

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70033DADC00Q4T1S7Q2G1N1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 02/11/2023
serialNumber=S2833002E.CN=Servicio General de Administración Digital, serialNumber=S2833002E.CN=Servicio General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 02/11/2023 14:22:54
APROBACIÓN FINAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 3/11/2023

EXPEDIENTE :: 2022018571
Fecha: 16/12/2022
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE

Calle Valencia nº 7

29730 Rincón de la Victoria (Málaga)



Promotor:

AVISOL XXI, S.L.

Arquitecto:

Daniel Serrano Jaime

JUNIO 2023



ÍNDICE

MEMORIA		
1.	MEMORIA DESCRIPTIVA	1
1.1.	AGENTES.....	1
1.2.	INFORMACIÓN PREVIA.....	1
1.2.1.	OBJETO DEL TRABAJO.....	1
1.2.2.	EMPLAZAMIENTO.....	1
1.2.3.	CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS.....	2
2.	MEMORIA JUSTIFICATIVA	4
2.1	MOTIVACIÓN DE LA PROPUESTA.....	4
2.2	JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.....	4
2.3	JUSTIFICACIÓN DE LA PLANTA SÓTANO.....	6
2.4	JUSTIFICACIÓN DE LAS COTAS DE REFERENCIA.....	7
2.5	NORMATIVA URBANÍSTICA APLICADA.....	8
3.	CONCLUSIONES	9
4.	JUSTIFICACIÓN NORMATIVA ACCESIBILIDAD	10
A1.	REPORTAJE FOTOGRÁFICO	25

PLANOS

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	1
TOPOGRAFÍA DE LA PARCELA. SUPERFICIES Y COORDENADAS	2
TOPOGRAFÍA DE LA PARCELA. PLANTA Y SECCIONES	3
RETRANQUEO Y SUPERFICIES. MODELO 1a	4
RETRANQUEO POR NIVELES	5
ESQUEMAS Y SUPERFICIES. MODELO 1b (OCUPACIÓN 40%)	6
ESQUEMAS Y SUPERFICIES. MODELO 2 (OCUPACIÓN 65%)	7
ALZADOS	8
SECCIONES	9
PERSPECTIVAS	10
DISTRIBUCIÓN DE APARCAMIENTOS	11

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70033DADC00Q4T1S7Q2G1N1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 02/11/2023

señalNumero=S2833002E.CN=Salvo de tiempo TS@ - @firma.O=U-Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 02/11/2023 14:22:54

EXPEDIENTE :: 2022018571

Fecha: 16/12/2022

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

APROBACIÓN FINAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 31/10/2023



Documento: Estudio de Detalle

Situación: Calle Valencia, 7, 29730, Rincón de la Victoria (Málaga)

Promotor: AVISOL XXI, S.L.



Memoria

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. AGENTES

Promotor:

*AVISOL XXI, S.L.
CIF B-92.217.116
Calle Leopoldo Lugones, 34, 29004, Málaga*

Arquitecto:

*Daniel Serrano Jaime
NIF colegiado nº 917 del COA Málaga*

1.2. INFORMACIÓN PREVIA

1.2.1. OBJETO DEL TRABAJO

El presente Refundido Estudio de Detalle se redacta con el objetivo de definir de forma concreta los volúmenes edificables y el señalamiento de alineaciones y rasantes de la parcela ubicada en el número 7 de la calle Valencia del municipio malagueño del Rincón de la Victoria, reuniendo en un único documento las diversas modificaciones realizadas.

Este Estudio de Detalle Refundido se somete al objeto y contenidos que le son propios, conforme a lo regulado por el artículo 71 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), el artículo 94 del Reglamento de la LISTA (D. 550/2022) y del Capítulo VI (artículos 65 y 66) del Reglamento de Planeamiento.

1.2.2. EMPLAZAMIENTO

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se ubica en el número 7 de la calle Valencia del municipio malagueño del Rincón de la Victoria. Su referencia catastral es 7245705UF8674N0001GS.

