial público (Av. Manuel Mena Palma) y al oeste con Zona Verde y complejo residencial.

1.5.4. TOPOGRAFÍA y ENTORNO FÍSICO.

Presenta una topografía con pendiente moderada descendente de norte a sur y prácticamente adaptada a la pendiente del vial público. El topográfico adoptado responde a un levantamiento real y la suposición de la demolición de los edificios existentes, conservando su nivel de implantación actual.

Quedan reflejados e identificados en el siguiente cuadro las propiedades colindantes (catastro) a los efectos oportunos de notificaciones.

COLINDANTES		
Ref. Catastral	Situación	Propiedad
2605904UF6520N0001UP	C/ Los Girasoles 6, Benalmádena	AYTO. DE BENALMÁDENA
2605910UF6520N	C/ Firmamento 3, Benalmádena.	COM. DE PROPIETARIOS
2606608UF6520N	Av. Manuel Mena Palma 15, Benalmádena	COM. DE PROPIETARIOS
2606606UF6520N0001KP	C/ Los Girasoles 6, Benalmádena	AYTO. DE BENALMÁDENA
2606603UF6520N	Av. Manuel Mena Palma 9, Benalmádena	COM. DE PROPIETARIOS
2606607UF6520N0001RP	C/ Los Girasoles 6, Benalmádena	AYTO. DE BENALMÁDENA

1.5.5. INFRAESTRUCTURA.

El suelo y el entorno en donde se enclava la parcela está ejecutada en un muy alto porcentaje disponiendo la parcela de todos los suministros necesarios que dotan a la parcela del carácter de urbano.

1.5.6. SERVIDUMBRES.

Las fincas descritas anteriormente se encuentran NO se encuentran afectadas por servidumbres.

1.5.7. VEGETACIÓN EXISTENTE.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle está arbolada. Quedan descritos los ejemplares existentes, afectados y conservados, en la planimetría.

Se adjunta como ANEXO 6.6 estudio de arbolado realizado por Juan Antonio Yagüe Reyes Ingeniero Agrícola.

No obstante, la posible tala o poda de especies arbóreas existentes dentro de la parcela serán objeto de informe por parte del Servicio municipal de Parques y Jardines, previo en cualquier caso a la concesión de licencia de obras de las edificaciones.

1.5.8. AFECCIONES MEDIOAMBIENTALES.

No se identifican.

1.6. REDEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Las alineaciones de la parcela están tomadas del **PLANO DE ALINEACIONES acordado con el Ayuntamiento** y realizado en base a las alineaciones de edificaciones existentes y aledañas, anchos de acera y viales establecidas por el Plan General, Licencias concedidas a colindantes, Estudios de Detalles aprobados con anterioridad y demás documentos de cesión (Zonas Verdes) y parcelaciones aprobadas.

De este **PLANO DE ALINEACIONES se obtiene una superficie de 12.017,38 m².**

Las referencias catastrales de las fincas objeto de este documento son la reflejadas en el siguiente cuadro:

Ref. Catastral	Situación	Superficie (m ² s)	Propiedad	CIF	Notas
2606601UF6520N0001LP	Av. Manuel Mena Palma 13, Benalmádena	6.244,00	INV. INM. CANVIVES S.A.	A85527603	Hotel Velázquez
2606602UF6520N0001TP	Av. Manuel Mena Palma 11, Benalmádena	6.886,00	INV. INM. CANVIVES S.A.	A85527604	Hotel Goya
2606609UF6520N0001XP	Av. Manuel Mena Palma -, Benalmádena	547,00	INV. INM. CANVIVES S.A.	A85527604	-
Total		13.677,00			

Las certificaciones Catastrales se adjuntan al presente documento como **ANEXO 3**.

Entre todas ellas conformarán una única parcela.

Existen discrepancias entre la superficie **registral** y **catastral**, siendo éstas de **11.439,44 m²**, y de **13.677,00 m²**, respectivamente.

La **superficie adoptada** a los efectos de cálculo de edificabilidad y ocupación es la fijada por la alineación real de la parcela siendo esta pues la superficie de **12.017,38 m²**.

1.7. AGRUPACIÓN DE PARCELAS.

Sirva la actual parcela delimitada y contenida en este documento a los efectos de **PARCELACIÓN-AGRUPACIÓN** de las parcelas (registrales y catastrales) que la constituyen.

2. MEMORIA URBANÍSTICA.

2.1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

El suelo objeto del presente documento está inserto dentro de la trama urbana, en la Avenida Manuel Mena Palma, del municipio de Benalmádena. Así está clasificado como Urbano por el **Plan General de Ordenación Urbanística** de Benalmádena (PGOU) , aprobada por la comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Provincia de Málaga en sesión 2/03 de 4 de marzo de 2003 (Expediente EM-BM-114) (BOP número 88 del 12 de mayo de 2003); y la Adaptación parcial el PGOU a al LOUA, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno, en sesión celebrada el día 23 de febrero de 2012 (Expediente 001250-2010-URB, registro e planeamiento 84/2012, registro autonómico número 4134) (BOP número 104 del 31 de mayo de 2012).

2.2. NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE.

Las Ordenanzas de Aplicación según el PGOU y la adaptación a la LOUA del PGOU. son las establecidas a continuación:

	PGOU
Clasificación	SUELO URBANO
Calificación	BLOQUES EXENTOS DE ORDENACION ABIERTA B-3, V4, V7
Uso	VIVIENDA PLURIFAMILIAR
Parcela real / adoptada	12.017,38 m2s
Parcela mínima	1.000 m2
Edificabilidad parcela	1.00 m2t/m2s
No. Máximo de viviendas	1 viv. / 54 m2t = 223 viv.
Ocupación máxima	30 % (3.605,21 m2)
nº Máximo de plantas	6 plantas
Altura máxima	19 mts.
Separación a linderos públicos	H/2 a eje de calle
Separación a linderos privados	H/2 >= 5 mts.
Separación entre edificios	H+H'/2
Fondo máximo edificable	S. Art. 131 NNUU
Aparcamientos privados (uso residencial)	2 aparcc. / viv.

Atendiendo a lo habilitado por el PGOU se posibilitará el “Aprovechamiento en la cubierta” en cámara o desván cumpliendo las condiciones establecidas por éste.

2.3. RASANTES.

Las rasantes de las edificaciones proyectadas vienen reflejadas en los planos, manteniendo un criterio de adaptación al terreno para que en ningún caso se sobrepase las alturas máximas permitidas.

2.4. ALINEACIONES Y RETRANQUEOS.

Se respetan los retranqueos a lindes tanto públicos como privados, así como la separación entre las edificaciones contemplados en las determinaciones del P. G. O. U.

2.5. CUADRO COMPARATIVO DE NORMATIVA URBANÍSTICA.

Queda reflejado en el siguiente cuadro un comparativo entre lo fijado por el **PGOU** y el Estudio de Detalle que ahora se presenta.

	PGOU	ESTUDIO DE DETALLE
Clasificación	SUELO URBANO	SUELO URBANO
Calificación	BLOQUES EXENTOS DE ORDENACION ABIERTA B-3, V4, V7	BLOQUES EXENTOS DE ORDENACION ABIERTA B-3, V4, V7
Uso	VIVIENDA PLURIFAMILIAR	VIVIENDA PLURIFAMILIAR
Parcela real / adoptada	12.017,38 m2s	12.017,38 m2s
Parcela mínima	1.000 m2	12.017,38 m2s
Edificabilidad parcela	1.00 m2t/m2s	12.017,38 m2t
No. Máximo de viviendas	1 viv. / 54 m2t = 223 viv.	223
Ocupación máxima	30 % (3.605,21 m2)	30 % (3.605,21 m2)
nº Máximo de plantas	6 plantas	6 plantas
Altura máxima	19 mts.	19 mts.
Separación a linderos públicos	H/2 a eje de calle	>=9,50 mts (19/2=9,50 mts.)
Separación a linderos privados	H/2 >= 5 mts.	9,50 mts.(19/2=9,50)
Separación entre edificios	H+H'/2	19 mts.
Fondo máximo edificable	S. Art. 131 NNUU	Cumple (justificación en planimetría)
Aparcamientos privados (uso residencial)	2 aparc. / viv.	446 plazas (223 viv. X2)

3. MEMORIA DESCRIPTIVA

La presente memoria describe en líneas generales las características del estudio planteado para la parcela descrita en los anteriores apartados, así como los rasgos de los volúmenes y/o áreas de movimiento de la edificación proyectada dentro de las mismas.

Se propone una actuación basada en viviendas plurifamiliares distribuidas en 2 Módulos (M1A - M 1B-M1C / M 2A - M 2B). La distinción entre (A), (B) y (C) reside en el la distinción de la cota de planta.

No se propone ninguna parcelación, desarrollando el conjunto edificatorio en régimen de propiedad horizontal, sobre una única parcela.

No se crean superficies de propiedad privada que no sean las superficies de las edificaciones que se detallan en el presente documento, siendo todas las áreas exteriores a las edificaciones de propiedad y mantenimiento comunitario dentro del complejo. Sí dentro de estas, se podrá distinguir si su uso es privativo, es decir, vinculado a una propiedad individual (Zona verde privativa); o comunal, vinculada a la totalidad de los propietarios-comunidad (Zona verde comunitaria, Zona destinada a Piscina comunitaria y Calle Privada).

Para resolver el acceso vehicular a las distintas edificaciones, se proyectan 4 entradas desde el vial público (Avenida Manuel Mena Palma). Desde estos se da acceso a los diferentes niveles de sótano de los bloques.

Se dispone también en los espacios intermedios a los edificios zonas de piscina, solárium y esparcimiento.

3.1. ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES y SUPERFICIES CONSTRUIDAS/EDIFICABLES.

En planimetría se fijan las alineaciones y rasantes de los bloques y áreas comunes y las áreas (áreas de movimiento de la edificación)

La geometría de estas alineaciones y las rasantes quedan reflejada en los planos.

En el área de movimiento de la edificación se desarrollará la edificación que proceda cumpliendo sobre ésta con los parámetros de ocupación, edificabilidad, número de plantas y alturas que proceda.