Según el Catastro, la parcela dispone de una superficie de 448,00 m². No obstante, tras reciente medición realizada por los servicios técnicos del Ayto. del Rincón de la Victoria para determinar las alineaciones a considerar, se ha comprobado que la parcela dispone de una superficie bruta de 400,00 m² y, tras una cesión de 89,51 m² para la creación de acerado, una superficie neta de 310,49 m² (ver plano 2/8).

La parcela linda al sur, al este y al norte con la calle Valencia, ya que esta recorre toda su fachada exterior a lo largo de una curva muy cerrada de unos 164º aproximadamente. Al oeste linda con la parcela número 13 de la misma calle. De este modo, la parcela dispone de una forma casi triangular con un ángulo muy agudo al este.

La topografía de la parcela es muy compleja ya que, además de la vía que la recorre exteriormente a lo largo de la curva antes descrita, dispone al oeste, entre ambos extremos de la misma calle, de un desnivel de 10,70 m (ver anexo 1).

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70033DADC00Q4T1S7Q2G1N1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 02/11/2023

señalNumero=S033002E.CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.O=Secretaría General de Administración Digital, serialNumber=S033002E.CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 02/11/2023 14:22:54

APROBACIÓN FINAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 31/10/2023

EXPEDIENTE :: 2022018571

Fecha: 16/12/2022

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



Documento: Estudio de Detalle

Situación: Calle Valencia, 7, 29730, Rincón de la Victoria (Málaga)

Promotor: AVISOL XXI, S.L.



Memoria

1.2.3. CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

La figura de planeamiento de aplicación para la parcela en cuestión es el Plan General de Ordenación Urbanística del Rincón de la Victoria (publicado en el B.O.P. nº 71 de 15 de abril de 2009). Determina que se encuentra en suelo Urbano Consolidado con calificación OA que corresponde con Zonas de Ordenación Abierta. Dentro de esta calificación tiene asignada la subzona OA-3.

En la siguiente tabla se exponen los requisitos del PGOU y su aplicación directa sobre la parcela:

	OA-3	MODELO 1	CUMPLIMIENTO
SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA	1000 M ²	310,49 M ²	MENOR
EDIFICABILIDAD NETA	2 M ² T/M ² S	1,38 M ² T/M ² S	MENOR
SUPERFICIE COMPUTABLE MÁXIMA	620,98 M ²	428,64 M ²	MENOR
OCUPACIÓN MÁX. DE PARCELA	40%	124,20 M ²	-
ALTURA EDIFICABLE MÁXIMA	PB+4	PB+3	MENOR
SEPARACIÓN LINDERO PÚBLICO	1/3 H	1/3 H	SÍ
SEPARACIÓN LINDERO PRIVADO	1/3 H	1/3 H	SÍ
CONDICIONES DE USO	VIV. PLURIFAMILIAR	VIV. PLURIFAMILIAR	

Para calcular los datos que aparecen reflejados en la columna "MODELO 1" se ha utilizado un edificio modelo tomando como base la forma de la parcela, el desnivel existente y los retranqueos resultantes de aplicar la separación a linderos. De este modo, y ubicando el edificio modelo en la zona más amplia disponible, se ha podido calcular con precisión los valores máximos obtenibles de la aplicación directa de la ordenanza OA-3 sobre la parcela (ver plano 4/8).

A la vista de estos resultados podemos sacar las siguientes conclusiones:

1. El PGOU permite considerar, en determinadas circunstancias, como edificable una parcela que no cumpla con la superficie mínima (Part IV, eart. 7.3.1), conservando el resto de parámetros aplicables a la subzona correspondiente. De la lectura de esta excepción, puede desprenderse que es aplicable para resolver situaciones en las que las variaciones de superficie de la parcela no sean significativas ya que, de lo contrario, la aplicación del resto de parámetros empieza a generar situaciones no coherentes con el espíritu de la tipología edificatoria buscada.

En nuestro caso, la parcela es menor a 1/3 de la superficie mínima establecida para OA-3. Esta gran diferencia, proporcional y absolutamente considerada, es muy grande y genera diversas distorsiones con respecto al resto de parámetros urbanísticos que van a ser analizados en los siguientes puntos.

2. La ocupación máxima (40%) da como resultado una superficie muy pequeña (124,20 m²). Dado que la parcela es muy estrecha y dispone de un gran desnivel, la aplicación de las separaciones a lindero (1/3 h) produce una serie de retranqueos que reduce planta a planta aún más dicha superficie. El efecto pernicioso, pero inevitable, de dichos retranqueos llega a tal punto que es imposible alcanzar la altura máxima permitida (PB+4), ya que la superficie en la última planta es inaprovechable. De este modo el edificio modelo queda con una altura máxima de PB+3.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70033DADC00Q4T1S7Q2G1N1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 02/11/2023
 @firma: O-U-Secretaría General de Administración Digital, serialNumber=S033002E.CN=Servicio de tiempo TS@ - @firma: O-U-Secretaría General de Administración Digital, serialNumber=S033002E.CN=Servicio de tiempo TS@ - @firma: O-U-Secretaría General de Administración Pública, C=ES - 02/11/2023 14:22:54

APROBACIÓN FINAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 31/10/2023

EXPEDIENTE :: 2022018571

Fecha: 16/12/2022
 Hora: 00:00
 Und. reg: REGISTRO GENERAL



Documento: Estudio de Detalle

Situación: Calle Valencia, 7, 29730, Rincón de la Victoria (Málaga)

Promotor: AVISOL XXI, S.L.



Memoria

3. La edificabilidad que se obtiene de la aplicación de los parámetros urbanísticos queda muy por debajo de la permitida ($1,38 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} < 2 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$). La superficie computable resultante es escasa en comparación con la permitida ($428,64 \text{ m}^2 < 620,98 \text{ m}^2$; -31%), más aún cuando se analiza planta a planta para un edificio plurifamiliar (condición exclusiva de uso) con todos los elementos que debe incorporar (núcleo común de escaleras y ascensor, portal, distribuidores, instalaciones, cuartos técnicos, etc.).

A continuación, se aporta un cuadro de superficies computables del edificio modelo, detallado por planta, en el que puede verse la reducción de superficie como consecuencia de los retranqueos y los escasos valores que arroja por nivel:

PLANTA	M ²	COMENTARIOS
SÓTANO	-	NO CONSIDERADA POR QUE NO COMPUTA
PB	124,20	IGUAL QUE LA OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA
P1	110,28	-
P2	96,16	-
P3	74,00	-
CASETÓN	24,00	ESTIMADA PARA CASETÓN MÍNIMO ESCALERA/ASCENSOR
TOTAL	428,64	31% INFERIOR AL VALOR PERMITIDO DE 620,98 M ²

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70033DADC00Q4T1S7Q2G1N1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 02/11/2023

sealNumber=S033000E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.O-U-Secretaría General de Administración Digital, O-Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/11/2023 14:22:54

APROBACIÓN FINAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 31/10/2023

EXPEDIENTE :: 2022018571

Fecha: 16/12/2022

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



Documento: Estudio de Detalle

Situación: Calle Valencia, 7, 29730, Rincón de la Victoria (Málaga)

Promotor: AVISOL XXI, S.L.



Memoria

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. MOTIVACIÓN DE LA PROPUESTA

En los apartados anteriores se han analizado los siguientes aspectos de la parcela:

1. Ubicación y superficie
2. Topografía y forma
3. Parámetros generales de la ordenanza OA-3
4. Aplicación particular de la ordenanza OA-3 y las distorsiones que provoca sobre un edificio modelo

Tras estudiar todos estos aspectos en su conjunto, el redactor del presente documento llega a la conclusión de que la parcela, aplicando íntegramente los parámetros urbanísticos de la ordenanza OA-3, no es edificable para la tipología que dicha ordenanza establece.

Esta situación es generada principalmente por el parámetro de Ocupación Máxima de Parcela (40%). Esto provoca una situación de partida, en cuanto a la superficie computable en planta baja, que, en conjunción con los retranqueos derivados de la separación a linderos, deja muy disminuidos los valores de edificabilidad con respecto a los permitidos y, en consecuencia, hace inalcanzable un edificio plurifamiliar mínimamente funcional.