Se definen los **niveles** correspondientes a las diferentes plataformas que se proyectan en esas áreas; así como las **superficies construidas** y las **superficies computables para edificabilidad** y que quedan reflejadas en el siguiente cuadro:

Bloque	Planta	Nivel	Sup. Construida (m2c)	Ocupación (m2)	Sup. Edificable (m2t)
M1(A) y M1(B)	PB	27,10	6.063,50	1.114,15	6.008,69
	P1	30,15			
	P2	33,20			
	P3	36,25			
	P4	39,30			
	P5	42,35			
M1©	PB	24,05			
	P1	27,10			
	P2	30,15			
	P3	33,20			
	P4	36,25			
	P5	39,30			
M2(A)	PB	14,90	6.063,50	2.491,06	6.008,69
	P1	17,95			
	P2	21,00			
	P3	24,05			
	P4	27,10			
	P5	30,15			
M2(B)	PB	11,85			
	P1	14,90			
	P2	17,95			
	P3	21,00			
	P4	24,05			
	P5	27,10			
TOTALES			12.127,00	3.605,21	12.017,38
				30%	1 m2t/m2s

En relación con la separación entre edificios se cumple con las prescripciones del PGOU en relación con las alturas y separación entre edificios.

Bloques	H1 (mts.)	H2 (mts.)	SEP (H1+H2)/2 (mts)
M1 / M2	19,00	19,00	19,00

Se definen los muros proyectados y la situación de los mismos.

En planimetría se dispone de las áreas de uso privativo y en la cual se establecen los siguientes parámetros:

- 1) Ocupación máxima de la Edificación.
- 2) Edificabilidad máxima de cada volumen edificatorio.

3.2. TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA EDIFICACIÓN.

En planimetría se define el tratamiento de los espacios no edificados.

3.3. APARCAMIENTOS Y ORDENACIÓN DEL VOLUMEN.

Según el PGOU, se establece **2 plazas de aparcamiento por vivienda**. Se plantean un total de **446 plazas** – 223 viviendas x 2 plazas/viv.

La superficie “libre” para albergar la dotación exigida de aparcamientos (sin núcleos de comunicación vertical y viales) es suficiente para el número de plazas establecidas.

La ordenación del volumen está determinada por la morfología y topografía de la parcela adecuada a un uso eficiente de la futura edificación para la construcción y explotación de un complejo residencial, con la generación de suficientes plazas de aparcamientos.

3.4. SECCIONES.

Quedan en los planos identificadas las secciones las cuales justifican los rellenos y desmontes efectuados, así como los muros a viarios y zonas verdes, de acuerdo con el PGOU.

3.5. DOTACIONES.

El Estudio de Detalle no interfiere en las dotaciones dispuestas por el Plan General de Ordenación Urbana.

3.6. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

En su momento se aplicarán la Normativa para la Ordenación de la Edificación.

3.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN.

En su momento se aplicarán la sectorial que le afecte.

4. OTRAS JUSTIFICACIONES.

Justificación de la INNCESARIEDAD DE INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Por el objeto del presente documento, Estudio de Detalle, y cuyo contenido ya expuesto de forma extendida y que en resumen es ***“dar cumplimiento a los requerimientos de las condiciones de ordenación establecidas en el PGOU, así como aspectos como composición de volúmenes, alineaciones y rasantes, número de viviendas, etc...”*** **no siendo necesario** la presentación de Informe de sostenibilidad económica.

Justificación de la INNCESARIEDAD DE ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

En tanto que el presente Estudio de Detalle propuesto únicamente da ***cumplimiento a los requerimientos de las condiciones de ordenación establecidas en el PGOU, así como aspectos como composición de volúmenes, alineaciones y rasantes, número de viviendas, etc...”*** **no procede por su alcance y naturaleza y por su escasa entidad e incidencia, la realización de un estudio económico-financiero,**

Justificación de ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

Dicha justificación queda cumplimentada en el **ANEXO 7** del presente documento y establecidas en el Decreto 293/2009 ACCESIBILIDAD y que dan por cumplimentada la Justificación y Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

Justificación del Art. 62.6 de la NO CREACIÓN DE PANTALLAS EDIFICATORIAS.

Este artículo del PG (Art. 62) recoge prescripciones sobre la **Protección del Paisaje Natural** y concretamente en el apartado número 6 indica que ***“los bloques o cuerpos de edificación deberán ser orientados siempre que sea posible en la dirección que menos obstaculicen las vistas de interés, especialmente en las márgenes de las carreteras, y de la costa.”***

Por encontramos en un **entorno meramente urbano, consolidado, con presencia edificatoria en todo su entorno y fuera de los márgenes de carreteras y de costa no sería de aplicación.**

No obstante, se adjunta la superposición de la edificación propuesta con la existente actualmente y en la que queda reflejado en que no existe un mayor impacto visual ni una generación de mayor pantallas edificatorias que las que tienen actualmente las parcelas colindantes; no sólo por la edificación existente sino por las promociones aledañas y próximas a la parcela.

Reseñar además que el número de plantas que ahora se plantean son 3 alturas menor que las edificaciones existentes en la propia parcela.



Se aporta como **ANEXO 4** un reportaje fotográfico realizado con Dron desde diferentes puntos grafiados (5 en total) en el siguiente plano y a diferentes alturas.

Estas alturas parten de las plantas bajas de los edificios existentes (nivel 0 hasta nivel 5).

Se aporta además en planimetría una volumetría básica tanto de la ordenación de la parcela como del entorno más inmediato y próximo.



Justificación de la EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

Conforme a lo dispuesto en el artículo 12.3 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, no es necesaria la presentación del estudio de impacto en la salud en los estudios de detalle.

Justificación de la EVALUACIÓN AMBIENTAL

Conforme a lo dispuesto en el artículo 40.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los estudios de detalle y los instrumentos complementarios.

Justificación de la IMPLEMENTACIÓN DEL INSTRUMENTO COMPLEMENTARIO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Integración en la ordenación del planeamiento municipal y superior

El Estudio de Detalle de parcela en suelo urbano zonificado como Bloque Exento de Ordenación Abierta, tal como se ha identificado en capítulos precedentes, queda integrada en la ordenación del PGOU al ubicarse sobre suelo urbano consolidado con acceso a través de sistema general local que no alteran las necesidades dotacionales existente.

La correcta funcionalidad de la solución y puesta en valor de la ciudad. Viabilidad social.

En su conjunto tal como se expone en los diferentes capítulos no afectará al modelo actual de ciudad implantado dado que se integra en el casco consolidado en cuyo entorno existen elementos edificatorios a semejanza.

La futura edificación se orientará a su eficiencia proporcional al uso y presentará características constructivas, tipológicas y estéticas adecuadas para su integración en el entorno donde se ubica.

La adecuada inserción en la estructura urbana del territorio. Ocupación sostenible del suelo.

No genera un desarrollo urbanístico expansivo al ubicarse en la ciudad consolidada y compacta.

Eficacia en las redes de infraestructuras. Utilización racional de recursos y eficiencia.

Aprovecha y mejora puntualmente las redes de infraestructuras viarias, no alterando las de abastecimiento de agua, evacuación de aguas, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y telecomunicaciones.

En el proceso edificatorio se fomentará el uso de energías renovables y el autoconsumo.

Preservación del proceso de urbanización.

No altera la preservación del proceso urbanizador al no ser colindante con dominio público natural que tengan valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados

Conclusiones.

Tal como queda justificado en toda la documentación presentada sobre los terrenos no concurren valores naturales de relevancia, históricos o culturales. Su ubicación, en suelo consolidado urbano, le permite una fácil integración visual local y conexión con el sistema general local y sus infraestructuras. Contribuirá a la revaloración económica del entorno socio económico y del conjunto de la ciudad-pueblo.

Justificación de la VIABILIDAD DE LA TRASFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

Justificado bajo el aspecto formal de la legislación urbanística la viabilidad administrativa de la adecuación del suelo al uso en ítems precedentes, una vez se entre en la fase de ejecución, en consideración de lo expuesto en capítulos anteriores y teniendo en cuenta que se integra en el suelo urbano consolidado, la solución técnica de transformación de la parcela, a proponer, se podrá acometer sin perjuicio de colindancias y afecciones municipales, pudiéndose realizar la transformación en el interior de la misma.

Esa solución técnica de transformación se adaptará a la necesidad manifestada por el estudio geológico del terreno, a realizar en su momento, los materiales a usar y la tecnología constructiva elegida.

Pudiéndose concluir que los terrenos presentan un grado de idoneidad aceptable para la actuación, dado que no existen impedimentos medio ambientales y el diseño de edificatoria es adaptable a la morfología del terreno y topografía.

Justificación de las ACTUACIONES PREVISTAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Sobre la base de lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, para la participación ciudadana y por lo dictaminado en el artículo 62.1.e. los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos.

A estos efectos, el presente ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN SUELO URBANO ZONIFICADO BLOQUE EXENTO DE ORDENACION ABIERTO incluye, dentro del presente documento un **Resumen Ejecutivo (ANEXO 5)**, con el contenido legal exigido.

Conforme al artículo 82 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el anuncio de la información pública que debe celebrarse para la aprobación del presente instrumento complementario de ordenación urbanística deberá ser publicado en el Boletín Oficial correspondiente y en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio de Benalmádena.

A los efectos de garantizar la publicidad del instrumento complementario de ordenación urbanística se registrará por parte del Ayuntamiento remitiéndolo a la Consejería correspondiente la documentación completa para su acceso y consulta por la ciudadanía.

Es responsabilidad de la administración garante del procedimiento para la aprobación del instrumento complementario de ordenación urbanística promover, antes y durante el trámite de información pública, las actividades que sean más adecuadas para incentivar y hacer más efectiva la participación ciudadana, y facilitará su conocimiento por medios telemáticos durante las fases de su tramitación. En este trámite de información pública, la documentación expuesta al público incluirá el precitado resumen ejecutivo regulado en el artículo 62.1.e., cuya copia además constará en un registro administrativo del Ayuntamiento de Benalmádena, conforme a lo estipulado en el artículo 82 de la misma Ley.

Bajo los preceptos del Reglamento de Planeamiento, Título VI sobre la publicidad de los Planes, por su artículo 164 los Ayuntamientos deberán disponer de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos de planeamiento destinado exclusivamente a la consulta por los administrados.

A fin de cumplir con todos los preceptos anteriormente descritos y que la Administración pueda garantizar el acceso y el conocimiento del contenido del Estudio de Detalle, se entregará todo el contenido en soporte informático, para facilitar su divulgación y libre acceso por medios y procedimientos informáticos y telemáticos.

5. CONCLUSIÓN.

La documentación escrita y gráfica de la que consta el presente documento determina y establece las características de este Estudio de Detalle para su aprobación definitiva por parte del EXCMO. Ayuntamiento de Benalmádena.

Cualquier aclaración o información complementaria será facilitada por los arquitectos autores del mismo.

Marbella, 28 de enero de 2026

Los Arquitectos

Rodolfo Amieva Jacobson
Arquitecto Col. Nº 887

Diego Macías Domínguez
Arquitecto Col. Nº 967

La propiedad

AMENABAR 9, S.L.