Habiendo identificado el parámetro urbanístico que genera la distorsión que impide el normal desarrollo de un proyecto para un edificio plurifamiliar en la parcela que nos incumbe, se propone asimilar el parámetro de Ocupación Máxima de Parcela a la de la subzona OA-2, pasando de este modo del 40% al 65%.

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Para realizar la propuesta anteriormente expresada, se ha estudiado en conjunto los parámetros urbanísticos de las subzonas OA-3 y OA-2 y su plasmación en dos edificios modelos. El primer modelo, ya expresado en el punto 1.2.3., parte de una Ocupación Máxima de Parcela del 40%, y el segundo modelo lo hace desde un valor del 65%.

A continuación, se aporta unas tablas comparativas:

	OA-3	OA-2	MODELO 1 (OCUP. 40%)	MODELO 2 (OCUP. 65%)
SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA	1000 M ²	800 M ²	310,49 M ²	310,49 M ²
EDIFICABILIDAD NETA	2 M ² T/M ² S	2 M ² T/M ² S	1,38 M ² T/M ² S	1,83 M ² T/M ² S
SUPERFICIE COMPUTABLE MÁX.	620,98 M ²	620,98 M ²	428,64 M ²	568,79 M ²
% OCUPACIÓN MÁX. PARCELA	40%	65%	40%	59,40%
SUP.OCUPACIÓN MÁX. PARCELA	124,20 M ²	201,81 M ²	124,20 M ²	184,40 M ²
ALTURA EDIFICABLE MÁXIMA	PB+4	PB+3	PB+3	PB+3
SEPARACIÓN LINDERO PÚBLICO	1/3 H	1/3 H	1/3 H	1/3 H
SEPARACIÓN LINDERO PRIVADO	1/3 H	1/3 H	1/3 H	1/3 H

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70033DADC00Q4T1S7Q2G1N1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BÉRRELL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 02/11/2023

serialNumber=S2833002E.CN=Servicio de tiempo TS@ - @firma.O=U-Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 02/11/2023 14:22:54

APROBACIÓN FINAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE 31/10/2023

EXPEDIENTE :: 2022018571

Fecha: 16/12/2022

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

Documento: Estudio de Detalle

Situación: Calle Valencia, 7, 29730, Rincón de la Victoria (Málaga)

Promotor: AVISOL XXI, S.L.



Memoria

PLANTA	MODELO 1 SUP. COMP. M ²	MODELO 2 SUP. COMP. M ²	COMENTARIOS (MODELO 2)
SÓTANO	-	-	NO CONSIDERADA POR QUE NO COMPUTA
PB	124,20	147,00	LA GEOMETRÍA IMPIDE OCUPACION MÁX.
P1	110,28	170,34	-
P2	96,16	143,59	-
P3	74,00	83,86	-
CASETÓN	24,00	24,00	MISMA ESTIMACIÓN QUE EL MODELO 1
TOTAL	428,64	568,79	NO SE AGOTA EL VALOR PERMITIDO (-8,4%)

Para calcular los datos que aparecen reflejados en las columnas "MODELO 2" se ha utilizado un edificio modelo tomando como base los siguientes puntos (ver los planos 5/8, 6/8, 7/8 y 8/8):