ANEXOS A LA MEMORIA

6. ANEXOS.

6.1. ANEXO Nº 1. REPORTAJE FOTOGRÁFICO DEL ESTADO ACTUAL.





**ESTUDIO DE DETALLE PARA CONJUNTO RESIDENCIAL DE BLOQUES DE VIVIENDAS PLURIFAMILIARES Y PISCINAS EN PARCELA 01("Los Pintores") DE BENALMÁDENA, MÁLAGA.
PROMOTOR: AMENABAR 9, S.L.**



**ESTUDIO DE DETALLE PARA CONJUNTO RESIDENCIAL DE BLOQUES DE VIVIENDAS PLURIFAMILIARES Y PISCINAS EN PARCELA
01("Los Pintores") DE BENALMÁDENA, MÁLAGA.
PROMOTOR: AMENABAR 9, S.L.**

6.2. ANEXO Nº 2. NOTAS SIMPLES.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BENALMÁDENA n°2.

Registrador: JOSÉ CARLOS NAVAJAS FUENTES
CALLE CIUDAD DE MELILLA 19
29630 Arroyo de la Miel, BENALMÁDENA -MÁLAGA-
TELÉFONO 952 56 22 00 FAX 952 56 32 94
benalmadena2@registrodelapropiedad.org

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, ya que solo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.

N° DE FINCA REGISTRAL DE BENALMADENA 2 Sección/Número: 2/ 24238

Anteriormente trasladada de FINCA DE BENALMADENA N°: 10565/BIS

CODIGO REGISTRAL UNICO: 29035000155547.

Número de Referencia catastral: NO CONSTA.

Solicitante: MIRO SERVICIOS VERIFICACIONES REGISTRALES, S.L..

Interés legítimo: Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA. **Edificio** situado en la **Urbanización Torrealmádena**, en Benalmádena -Málaga-, en los antiguos partidos de Torrequebrada, Postuero y Arroyo de la Miel. **Consta de planta de semisótano, baja y ocho en alto.** La de semisótano está distribuida en almacenes, trasteros y duchas, con una superficie de noventa y un metros y nueve decímetros cuadrados; la planta baja, en salón, comedor, cocinas, trastero, aparato de calefacción, con sus calderas, vestíbulo, bar, almacén, boutique y oficinas, zona de servicios y terrazas, con una superficie de mil doscientos cincuenta y nueve metros ochenta y ocho decímetros cuadrados; la primera planta en veinticuatro habitaciones, con vestíbulo, baño y terraza, con una superficie total de quinientos ocho metros cuadrados; la planta segunda, en veinticuatro habitaciones, con la misma distribución y una superficie total de quinientos diecisiete metros noventa y seis decímetros cuadrados; y las plantas terceras a octava, de veinticinco habitaciones cada una, con aseo y terraza y una extensión total, las seis plantas, de tres mil ciento diecisiete metros dieciocho decímetros cuadrados. El **solar** tiene una extensión superficial de **cinco mil metros cuadrados**, de los que lo edificado en planta baja ocupa mil trescientos cincuenta y cinco metros sesenta y nueve decímetros cuadrados y el resto se destina a jardín y acceso. Linda: Norte, terrenos de la Urbanización; Sur, los mismos terrenos y carretera de la Urbanización, por donde tiene su acceso; Este, camino que bordea la finca principal; y Oeste, terrenos de la Urbanización.

TITULAR

C.I.F.

INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.

A85527604

100,00% (1/1) del pleno dominio , por título de **ADJUDICACIÓN POR EJECUCIÓN DE HIPOTECA**, en virtud de Testimonio del auto de adjudicación librado por doña Maria Mercedes Abad Tellez, Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Torremolinos, el día 29 de julio de 2022, dimanante de procedimiento ejecución hipotecaria número 632/2013; según consta en la inscripción 7ª, de fecha 25 de octubre de 2022, obrante al Tomo **1694**, Libro **1124**, folio **41**.

CARGAS

OTRO: CARGA/AFECCIÓN POR RAZÓN DE PROCEDENCIA DE LA ANOT/INSC O AL MARGEN DE LA ANOT/INSC: 0, TOMO: 1018, LIBRO: 448, FOLIO: 200, DE FECHA: 24/04/1996

Constituida **una servidumbre de luces y vistas** sobre la finca registral 1.735 de la sección 00, en favor de la finca 6.325-bis de la Sección 00, segregada de ésta, en

los siguientes términos: la servidumbre afectará a la porción de terreno colindante por el Sur, con la finca segregada, propiedad de "Hoteles Agrupados, S.A.", predio dominante cuya porción tiene mil cuatrocientos veinticinco metros cuadrados, y forma irregular, siendo de una anchura de tres metros en la parte Oeste de la misma y formando en la parte Este una figura de forma perceptiblemente rectangular. El contenido de la servidumbre de luces y vistas implicará la prohibición de construir o levantar en la porción antes indicada de la finca 1.735, predio sirviente, obras o edificaciones de cualquier género, colocación de anuncios o cualesquiera impedimentos de obra, arbolado o de cualquier naturaleza que supongan la privación o limitación al predio dominante de las luces y vistas de que actualmente disfruta. Igualmente se ha constituido sobre la finca 1.735 de la sección 00, que es predio sirviente, y en favor de la misma referida finca segregada y vendida a "Hoteles Agrupados, S.A." - registral 6.325-bis-, predio dominante, **una servidumbre de paso** que comunica la finca dominante con la carretera de Cádiz a Málaga a través de una franja de terreno de seis metros de anchura que corre a todo lo largo del lindero Este de la finca 1.735, lindante con el arroyo del Cerro de las Aguilas. Así resulta de la inscripción 3ª de la referida finca 1.735, obrante al folio 93 del tomo y libro 33.

De la referida registral 1.735 han sido segregadas, entre otras, las registrales 6.317 y 6.662 -ambas de la sección 00-. Con posterioridad ha sido practicada la agrupación de dichas registrales, formando la registral 10.565-bis de la sección 00, y cuyo historial ha sido trasladado al de la registral 24.238 de la sección 02.

POR SI MISMA

Una afección por plazo de CINCO años, a contar desde el día veinticinco de octubre del año dos mil veintidós por las liquidaciones que por comprobación puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

POR SI MISMA

Una afección por plazo de CINCO años, a contar desde el día veinticinco de octubre del año dos mil veintidós por las liquidaciones que por comprobación puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

A efectos de honorarios registrales se informa que pueden existir anotaciones y/o notas marginales caducadas pendientes de cancelar.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy antes de la apertura del diario. Benalmádena, 21 de febrero de 2024.

Honorarios: 3'64 euros. Arancel número 4. (IVA al 21% incluido)

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s

finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BENALMÁDENA n°2.

Registrador: JOSÉ CARLOS NAVAJAS FUENTES
CALLE CIUDAD DE MELILLA 19
29630 Arroyo de la Miel, BENALMÁDENA -MÁLAGA-
TELÉFONO 952 56 22 00 FAX 952 56 32 94
benalmadena2@registrodelapropiedad.org

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, ya que solo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.

N° DE FINCA REGISTRAL DE BENALMADENA 2 Sección/Número: 2/ 26327

Anteriormente trasladada de FINCA DE BENALMADENA N°: 5619

CODIGO REGISTRAL UNICO: 29035000090220.

Número de Referencia catastral: 2606602UF6520N0001TP.

Solicitante: MIRO SERVICIOS VERIFICACIONES REGISTRALES, S.L..

Interés legítimo: Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

DESCRIPCION DE LA FINCA

Urbana. **Parcela de terreno** situada en los partidos de **Torrequebrada**, conocido también por Postuero y Arroyo de la Miel, en término municipal de Benalmádena. **Según catastro: AV MANUEL MENA PALMA 11.** Ocupa una extensión superficial de **tres mil dieciséis metros y setenta y un decímetros cuadrados**. Linda: Norte, resto de la finca de donde procede; al Este, camino de Don José Gámez Mena; al Sur y Oeste, asimismo con resto de la finca principal de procedencia. **Sobre la cual existe construido un edificio destinado a hotel, denominado "HOTEL GOYA", que consta de cinco plantas y cuatro en alto**, distribuidas todas en las diferentes habitaciones, dependencias y servicios propios de su destino, lindero por sus cuatro lados con terrenos de la parcela en que se eleva, destinados a espacios libres, desahogo y jardín. Mide una superficie en **planta baja**, incluidas las terrazas y sala de calderas de **mil ciento cuarenta metros y treinta y siete decímetros cuadrados**, totalizando las cinco plantas edificadas una superficie de cuatro mil cuatrocientos cuarenta y tres metros y cinco decímetros cuadrados.

TITULAR

C.I.F.

INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.

A85527604

100,00% (1/1) del pleno dominio , por título de **ADJUDICACIÓN POR EJECUCIÓN DE HIPOTECA**, en virtud de Testimonio del auto de adjudicación librado por doña Maria Mercedes Abad Tellez, Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Torremolinos, el día 29 de julio de 2022, dimanante de procedimiento ejecución hipotecaria número 632/2013; según consta en la inscripción 4ª, de fecha 25 de octubre de 2022, obrante al Tomo **1076**, Libro **506**, folio **61**.

CARGAS

POR SI MISMA

Una afección por plazo de CINCO años, a contar desde el día veinticinco de octubre del año dos mil veintidós por las liquidaciones que por comprobación puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

POR SI MISMA

Una afección por plazo de CINCO años, a contar desde el día veinticinco de octubre del año dos mil veintidós por las liquidaciones que por comprobación puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

POR SI MISMA

Una afección por plazo de CINCO años, a contar desde el día catorce de diciembre del año dos mil veintidós por las liquidaciones que por comprobación puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

A efectos de honorarios registrales se informa que pueden existir anotaciones y/o notas marginales caducadas pendientes de cancelar.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy antes de la apertura del diario. Benalmádena, 19 de febrero de 2024.

Honorarios: 3'64 euros. Arancel número 4. (IVA al 21% incluido)

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el

delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BENALMÁDENA n°2.

Registrador: JOSÉ CARLOS NAVAJAS FUENTES
CALLE CIUDAD DE MELILLA 19
29630 Arroyo de la Miel, BENALMÁDENA -MÁLAGA-
TELÉFONO 952 56 22 00 FAX 952 56 32 94
benalmadena2@registrodelapropiedad.org

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, ya que solo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.

N° DE FINCA REGISTRAL DE BENALMADENA 2 Sección/Número: 2/ 29025

Anteriormente trasladada de FINCA DE BENALMADENA N°: 5545

CODIGO REGISTRAL UNICO: 29035000088944.

Número de Referencia catastral: NO CONSTA.

Solicitante: MIRO SERVICIOS VERIFICACIONES REGISTRALES, S.L..

Interés legítimo: Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA. **Parcela de terreno** situada en los partidos de **Torrequebrada**, conocido también por Postuero y Arroyo de la Miel, del término municipal de la villa de Benalmádena. Es de forma irregular. Linda: al Norte y Este, con resto de la finca principal; al Sur, con Hotel Rubens, S.A.; y al Oeste, con asimismo resto de la finca principal de procedencia. Ocupa una extensión superficial total de **mil quinientos cuarenta metros treinta y ocho decímetros cuadrados**.

TITULAR

C.I.F.

INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.

A85527604

100,00% (1/1) del pleno dominio , por título de **ADJUDICACIÓN POR EJECUCIÓN DE HIPOTECA**, en virtud de Testimonio del auto de adjudicación librado por doña Maria Mercedes Abad Tellez, Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Torremolinos, el día 29 de julio de 2022, dimanante de procedimiento ejecución hipotecaria número 632/2013; según consta en la inscripción 3ª, de fecha 25 de octubre de 2022, obrante al Tomo **1869**, Libro **1299**, folio **43**.

CARGAS

POR SI MISMA

Una afección por plazo de CINCO años, a contar desde el día veinticinco de octubre del año dos mil veintidós por las liquidaciones que por comprobación puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

POR SI MISMA

Una afección por plazo de CINCO años, a contar desde el día veinticinco de octubre del año dos mil veintidós por las liquidaciones que por comprobación puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

A efectos de honorarios registrales se informa que pueden existir anotaciones y/o notas marginales caducadas pendientes de cancelar.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy antes de la apertura del diario. Benalmádena, 19 de febrero de 2024.

Honorarios: 3'64 euros. Arancel número 4. (IVA al 21% incluido)

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BENALMÁDENA n°2.

Registrador: JOSÉ CARLOS NAVAJAS FUENTES
CALLE CIUDAD DE MELILLA 19
29630 Arroyo de la Miel, BENALMÁDENA -MÁLAGA-
TELÉFONO 952 56 22 00 FAX 952 56 32 94
benalmadena2@registrodelapropiedad.org

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, ya que solo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.

N° DE FINCA REGISTRAL DE BENALMADENA 2 Sección/Número: 2/ 29027

Anteriormente trasladada de FINCA DE BENALMADENA N°: 5547

CODIGO REGISTRAL UNICO: 29035000088982.

Número de Referencia catastral: NO CONSTA.

Solicitante: MIRO SERVICIOS VERIFICACIONES REGISTRALES, S.L..

Interés legítimo: Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA. **Parcela de terreno** situada en los partidos de Torrequebrada, conocido también por Postuero y Arroyo de la Miel, del término municipal de la villa de Benalmádena. Linda: al Norte, con "Hotel Rubens, S.A."; al Este, con camino de Don José Gámez Mena; y al Sur, y Oeste, con resto de la finca principal de procedencia. Ocupa una extensión superficial de **quinientos sesenta y cuatro metros treinta y cinco decímetros cuadrados.**

TITULAR

C.I.F.

INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.

A85527604

100,00% (1/1) del pleno dominio , por título de **ADJUDICACIÓN POR EJECUCIÓN DE HIPOTECA**, en virtud de Testimonio del auto de adjudicación librado por doña Maria Mercedes Abad Tellez, Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Torremolinos, el día 29 de julio de 2022, dimanante de procedimiento ejecución hipotecaria número 632/2013; según consta en la inscripción 3ª, de fecha 25 de octubre de 2022, obrante al Tomo **1869**, Libro **1299**, folio **46**.

CARGAS

POR SI MISMA

Una afección por plazo de CINCO años, a contar desde el día veinticinco de octubre del año dos mil veintidós por las liquidaciones que por comprobación puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

POR SI MISMA

Una afección por plazo de CINCO años, a contar desde el día veinticinco de octubre del año dos mil veintidós por las liquidaciones que por comprobación puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

A efectos de honorarios registrales se informa que pueden existir anotaciones y/o notas marginales caducadas pendientes de cancelar.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy antes de la apertura del diario. Benalmádena, 19 de febrero de 2024.

Honorarios: 3'64 euros. Arancel número 4. (IVA al 21% incluido)

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BENALMÁDENA n°2.

Registrador: JOSÉ CARLOS NAVAJAS FUENTES
CALLE CIUDAD DE MELILLA 19
29630 Arroyo de la Miel, BENALMÁDENA -MÁLAGA-
TELÉFONO 952 56 22 00 FAX 952 56 32 94
benalmadena2@registrodelapropiedad.org

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, ya que solo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.

N° DE FINCA REGISTRAL DE BENALMADENA 2 Sección/Número: 2/ 29029

Anteriormente trasladada de FINCA DE BENALMADENA N°: 17451

CODIGO REGISTRAL UNICO: 29035000208281.

Número de Referencia catastral: NO CONSTA.

Solicitante: MIRO SERVICIOS VERIFICACIONES REGISTRALES, S.L..

Interés legítimo: Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA. **Parcela de terreno** procedente de la Suerte de tierra situada en los partidos de Torrequebrada, conocido también por Postuero y Arroyo de la Miel, del término municipal de Benalmádena, y concretamente de su porción A. Tiene una superficie de **mil trescientos dieciocho metros cuadrados**. Linderos: al Norte, con terrenos del Hotel Van Dick; al Sur, con terrenos del Hotel Rubens y con propiedades de Don Oswald Woorbraeek; al Este, con camino abierto en finca matriz que la separa de terrenos de Residencia Rubens; y al Oeste, con Cerro Águila, S.A. La Parcela, y concretamente por su extremo Sur-Este, se encuentra atravesada por una tubería de agua.

TITULAR

C. I. F.

INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.

A85527604

100,00% (1/1) del pleno dominio , por título de **ADJUDICACIÓN POR EJECUCIÓN DE HIPOTECA**, en virtud de Testimonio del auto de adjudicación librado por doña María Mercedes Abad Tellez, Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Torremolinos, el día 29 de julio de 2022, dimanante de procedimiento ejecución hipotecaria número 632/2013; según consta en la inscripción **3ª**, de fecha 25 de octubre de 2022, obrante al Tomo **1906**, Libro **1336**, folio **205**.

CARGAS

POR TRASLADO DE LA FINCA N°: 1/17451 ASIENTO: 3 TOMO: 386 LIBRO: 386 FOLIO: 219
FECHA: 01/01/1987, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA N°: 1/1735 ASIENTO: 1 TOMO: 33 LIBRO: 33
FOLIO: 92 FECHA: 01/01/1991

Una servidumbre de luces y vistas.

OTRO: CARGA/AFECCIÓN POR RAZÓN DE PROCEDENCIA DE LA ANOT/INSC O AL MARGEN DE LA ANOT/INSC: 0, TOMO: 1114, LIBRO: 544, FOLIO: 188, DE FECHA: 24/04/1996

Una servidumbre de paso.

POR SI MISMA

Una afección por plazo de CINCO años, a contar desde el día veinticinco de octubre del año dos mil veintidós por las liquidaciones que por comprobación puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

POR SI MISMA

Una afección por plazo de CINCO años, a contar desde el día veinticinco de octubre del año dos mil veintidós por las liquidaciones que por comprobación puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

A efectos de honorarios registrales se informa que pueden existir anotaciones y/o notas marginales caducadas pendientes de cancelar.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy antes de la apertura del diario. Benalmádena, 19 de febrero de 2024.

Honorarios: 3'64 euros. Arancel número 4. (IVA al 21% incluido)

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

6.3. ANEXO Nº 3. FICHA CATASTRAL.



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 2606601UF6520N0001LP

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 2605904UF6520N0001UP

Localización: CL GIRASOLES LOS 6[E]
BENALMADENA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA	P2902500D	AV JUAN-LUIS PERALTA 20 BENALMÁDENA 29639 BENALMADENA [MÁLAGA]



Referencia catastral: 2605910UF6520N-----

Localización: CL FIRMAMENTO 3
BENALMADENA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 2606602UF6520N0001TP

Localización: AV MANUEL MENA PALMA 11
BENALMADENA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES SA	A85527604	PS DE LA CASTELLANA 280 PI:02 28046 MADRID [MADRID]



Referencia catastral: 2606609UF6520N0001XP

Localización: AV MANUEL MENA PALMA
BENALMADENA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES SA	A85527604	PS DE LA CASTELLANA 280 PI:02 28046 MADRID [MADRID]



Referencia catastral: 2606608UF6520N-----

Localización: AV MANUEL MENA PALMA 15
BENALMADENA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		





GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 2606602UF6520N0001TP

) ° \ o) - o # k o u @ \ o) - O @ U y - " O

Localización: AV MANUEL MENA PALMA 11 29639 BENALMADENA [MÁLAGA]

Clase: Urbano

Uso principal: Ocio,Hostelería

Superficie construida: 5.377 m²

Año construcción: 1973

Valor catastral: [2024]:

4.846.569,27 €

Valor catastral suelo:

2.644.163,85 €

Valor catastral construcción:

2.202.405,42 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES SA	A85527604	100,00% de propiedad	PS DE LA CASTELLANA 280 Pl:02 28046 MADRID [MADRID]