- El edificio plurifamiliar dispondría de 7 viviendas distribuidas de la siguiente forma:
 - PLANTA SOTANO: 5 plazas de aparcamiento
5 trasteros
Cuartos técnicos
 - PLANTA BAJA: 1 vivienda de 2 dormitorios
2 plazas de aparcamiento exteriores
2 trasteros
Cuartos técnicos
 - PLANTA PRIMERA: 1 vivienda de 2 dormitorios
2 viviendas de 1 dormitorio
 - PLANTA SEGUNDA: 2 viviendas de 2 dormitorios
 - PLANTA TERCERA: 1 vivienda de 2 dormitorios
 - PLANTA CASSETÓN: Casetón de salida a zona técnica comunitaria
- El edificio descrito no pretende ser condicionante de la solución propuesta, solo un ejemplo factible dentro de los parámetros urbanísticos analizados.
- La ocupación en Planta Baja es menor que en el nivel superior debido a que la topografía del terreno haría que quedara bajo rasante.
- Las plantas superiores no agotan la superficie disponible dentro de la ocupación máxima propuesta del 65% ya que la geometría de la parcela, en conjunción con los retranqueos necesarios para respetar las separaciones a linderos, hace inviable su aprovechamiento completo.
- La planta de sótano descrita, destinada a aparcamientos, será objeto de un apartado específico debido a las necesidades especiales de tamaño.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70033DADC00Q4T1S7Q2G1N1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 02/11/2023
sealNumber=S2833002E.CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 02/11/2023 14:22:54

EXPEDIENTE :: 2022018571
Fecha: 16/12/2022
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



Documento: Estudio de Detalle

Situación: Calle Valencia, 7, 29730, Rincón de la Victoria (Málaga)

Promotor: AVISOL XXI, S.L.



Memoria

Tras el análisis mostrado en las tablas anteriores y el programa de usos propuesto para el edificio Modelo 2, podemos sacar las siguientes conclusiones:

1. El edificio Modelo 2 propuesto no rebasa ninguno de los parámetros urbanísticos contemplados en las dos subzonas estudiadas (OA-3 y OA-2), a excepción de la Ocupación Máxima de la Parcela en el supuesto de la OA-3 (40%) que es precisamente el parámetro que se propone adecuar a la realidad física de la parcela.
2. El edificio Modelo 2 propuesto se ajusta más adecuadamente a los parámetros de la subzona OA-2. Esto sucede porque, en general, a menor tamaño de parcela, los instrumentos de planeamiento asignan más ocupación y menor altura. También se suele incrementar la edificabilidad, aunque, en este caso concreto, no es determinante ya que, por la geometría y topografía de la parcela (retranqueos), no puede agotarse. Esto enlaza con lo expresado en el punto 1. del apartado 1.2.3. del presente documento.

La propuesta realizada no supera el máximo del movimiento de tierras establecido en la ordenanza, siendo de +/- 3,50 m respecto del perfil del terreno actual, al tratarse de una parcela con una pendiente mayor al 25%, ya que actualmente la parcela se encuentra excavada en una plataforma a la cota +77,00 m. En el plano topográfico 2 hay una sección del terreno actual.

2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA PLANTA DE SÓTANO

En el programa de uso expuesto para el edificio Modelo 2, se consideraba una planta de sótano bajo rasante (no computable) destinada a 5 aparcamientos. Esta planta requiere de espacio suficiente para ubicar las propias plazas además del necesario para circular y maniobrar, establecidas en el propio PGOU (Parte II, Sección III, art. 3.2.).

Dado el escaso tamaño de la parcela y su forma triangular, que produce un gran estrechamiento al este de la misma, solo es aprovechable para el uso la porción disponible al oeste. Además, se ha visto necesario proponer la eliminación de la Separación a Linderos Públicos de este volumen bajo rasante para poder cubrir la reserva de las plazas de aparcamiento obligatorias. Esta modificación de las determinaciones de la ordenación esta permitida en el artículo 71, punto 1, de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y el artículo 94, punto 1, del Reglamento de la LISTA (Decreto 550/2022).

Esto provoca que la ocupación de la planta sótano sobrepase la de los niveles superiores en algunas zonas.

No obstante, esta circunstancia está permitida en el PGOU, Parte IV, Sección II, art. 2.3., en la que se establece una excepción por la cual los sótanos destinados a cubrir la reserva de las plazas de aparcamiento obligatorias pueden exceder la Ocupación Máxima de la Parcela que se establezca, de modo general, en la ordenanza correspondiente.

Teniendo en cuenta todo lo expuesto, este aspecto, que queda recogido en la documentación gráfica aportada (plano 5/8), no sería objeto de análisis del Estudio de Detalle, ya que quedaría cubierto con la propia Normativa Urbanística de aplicación.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70033DADC00Q4T1S7Q2G1N1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 02/11/2023
 señalNumero=S033002E.CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.O-U-Secretaría General de Administración Digital, O-Secretaría de Estado de Fomento de Infraestructuras, C-ES - 02/11/2023 14:22:54

EXPEDIENTE :: 2022018571
 Fecha: 16/12/2022
 Hora: 00:00
 Und. reg: REGISTRO GENERAL



Documento: Estudio de Detalle

Situación: Calle Valencia, 7, 29730, Rincón de la Victoria (Málaga)

Promotor: AVISOL XXI, S.L.



Memoria

2.4. JUSTIFICACIÓN DE LAS COTAS DE REFERENCIA

Como ya se ha descrito anteriormente, la vía que recorre la parcela dispone de una pendiente pronunciada y forma una curva muy cerrada al este. El desnivel existente entre los dos extremos de la vía es de 10,70 m.

Para fijar las cotas de referencia a partir de las cuales establecer el número de plantas, la altura del edificio y, en consecuencia, los retranqueos necesarios para cumplir con la Separación a Linderos (1/3 h), se han tenido en cuenta los siguientes puntos:

1. La cota de partida inferior, correspondiente a la planta de sótano (5 plazas de aparcamiento), está marcada por el punto inferior de acceso desde la calle Valencia, la pendiente máxima permitida para una rampa por el PGOU (Parte II, Sección III, art. 3.2.) del 16% y la longitud disponible en la zona elegida (al oeste por ser la parte más ancha).
2. La segunda cota a establecer es el acceso a la segunda zona de aparcamiento (2 plazas exteriores) y entrada principal peatonal al edificio (portal en Planta Baja).
3. Debido a la topografía del terreno, en planta tercera se propone un segundo acceso peatonal en la cota de contacto entre este nivel y el tramo más elevado de la vía.
4. Para establecer los retranqueos necesarios para cumplir con la Separación a Linderos, se propone la ejecución de un cerramiento exterior de la parcela según lo establecido por el BOP 79 de fecha 25/04/2012 (Edicto 3770) art. 2.10, documento incorporado al PGOU vigente. En él se establece la posibilidad de crear un murete de contención exterior de 1,00 metro de altura y, tras él, un talud con pendiente del 30%. La intersección de este talud con el plano de fachada nos marca la línea desde la cual medir las alturas del edificio para poder establecer los correspondientes retranqueos a 1/3 de esta (ver planos 6/8 y 7/8).
5. Dada la pendiente que dispone la vía (calle Valencia), el muro anteriormente descrito debe ser fraccionado de forma que presente un alzado escalonado adecuado con la inclinación existente.

Se ha realizado un plano en el que se representan los resultados de la aplicación estricta de la norma sobre la parcela (plano 4: Retranqueo y superficies. Modelo 1a). En el esquema se aplica la separación a linderos establecida en el art. 2.9.2.1.E), punto 3, del BOP de Málaga de fecha 25 de abril de 2012, donde se establece que:

"La edificación deberá separarse como mínimo de la cara exterior del muro que se disponga alineado a vial una distancia igual a la mitad de su altura medida hasta el remate superior de la cubierta con un mínimo de 3 m."

Como puede observarse la superficie edificable resultante es insuficiente incluso para realizar una vivienda unifamiliar, con 30,58 m² y una ocupación del 9,58% de la parcela. Por lo que el ED propone la no aplicación de dicho artículo.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70033DADC00Q4T1S7Q2G1N1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 02/11/2023
 señalNumero=S033002E.CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.O-U-Secretaría General de Administración Digital, O-Secretaría de Estado de Función Pública.C-ES - 02/11/2023 14:22:54

APROBACIÓN FINAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 3/1/2023

EXPEDIENTE :: 2022018571
 Fecha: 16/12/2022
 Hora: 00:00
 Unid. reg: REGISTRO GENERAL



Documento: Estudio de Detalle

Situación: Calle Valencia, 7, 29730, Rincón de la Victoria (Málaga)

Promotor: AVISOL XXI, S.L.