Construcción

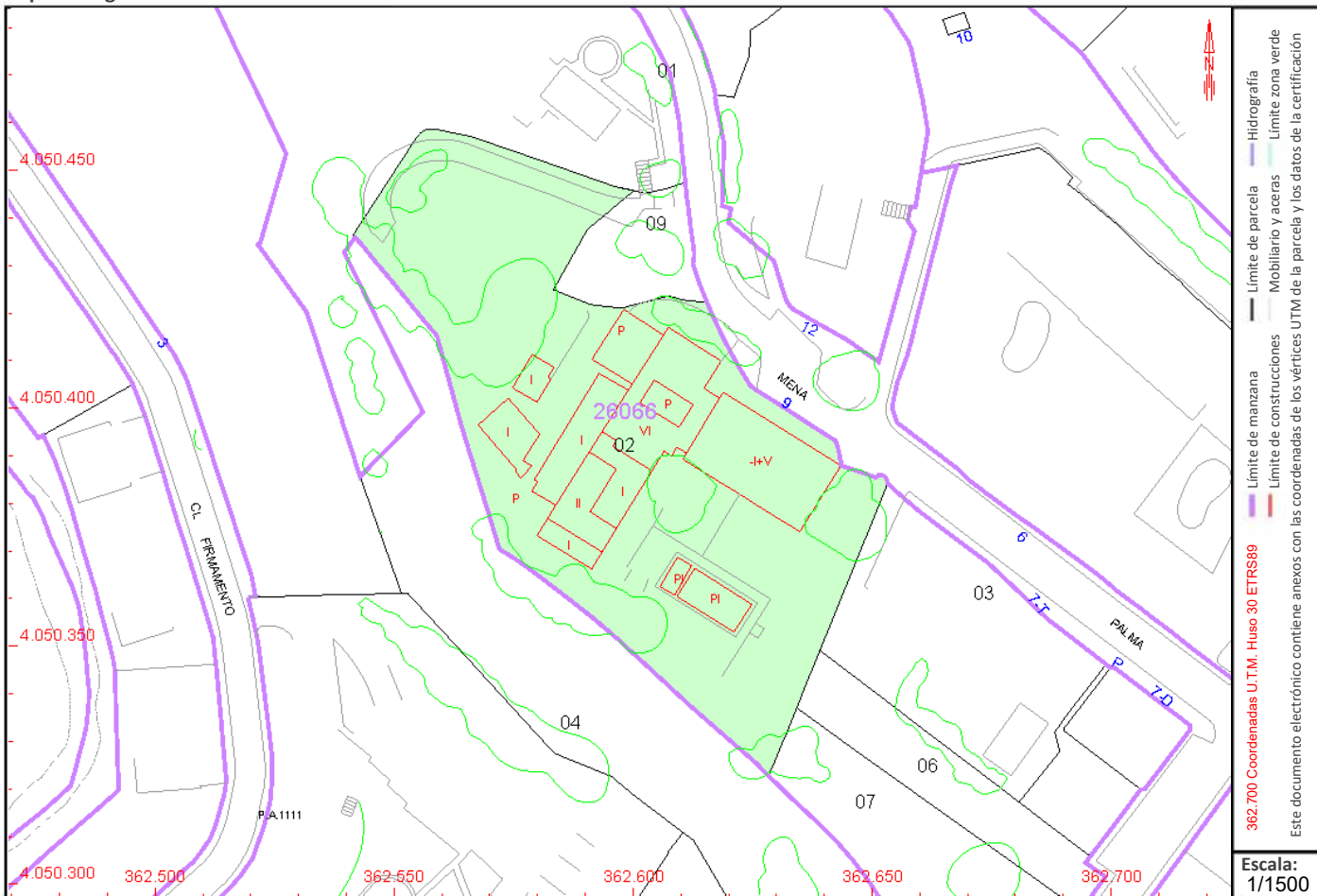
Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²
T/OD/OS	ALMACEN	405	T/OD/OS	HOTELERO	1.490
T/OD/OS	DEPORTIVO	100	T/OD/OS	ALMACEN	18
T/OD/OS	ALMACEN	41	T/OD/OS	ALMACEN	4
T/OD/OS	HOTELERO	937	T/OD/OS	HOTELERO	784

Continúa en páginas siguientes

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 6.886 m²

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

Solicitante: A85527604 INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A.U.

Finalidad: i

Fecha de emisión: 25/02/2024

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 95M6MSCT3GE125GC (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 25/02/2024





CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 2606602UF6520N0001TP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (CONTINUACIÓN)

Construcción (Continuación)

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²
T/OD/OS	HOTELERO	784	T/OD/OS	HOTELERO	784
T/OD/OS	HOTELERO	30			

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 2605904UF6520N0001UP

Localización: CL GIRASOLES LOS 6[E]
BENALMADENA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA	P2902500D	AV JUAN-LUIS PERALTA 20 BENALMÁDENA 29639 BENALMADENA [MÁLAGA]



Referencia catastral: 2606606UF6520N0001KP

Localización: CL GIRASOLES LOS 6
BENALMADENA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA	P2902500D	AV JUAN-LUIS PERALTA 20 BENALMÁDENA 29639 BENALMADENA [MÁLAGA]



Referencia catastral: 2606603UF6520N-----

Localización: AV MANUEL MENA PALMA 9 EDF. SOROLLA
BENALMADENA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 2606607UF6520N0001RP

Localización: CL GIRASOLES LOS 6[D]
BENALMADENA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA	P2902500D	AV JUAN-LUIS PERALTA 20 BENALMÁDENA 29639 BENALMADENA [MÁLAGA]





CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 2606602UF6520N0001TP

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 2606601UF6520N0001LP

Localización: AV MANUEL MENA PALMA 13
BENALMADENA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES SA	A85527604	PS DE LA CASTELLANA 280 PI:02 28046 MADRID [MADRID]



Referencia catastral: 2606609UF6520N0001XP

Localización: AV MANUEL MENA PALMA
BENALMADENA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES SA	A85527604	PS DE LA CASTELLANA 280 PI:02 28046 MADRID [MADRID]





GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 2606609UF6520N0001XP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV MANUEL MENA PALMA Suelo 29630 BENALMADENA [MÁLAGA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

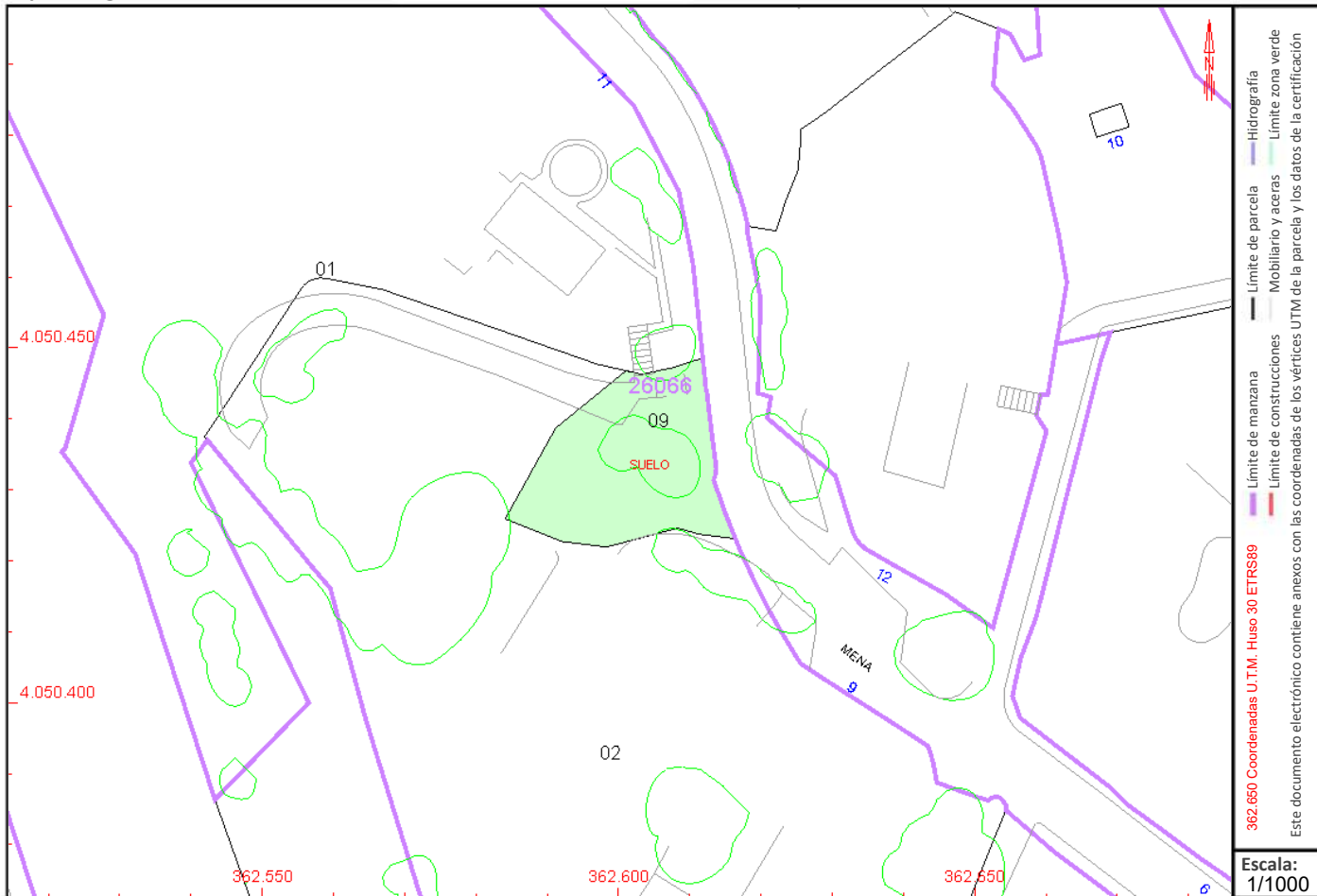
Valor catastral: [2024]: 176.534,06 €
Valor catastral suelo: 176.534,06 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES SA	A85527604	100,00% de propiedad	PS DE LA CASTELLANA 280 Pl:02 28046 MADRID [MADRID]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 547 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

Solicitante: A85527604 INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A.U.

Finalidad: i

Fecha de emisión: 25/02/2024

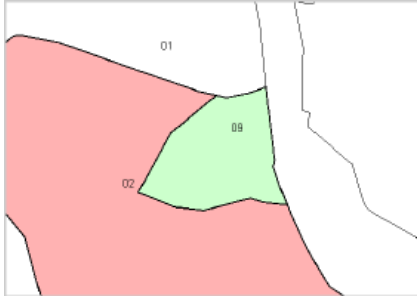
Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 5TSMXC6RSEGGPRF72 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 25/02/2024



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 2606609UF6520N0001XP

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

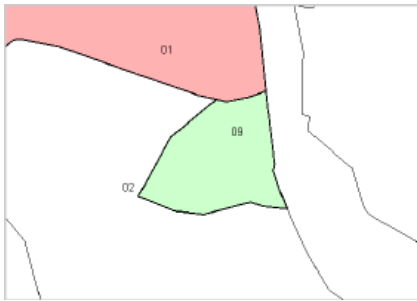


Referencia catastral: 2606602UF6520N0001TP

Localización: AV MANUEL MENA PALMA 11
BENALMADENA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES SA	A85527604	PS DE LA CASTELLANA 280 PI:02 28046 MADRID [MADRID]



Referencia catastral: 2606601UF6520N0001LP

Localización: AV MANUEL MENA PALMA 13
BENALMADENA [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES SA	A85527604	PS DE LA CASTELLANA 280 PI:02 28046 MADRID [MADRID]



6.4. ANEXO Nº 4. REPORTAJE FOTOGRÁFICO DESDE EDIFICACIONES COLINDANTES.



Punto de vista 1. Nivel 0.



Punto de vista 1. Nivel 1.



Punto de vista 1. Nivel 2.



Punto de vista 1. Nivel 3.



Punto de vista 1. Nivel 4.



Punto de vista 1. Nivel 5.



Punto de vista 2. Nivel 0.



Punto de vista 2. Nivel 1.



Punto de vista 2. Nivel 2.



Punto de vista 2. Nivel 3.



Punto de vista 2. Nivel 4.



Punto de vista 2. Nivel 5.



Punto de vista 3. Nivel 0.



Punto de vista 3. Nivel 1.



Punto de vista 3. Nivel 2.



Punto de vista 3. Nivel 3.



Punto de vista 3. Nivel 4.



Punto de vista 3. Nivel 5.



Punto de vista 4. Nivel 0.



Punto de vista 4. Nivel 1.



Punto de vista 4. Nivel 2.



Punto de vista 5. Nivel 0.



Punto de vista 5. Nivel 1.



Punto de vista 5. Nivel 2.



Punto de vista 6. Nivel 0.



Punto de vista 6. Nivel 1.



Punto de vista 6. Nivel 2..



Punto de vista 7. Nivel 0.



Punto de vista 7. Nivel 1.



Punto de vista 7. Nivel 2.

6.5. ANEXO Nº 5. RESUMEN EJECUTIVO.

RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE

**PARA CONJUNTO RESIDENCIAL DE BLOQUES DE
VIVIENDAS PLURIFAMILIARES Y PISCINAS EN
PARCELA 01 (“Los Pintores”) DE BENALMÁDENA,
MÁLAGA.**

PROPIEDAD: AMENABAR 9, S.L.

El presente Estudio de Detalle (ED) ha sido encargado por la sociedad **AMENABAR 9, S.L.**, con C.I.F. B-56.727.001 y con domicilio en Diego de León 12, Madrid (Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 45903, Folio 97, Hoja M-806666).

El promotor, **AMENABAR 9, S.L.**, lo es en virtud de acuerdo con el titular de las parcelas, INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A.

Tiene esta última domicilio en Paseo de la Castellana 280, Pta. 2ª, 28046, Madrid.

Se presenta Estudio de Detalle para la parcela Residencial O1 de la Avenida Manuel Mena Palma nº 11 y 13, en el Término Municipal de Benalmádena (Málaga), con el objeto de describirlos aspectos técnicos exigidos por el Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena para dar cumplimiento a la normativa que recoge el Planeamiento Superior que le rige.

La redacción de un Estudio de Detalle es un requerimiento de las condiciones de ordenación establecidas en el P.G.O.U. La presentación y aprobación de dicho Estudio de Detalle es necesaria para poder realizar la solicitud de la licencia de obras con el correspondiente PROYECTO BÁSICO y PROYECTO DE EJECUCIÓN, todo ello conforme a los artículos 71 y 78 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, Ley 7/2021 de 1 de diciembre -LISTA-, con sometimiento a información pública por periodo no inferior a 20 días.

En cumplimiento al **art. 71 de la LISTA** para los Estudio de Detalle establece que:

“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”.

Las determinaciones de este Estudio de Detalle, ni implican modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementan el aprovechamiento urbanístico de los terrenos ni afectan negativamente a las dotaciones.

El presente Estudio de Detalle da cumplimiento a la normativa aplicable (Bloques Exentos de Ordenación Abierta-B3) desarrollando, con la pertinente información escrita y gráfica, todos los elementos antes mencionados.

La normativa urbanística, en la calificación Bloques Exentos de Ordenación Abierta permite el desarrollo de bloque exento y la ordenación abierta características del desarrollo de la costa; aún y cuando en la ordenanza se establece una sustancial disminución de las alturas para las áreas en las que se prevén nuevas construcciones.

Antecedentes y condicionantes de partida:

La parcela sobre la que ahora se presenta este estudio de detalle se encuentra en la actualidad construida y ocupada por unos edificios que en su día constituyeron el complejo turístico hotelero denominado “Los Pintores” y que en esta parcela en concreto se denominaban los hoteles **Velázquez y Goya (calle Manuel Mena Palma nº 13 y 11 respectivamente)**. Estos edificios a día de hoy se encuentran en desuso. Los inmuebles en cuestión no se encuentran catalogados como edificación protegida en ninguno de los niveles establecidos por la Normativa Urbanística (NNUU) ni está sujeto a unas condiciones particulares que pudieran afectar. Se fechan los inmuebles del año 1.973.

Cuenta las parcelas objetos del presente ED y en concreto las edificaciones existentes con **Licencia** para su **demolición** de 2023.

Los terrenos sobre los que actuamos son propiedad actualmente de la sociedad **INMOBILIARIAS CANVIVES S.A.**; que a continuación se enumeran y acreditadas según las **Notas Simples**.

Finca Registral (Sección/Número)	Cód. Registral Unico	Supeficie (m2s)	Propiedad	CIF
2/24238	29035000155547	5.000,00	INV. INM. CANVIVES S.A.	A85527604
2/26327	29035000090220	3.016,71	INV. INM. CANVIVES S.A.	A85527604
2/29025	29035000088944	1.540,38	INV. INM. CANVIVES S.A.	A85527604
2/29027	29035000088982	564,35	INV. INM. CANVIVES S.A.	A85527604
2/29029	29035000208281	1.318,00	INV. INM. CANVIVES S.A.	A85527604
Total		11.439,44		

La sociedad **AMENABAR 9, S.L.** se constituye como **promotor de la iniciativa** por acuerdo con la sociedad propietaria de las parcelas.

Tiene **domicilio social** en Diego de León 12, Madrid (Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 45903, Folio 97, Hoja M-806666).

A efectos de notificaciones se proporciona el siguiente domicilio, correspondiente a la oficina de los técnicos redactores: González & Jacobson Arquitectura, Urb. Hacienda las Chapas nº1, Ctra. De Cádiz km. 1031, 29640, Marbella, Málaga.

Las Ordenanzas de Aplicación fijadas por el planeamiento urbanístico son las establecidas a continuación:

	PGOU
Clasificación	SUELO URBANO
Calificación	BLOQUES EXENTOS DE ORDENACION ABIERTA B-3, V4, V7
Uso	VIVIENDA PLURIFAMILIAR
Parcela real / adoptada	12.017,38 m2s
Parcela mínima	1.000 m2
Edificabilidad parcela	1.00 m2t/m2s
No. Máximo de viviendas	1 viv. / 54 m2t = 223 viv.
Ocupación máxima	30 % (3.605,21 m2)
nº Máximo de plantas	6 plantas
Altura máxima	19 mts.
Separación a linderos públicos	H/2 a eje de calle
Separación a linderos privados	H/2 >= 5 mts.
Separación entre edificios	H+H'/2
Fondo máximo edificable	S. Art. 131 NNUU
Aparcamientos privados (uso residencial)	2 aparcc. / viv.

Atendiendo a lo habilitado por el PGOU se posibilitará el "Aprovechamiento en la cubierta" en cámara o desván cumpliendo las condiciones establecidas por éste.

Queda reflejado en el siguiente cuadro un comparativo entre lo fijado por el **PGOU** y el Estudio de Detalle que ahora se presenta.

	PGOU	ESTUDIO DE DETALLE
Clasificación	SUELO URBANO	SUELO URBANO
Calificación	BLOQUES EXENTOS DE ORDENACION ABIERTA B-3, V4, V7	BLOQUES EXENTOS DE ORDENACION ABIERTA B-3, V4, V7
Uso	VIVIENDA PLURIFAMILIAR	VIVIENDA PLURIFAMILIAR
Parcela real / adoptada	12.017,38 m2s	12.017,38 m2s
Parcela mínima	1.000 m2	12.017,38 m2s
Edificabilidad parcela	1.00 m2t/m2s	12.017,38 m2t
No. Máximo de viviendas	1 viv. / 54 m2t = 223 viv.	223
Ocupación máxima	30 % (3.605,21 m2)	30 % (3.605,21 m2)
nº Máximo de plantas	6 plantas	6 plantas
Altura máxima	19 mts.	19 mts.
Separación a linderos públicos	H/2 a eje de calle	>=9,50 mts (19/2=9,50 mts.)
Separación a linderos privados	H/2 >= 5 mts.	9,50 mts.(19/2=9,50)
Separación entre edificios	H+H'/2	19 mts.
Fondo máximo edificable	S. Art. 131 NNUU	Cumple (justificación en planimetría)
Aparcamientos privados (uso residencial)	2 aparc. / viv.	446 plazas (223 viv. X2)

La presente memoria describe en líneas generales las características del estudio planteado para la parcela descrita en los anteriores apartados, así como los rasgos de los volúmenes y/o áreas de movimiento de la edificación proyectada dentro de las mismas.

Se propone una actuación basada en viviendas plurifamiliares distribuidas en 2 Módulos (M1A - M 1B-M1C / M 2A – M 2B). La distinción entre (A), (B) y (C) reside en el la distinción de la cota de planta.

No se propone ninguna parcelación, desarrollando el conjunto edificatorio en régimen de propiedad horizontal, sobre una única parcela.

No se crean superficies de propiedad privada que no sean las superficies de las edificaciones que se detallan en el presente documento, siendo todas las áreas exteriores a las edificaciones de propiedad y mantenimiento comunitario dentro del complejo. Sí dentro de estas, se podrá distinguir si su uso es privativo, es decir, vinculado a una propiedad individual (Zona verde privativa); o comunal, vinculada a la totalidad de los propietarios-comunidad (Zona verde comunitaria, Zona destinada a Piscina comunitaria y Calle Privada).

Para resolver el acceso vehicular a las distintas edificaciones, se proyectan 4 entradas desde el vial público (Avenida Manuel Mena Palma). Desde estos se da acceso a los diferentes niveles de sótano de los bloques.

Se dispone también en los espacios intermedios a los edificios zonas de piscina, solárium y esparcimiento.

En planimetría se fijan las alineaciones y rasantes de los bloques y áreas comunes y las áreas (áreas de movimiento de la edificación)

La geometría de estas alineaciones y las rasantes quedan reflejada en los planos.

En el área de movimiento de la edificación se desarrollará la edificación que proceda cumpliendo sobre ésta con los parámetros de ocupación, edificabilidad, número de plantas y alturas que proceda.

Se definen los **niveles** correspondientes a las diferentes plataformas que se proyectan en esas áreas; así como las **superficies construidas** y las **superficies computables para edificabilidad** y que quedan reflejadas en el siguiente cuadro:

Bloque	Planta	Nivel	Sup. Construida (m2c)	Ocupación (m2)	Sup. Edificable (m2t)
M1(A) y M1(B)	PB	27,10	6.063,50	1.114,15	6.008,69
	P1	30,15			
	P2	33,20			
	P3	36,25			
	P4	39,30			
	P5	42,35			
M1©	PB	24,05			
	P1	27,10			
	P2	30,15			
	P3	33,20			
	P4	36,25			
	P5	39,30			
M2(A)	PB	14,90	6.063,50	2.491,06	6.008,69
	P1	17,95			
	P2	21,00			
	P3	24,05			
	P4	27,10			
	P5	30,15			
M2(B)	PB	11,85			
	P1	14,90			
	P2	17,95			
	P3	21,00			
	P4	24,05			
	P5	27,10			
TOTALES			12.127,00	3.605,21	12.017,38
				30%	1 m2t/m2s

En relación con la separación entre edificios se cumple con las prescripciones del PGOU en relación con las alturas y separación entre edificios.