Memoria

2.5. NORMATIVA URBANÍSTICA APLICADA

La Normativa Urbanística aplicada para el análisis expuesto en el presente Estudio de Detalle es, como no podría ser de otra forma, el PGOU del Rincón de la Victoria (publicado en el B.O.P. nº 71 de 15 de abril de 2009). No obstante, a continuación se resaltan aquellas secciones, artículos y documentos incorporados más relevantes para el análisis realizado:

1. Parte II, Sección II: Regulación del Uso de Vivienda
2. Parte II, Sección III: Regulación del Uso de Aparcamiento
3. Parte IV, Sección II: Ordenanzas de Edificación. Definiciones de Carácter General
4. Parte IV, Sección VII: Zona de Ordenación Abierta (OA)
5. BOP 79 de fecha 25/04/2012 (Edicto 3770) art. 2.9 y 2.10

<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70033DADC00Q4T1S7Q2G1N1 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	
<p>FIRMANTE - FECHA</p>	<p>MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 02/11/2023</p> <p>serialNumber=S0333002E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/11/2023 14:22:54</p> <p>APROBACIÓN FINAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 31/10/2023</p>
<p>EXPEDIENTE :: 2022018571</p> <p>Fecha: 16/12/2022</p> <p>Hora: 00:00</p> <p>Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>	



Documento: Estudio de Detalle

Situación: Calle Valencia, 7, 29730, Rincón de la Victoria (Málaga)

Promotor: AVISOL XXI, S.L.



Memoria

3. CONCLUSIONES GENERALES

Como se ha anticipado en el presente documento, la aplicación íntegra los parámetros urbanísticos de la ordenanza OA-3 en la parcela de estudio, daría como resultado un edificio que no cumpliría con los requisitos mínimos de funcionalidad.

Esta situación es generada principalmente por el parámetro de Ocupación Máxima de Parcela (40%). Esto provoca una situación de partida, en cuanto a la superficie computable en planta baja, que, en conjunción con los retranqueos derivados de la separación a linderos, deja muy disminuidos los valores de edificabilidad con respecto a los permitidos.

Habiendo identificado el parámetro urbanístico que genera la distorsión que impide el normal desarrollo de un proyecto para un edificio plurifamiliar en la parcela que nos incumbe, y tras detallar que no se superaría ningún otro parámetro urbanístico, se propone asimilar el parámetro de Ocupación Máxima de Parcela a la de la subzona OA-2, pasando de este modo del 40% al 65%.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70033DADC00Q4T1S7Q2G1N1 en la Sede Electrónica de la Entidad	
FIRMANTE - FECHA	
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 02/11/2023	
serialNumber=S033000E-CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.O-U-Secretaría General de Administración Digital, O-Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/11/2023 14:22:54	
APROBACIÓN FINAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 31/10/2023	
EXPEDIENTE :: 2022018571	
Fecha: 16/12/2022	
Hora: 00:00	
Und. reg: REGISTRO GENERAL	



Málaga, junio de 2023
EL ARQUITECTO

Daniel Serrano Jaime

Colegiado n.º 917 del C.O.A. de Málaga



4. JUSTIFICACIÓN NORMATIVA ACCESIBILIDAD

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL
 Dirección General de Personas con Discapacidad

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*



* 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)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70033DADC00Q4T1S7Q2G1N1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 02/11/2023

serialNumber=S2833002E.CN=Servicio General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 02/11/2023 14:22:54

EXPEDIENTE :: 2022018571

Fecha: 16/12/2022

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



APROBACIÓN FINAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 31/07/2023

Documento: Estudio de Detalle

Situación: Calle Valencia, 7, 29730, Rincón de la Victoria (Málaga)

Promotor: AVISOL XXI, S.L.



Memoria

DATOS GENERALES

DOCUMENTACIÓN

Estudio de Detalle

ACTUACIÓN

Estudio de Detalle Calle Valencia nº 7

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

Residencial, aparcamientos

DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS

DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	310,49
Accesos	1
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	

LOCALIZACIÓN

Calle Valencia nº 7, 29730 Rincón de la Victoria, Málaga

TITULARIDAD

Avisol XXI, S.L.