Bloques	H1 (mts.)	H2 (mts.)	SEP (H1+H2)/2 (mts)
M1 / M2	19,00	19,00	19,00

Se definen los muros proyectados y la situación de los mismos.

En planimetría se dispone de las áreas de uso privativo y en la cual se establecen los siguientes parámetros:

- 1) Ocupación máxima de la Edificación.
- 2) Edificabilidad máxima de cada volumen edificatorio.

Marbella, 28 de enero de 2026

Los Arquitectos

Rodolfo Amieva Jacobson
Arquitecto Col. Nº 887

Diego Macías Domínguez
Arquitecto Col. Nº 967

La propiedad

AMENABAR 9, S.L.

6.6. ESTUDIO ARBOLADO

ESTUDIO E INVENTARIO DE ARBOLADO.

JARDINES DE BENALMÁDENA.

ANTECEDENTES Y ENCARGO.

La parcela objeto de este Estudio e Inventario de Arbolado corresponde a tres antiguos hoteles en desuso, Goya, Greco y Velázquez, en la calle Manuel Mena Palma, n.º 11, 12 y 13 en Benalmádena.

El encargo se hace por parte de la Empresa Promotora, Amenábar 9, S.L.

OBJETO.

El objeto de este documento es la identificación y evaluación del arbolado existente en la parcela al objeto de incorporarlo al Expediente de Estudio de Detalle.

La finalidad del mismo será la de tener acceso instantáneo a la información necesaria para tomar decisiones sobre el presente y futuro de los árboles presentes en la parcela.

PARÁMETROS.

Los parámetros a detallar en el mismo serán:

Especie y nombre común.

Perímetro de tronco.

Altura total.

Estado fitosanitario y estructural.

Observaciones. Peculiaridades, taras importantes...

Para la denominación de cada individuo hemos tomado el número del hotel en el que se encuentra seguido de una numeración correlativa siguiendo el orden de la visita de inspección.

La parcela del Hotel Goya tendrá el n.º 1, la del Hotel Greco el n.º 2 y la correspondiente al Hotel Velázquez el n.º 3.

HOTEL GOYA.

Nº	ESPECIE	NOMBRE	PERÍM.	ALTURA	ESTADO	OBSERVACIONES
101	CELTIS AUSTRALIS	ALMEZ	170	12	B	
102	CERATONIA SILIQUA	ALGARROBO	230/240	10	B	2 TRONCOS
103	PINUS HALEPENSIS	PINO CARRASCO	180	12		PODA
104	PINUS HALEPENSIS	PINO CARRASCO	125	12		PODA
105	PINUS HALEPENSIS	PINO CARRASCO	155	12		PODA
106	YUCCA ELEPHANTYPE	YUCA		5	R	
107	YUCCA ELEPHANTYPE	YUCA		4	B	
108	EUCALIPTUS GLOBULUS	EUCALIPTO	230	14	B	PODA
109	WASHINTONIA ROBUSTA	WASHINTONIA	90	10	B	PODA
110	WASHINTONIA ROBUSTA	WASHINTONIA	90	10	B	PODA
111	WASHINTONIA ROBUSTA	WASHINTONIA	90	10	B	PODA
112	WASHINTONIA ROBUSTA	WASHINTONIA	90	10	B	PODA
113	WASHINTONIA ROBUSTA	WASHINTONIA	90	10	B	PODA
114	WASHINTONIA ROBUSTA	WASHINTONIA	90	10	B	PODA
115	WASHINTONIA ROBUSTA	WASHINTONIA	90	10	B	PODA
116	WASHINTONIA ROBUSTA	WASHINTONIA	90	10	B	PODA
117	WASHINTONIA ROBUSTA	WASHINTONIA	90	10	B	PODA
118	WASHINTONIA ROBUSTA	WASHINTONIA	90	10	B	PODA
119	EUCALIPTUS GLOBULUS	EUCALIPTO	200	16	B	PODA
120	EUCALIPTUS GLOBULUS	EUCALIPTO	235	18	B	PODA
121	EUCALIPTUS GLOBULUS	EUCALIPTO	210	16	B	PODA
122	EUCALIPTUS GLOBULUS	EUCALIPTO	310	18	B	PODA

Poco que comentar al arbolado del primer hotel, salvo la necesidad general de poda.

En el caso de la yuca 106 se trata de un grupo de 6 pies, algunos de los cuales no están en buenas condiciones. En caso de necesidad de trasplante carecería del suficiente interés paisajístico.

El algarrobo es un ejemplar singular por su envergadura y altura por lo que se deberían tomar medidas para su correcta conservación y protección.

Vista general de las palmeras washintonias del Hotel Goya. Se aprecia un buen estado vegetativo y fitosanitario y la necesidad de una fuerte poda para sanear los ejemplares.



Vistas del algarrobo desde arriba de la calle y desde el lado opuesto dentro de la parcela.

Se puede comprender la importancia del ejemplar por sus dimensiones y estado de conservación



HOTEL GRECO.

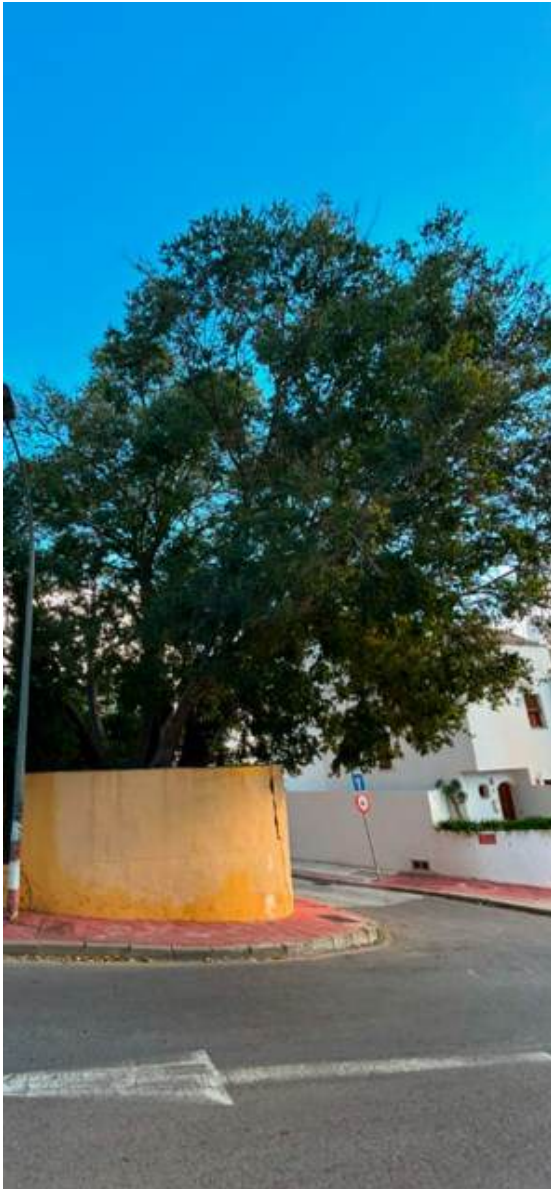
N.º	ESPECIE	NOMBRE	PERÍM.	ALTURA	ESTADO	OBSERVACIONES
201	WASHINTONIA ROBUSTA	WASHINTONIA	120	7	B	PODA
202	BRACHICHITON POPULNEUM	BRACHICHITON	110	7	B	
203	BRACHICHITON POPULNEUM	BRACHICHITON	115	8	B	
204	ACER NEGUNDO	ACER	95	7	SECO	TALA
205	ACER NEGUNDO	ACER	100	7	SECO	TALA
206	ACER NEGUNDO	ACER	100	6	SECO	TALA
207	ACER NEGUNDO	ACER	90	5	SECO	TALA
208	ACACIA RETENOIDES	MIMOSA	35	5	R	PODA
209	ACACIA RETENOIDES	MIMOSA	35	5	R	PODA
210	CELTIS AUSTRALIS	ALMEZ		8	M	TALA

Se toman en consideración 10 ejemplares.

Cabe reseñar el mal estado de los 4 áceres negundo con secas parciales importantes y muy en especial el caso del almez, cuyo tamaño y estado estructural hacen urgente la tala del mismo por riesgo de desplome o como alternativa una poda de reducción de copa severa ante el mal estado que presentan los troncos con grandes oquedades y mucho material descompuesto.



Alineación de árboles negundo secos o en muy mal estado en el lateral Este del hotel.



Vista general del celtis donde se puede apreciar su gran envergadura y posibles dianas en caso de caída y detalle de uno de los troncos, completamente hueco y por lo tanto con un alto riesgo de fractura y consiguiente desplome.

HOTEL VELÁZQUEZ.

Nº	ESPECIE	NOMBRE	PERÍM.	ALTURA	ESTADO	OBSERVACIONES
301	POPULUS ALBA	ÁLAMO	90	10	SECO	TALA
302	PINUS HALEPENSIS	PINO CARRASCO	190	10	B	PODA
303	PINUS HALEPENSIS	PINO CARRASCO	205	10	B	PODA
304	PINUS HALEPENSIS	PINO CARRASCO	170	10	B	PODA
305	PINUS HALEPENSIS	PINO CARRASCO	90	8	B	PODA
306	PINUS HALEPENSIS	PINO CARRASCO	105	7	B	PODA
307	BRACHICHTON POPULNEUM	BRACHICHTON	120	9	B	



Vista de los pinos carrascos. Se aprecia claramente la necesidad de poda, tanto por la salud de los mismos como por la comodidad y seguridad de transeúntes y vehículos.

6.7. ANEXO 7. Justificación de ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

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 PARA CONJUNTO RESIDENCIAL DE BLOQUES DE VIVIENDAS PLURIFAMILIARES Y PISCINAS EN	
ACTUACIÓN	
REDACCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
PARCELA DE USO RESIDENCIAL	
DOTACIONES	NUMERO
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	
PARCELA 01("Los Pintores") DE BENALMÁDENA, MÁLAGA.	
TITULARIDAD	
PROMOTOR: AMENABAR 9, S.L.	
PERSONA / S PROMOTORA/S	
PROMOTOR: AMENABAR 9, S.L.	
PROYECTISTA/S	
RODOLFO AMIEVA JACOBSON Y DIEGO MACÍAS DOMÍNGUEZ	

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 ESPECTACULOS

TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO

TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS

TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES

Firmado:

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

Material:

Color:

Resbaladidad:

Pavimentos de rampas

Material:

Color:

Resbaladidad:

Pavimentos de escaleras

Material:

Color:

Resbaladidad:

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.

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

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES

NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES (Rgto. Art. 15. Orden TMA/851/2021 arts. 5, 12 y 46) (1)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m	≥ 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	∅ ≤ 0,016 m	∅ ≤ 0,2 m		CUMPLE
	<input type="checkbox"/> En calzadas	∅ ≤ 0,016 m	---		CUMPLE
Iluminación homogénea		Cumplirá RD 1890/2008	---		CUMPLE
(1) Se podrá exceptuar el cumplimiento de determinados requisitos establecidos en este documento técnico de manera excepcional y adecuadamente justificada, proponiéndose en todo caso otras soluciones de adecuación efectiva que garanticen la máxima accesibilidad y seguridad posibles y siempre de conformidad con lo dispuesto para tales casos en la normativa autonómica o local, cuando exista.					
VADOS PARA PASO PEATONES (Rgto. Art. 16. Orden TMA/851/2021 arts. 20, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		CUMPLE
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 3,00 m	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		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		= 0,60-1,20 m	= 1,20 m		CUMPLE
Rebaje con la calzada		0,00 – 0,40 cm	0,00 cm		CUMPLE
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto. Art. 16. Orden TMA/851/2021 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
PASOS DE PEATONES (Rgto. Art. 17. Orden TMA/851/2021 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		NO HAY
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80-1,20 m	1,20 m	NO HAY
		Longitud	= Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado.	= Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado, ó 4 m.	NO HAY
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,80-1,20 m	---	NO HAY
		Longitud	= Espacio de intersección	---	NO HAY
ISLETAS (Rgto. Art. 17. Orden TMA/851/2021 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		NO HAY
Fondo		≥ 1,80 m	≥ 1,20 m		NO HAY
Espacio libre		---	---		NO HAY
Señalización en la acera	Nivel calzada (0-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60-1,20 m	---	NO HAY
		Anchura pavimento direccional	= 0,80-1,20 m	---	NO HAY
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60-1,20 m	---	NO HAY

		Anchura pavimento direccional	= 0,80-1,20 m	---		NO HAY
PUENTES Y PASARELAS (Rgto. Art. 19. Orden TMA/851/2021 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		NO HAY
Altura libre			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		NO HAY
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal			≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		NO HAY
Pendiente transversal del itinerario peatonal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		NO HAY
Iluminación permanente y uniforme			Cumplirá RD 1890/2008	---		NO HAY
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura		---	= Itin. peatonal		NO HAY
	Longitud		---	= 0,60 m		NO HAY
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura		≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		NO HAY
(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		0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m		NO HAY
Diámetro del pasamanos			De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m		NO HAY
Separación entre pasamanos y paramentos			≥ 0,04 m	≥ 0,04 m		NO HAY
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo			= 0,30 m	---		NO HAY
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. Art. 20. Orden TMA/851/2021 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		NO HAY
Altura libre en pasos subterráneos			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		NO HAY
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal			≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		NO HAY
Pendiente transversal del itinerario peatonal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		NO HAY
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos			Cumplirá RD 1890/2008	≥ 200 lux		NO HAY
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura		---	= Itin. peatonal		NO HAY
	Longitud		---	= 0,60 m		NO HAY
ESCALERAS (Rgto. Art. 23. Orden TMA/851/2021 arts. 15, 30 y 46)						
Directriz	<input checked="" 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		≥ 0,28 m	≥ 0,30 m		CUMPLE
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)		0,13 m ≥ x ≤ 0,175 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 la escalera			≥ 1,20 m	≥ 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		CUMPLE
	Longitud		= 0,80-1,20 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						

NO HAY

NO HAY

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	De 0,90 a 1,10 m		CUMPLE
Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m		CUMPLE
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	---		CUMPLE
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 24. Orden TMA/851/2021 arts. 16, 17 y 46)					
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos	∅ ≥ 1,50 m	---		NO HAY
	Franja pavimento táctil indicador direccional	= Anchura puerta	---		NO HAY
		= 0,80-1,20 m	---		NO HAY
	Altura de la botonera exterior	De 0,70 m a 1,20 m	≤ 1,20 m		NO HAY
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior	---	---		NO HAY
	Precisión de nivelación	≥ 0,02 m	≥ 0,02 m		NO HAY
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre	≥ 0,90 m	≥ 0,80 m		NO HAY
Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	1x1,25 m		NO HAY
	<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	1x 1,25 m		NO HAY
	<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,60 x 1,40 m	1x1,25 m		NO HAY
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	---	---	NO HAY
		Longitud	---	---	NO HAY
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	---	---	NO HAY
		Longitud	Los bordes de los escalones señalizados con una banda de contraste	---	NO HAY
RAMPAS (Rgto. Art. 22. Orden TMA/851/2021 arts. 14, 30 y 46)					
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % excepto aquellos que forman parte de un punto de cruce con el itinerario vehicular.					
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)		≤ 9,00 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 hasta 9,00 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		CUMPLE
(1) En la columna O. TMA/851/2021 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 type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		CUMPLE
	<input 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	= 0,80-1,20 m	= 0,60 m		CUMPLE
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.	Altura (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m		CUMPLE
(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	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m		CUMPLE
Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 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.					

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. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. Art. 27. Orden TMA/851/2021 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	---	≥ 0,50 m		
	Altura	≥ 0,90 m	≥ 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.	≤ 50m	---		
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	≥ 0,10 m	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. Art. 30. Orden TMA/851/2021 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		
	(1) ZT: Zona de transferencia - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente. Sobre la acera posterior también existirá una zona sin obstáculos, de igual ancho que la plaza y una profundidad de 3,00 m. Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 3,00 m. Sobre la acera lateral también existirá una zona sin obstáculos de igual longitud que la plaza con su zona de aproximación y transferencia y un ancho de 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. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden TMA/851/2021 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.		
Altura libre de obstáculos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.		De 0,90 a 1,20 m. Espacio inferior de 70x80x50 cm	De 0,90 a 1,20 m		
Zonas de descanso	Distancia entre zonas	≤ 50,00 m	≤ 50,00 m		

	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio		
		Espacio libre	1,50 m x 1,00 m	0,90 m x 1,20 m		
Rejillas	Resalte máximo		Enrasadas	Enrasadas		
	Orificios en áreas de uso peatonal		$\varnothing \geq 0,016 \text{ m}$	$\varnothing \leq 0,2 \text{ m}$		
	Orificios en calzadas		Ídem que anterior si están situadas a $\leq 0,50 \text{ m}$ de límite lateral externo de paso de peatones	---		
	Distancia a paso de peatones		---	---		
SECTORES DE JUEGOS (Orden TMA/851/2021 arts. 8 y 26)						
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:						
Mesas de estancias	Anchura del plano de trabajo		$\geq 0,80 \text{ m}$	---		
	Altura		$\leq 0,85 \text{ m}$	---		
	Espacio libre inferior	Alto	$\geq 0,70 \text{ m}$	---		
		Ancho	$\geq 0,80 \text{ m}$	---		
Fondo		$\geq 0,50 \text{ m}$	---			
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	---			

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO						
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
NORMATIVA			O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL (Orden T,A/851/2021 arts. 5 y 9)						
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		$\geq 1,80 \times 3,40 \text{ m}$	$\geq 1,50 \times 2,30 \text{ m}$		
	Anchura libre de itinerario		$\geq 1,80 \text{ m}$	$\geq 1,50 \text{ m}$		
	Pendiente	Longitudinal	$\leq 6,00 \%$	$\leq 6,00 \%$		
		Transversal	$\leq 2,00 \%$	$\leq 1,00 \%$		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO						
MOBILIARIO URBANO						
NORMATIVA			O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN (Orden TMA/851/2021 arts. 23,25,26,27,28,29,32,33,34,36 y 47)						
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)			$\geq 2,20 \text{ m}$	$\geq 2,20 \text{ m}$		
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano			---	---		
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)			---	$\geq 1,60 \text{ m}$		
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada			$\geq 0,40 \text{ m}$	---		
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado		$\leq 0,85 \text{ m}$	De 0,70 m a 0,80 m		
	longitud de tramo de mostrador adaptado		$\geq 0,80 \text{ m}$	$\geq 0,80 \text{ m}$		
	Altura de elementos salientes (toldos...)		$\geq 2,20 \text{ m}$	$\geq 2,20 \text{ m}$		
	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m		
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m		
		Distancia al límite de paso peatones	$\leq 1,50 \text{ m}$	---		
		Diámetro pulsador	---	---		

Máquinas expendedora se informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		---	---		
	Altura dispositivos manipulables		De 0,80 m a 1,20 m	≤ 1,20 m		
	Altura pantalla		De 0,80 m a 1,20 m	---		
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	---		
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		---	≤ 0,80 m		
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m		
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m		
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	---		
	Área utilización libre obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	---		
	Anchura franja pavimento circundante		---	≥ 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		≥ 0,80 m	---		
	Altura interior de cabina		≥ 2,20 m	---		
	Altura de lavabo (sin pedestal)		≤ 0,85 m	---		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		≥ 0,80 m	---	
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m	---	
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m	---	
			Longitud	≥ 0,70 m	---	
	Altura de mecanismos		≤ 0,95 m	---		
Ducha	Altura del asiento (40-45 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---		
	Espacio lateral transferencia (1,20 m de fondo)		≥ 0,80 m	---		
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción		
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m		
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m		
	Altura respaldo		≥ 0,45 m	De 0,40 m a 0,50 m		
	Altura reposabrazos respecto del asiento		---	De 0,18 m a 0,20 m		
	Ángulo inclinación asiento-respaldo		---	≤ 105°		
	Dimensión soporte región lumbar		---	≥ 15 cm		
	Espacio libre al lado del banco		≥ \varnothing 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m		
	Espacio libre en el frontal del banco		≥ 0,60 m	---		
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		---	≥ 1,20 m		
	Diámetro		≥ 0,10 m	---		
	Altura		De 0,75 m a 1,00 m	≥ 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		---	≥ 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	Enterrados	Altura de boca		De 0,70 a 0,90 m	---	

residuos	No enterrados	Altura parte inferior boca	0,70 – 1,20 m	---		
		Altura de elementos manipulables	0,80 – 1,20 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 de las disposiciones.

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

En cualquier caso, aun cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.

No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

7. PLANIMETRÍA