PERSONA/S PROMOTORA/S

Avisol XXI, S.L.

PROYECTISTA/S

Daniel Serrano Jaime



Documento: Estudio de Detalle

Situación: Calle Valencia, 7, 29730, Rincón de la Victoria (Málaga)

Promotor: AVISOL XXI, S.L.



Memoria

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70033DADC00Q4T1S7Q2G1N1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 02/11/2023
 serialNumber=S2833002E.CN=Servicio General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 02/11/2023 14:22:54

EXPEDIENTE :: 2022018571

Fecha: 16/12/2022
 Hora: 00:00
 Und. reg: REGISTRO GENERAL



FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- Ficha I. Infraestructuras y urbanismo
- Ficha II. Edificios, establecimientos o instalaciones
- Ficha III. Edificaciones de viviendas
- Ficha IV. Viviendas reservadas para personas con movilidad reducida
- Tabla 1. Edificios, establecimientos o instalaciones de alojamiento
- Tabla 2. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso comercial
- Tabla 3. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso sanitario
- Tabla 4. Edificios, establecimientos o instalaciones de servicios sociales
- Tabla 5. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades culturales y sociales
- Tabla 6. Edificios, establecimientos o instalaciones de restauración
- Tabla 7. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso administrativo
- Tabla 8. Centros de enseñanza
- Tabla 9. Edificios, establecimientos o instalaciones de transportes
- Tabla 10. Edificios, establecimientos o instalaciones de espectáculos
- Tabla 11. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso religioso
- Tabla 12. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades recreativas
- Tabla 13. Garajes y aparcamientos

OBSERVACIONES

FECHA Y FIRMA

En Málaga, a 6 de junio de 2023

Fdo.: Daniel Serrano Jaime

Documento: Estudio de Detalle

Situación: Calle Valencia, 7, 29730, Rincón de la Victoria (Málaga)

Promotor: AVISOL XXI, S.L.



Memoria

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70033DADC00Q4T1S7Q2G1N1 en la Sede Electrónica de la Entidad	
FIRMANTE - FECHA	
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 02/11/2023	
serialNumber=S283300E.CN=Señal de tiempo TS@ - @firma.O=U-Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/11/2023 14:22:54	
APROBACIÓN FINAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 31/10/2023	
EXPEDIENTE :: 2022018571	
Fecha: 16/12/2022	
Hora: 00:00	
Und. reg: REGISTRO GENERAL	



Justificación del cumplimiento de las normativas reguladoras de accesibilidad.

DB-SUA .Seguridad de utilización y accesibilidad.

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

Documento: Estudio de Detalle

Situación: Calle Valencia, 7, 29730, Rincón de la Victoria (Málaga)

Promotor: AVISOL XXI, S.L.



Memoria

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL
Dirección General de Personas con Discapacidad

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES *

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:

Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios accesibles en el edificio. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones del edificio (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)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70033DADC00Q4T1S7Q2G1N1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 02/11/2023
 serialNumber=S2833002E.CN=Salto de tiempo TS@ @firma.O=U-Secretaría General de Administración Digital, C=ES - 02/11/2023 14:22:54
 O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 02/11/2023 14:22:54

APROBACIÓN FINAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 31/01/2023

EXPEDIENTE :: 2022018571
 Fecha: 16/12/2022
 Hora: 00:00
 Und. reg: REGISTRO GENERAL

Documento: Estudio de Detalle

Situación: Calle Valencia, 7, 29730, Rincón de la Victoria (Málaga)

Promotor: AVISOL XXI, S.L.



Memoria

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES ESPACIOS INTERIORES AL MISMO NIVEL

ESPACIOS EXTERIORES. Se deberá cumplimentar en su caso, la Ficha justificativa I. Infraestructuras y urbanismo

NORMATIVA	DB-SUA	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
-----------	--------	---------------	-----------	--------------

ACCESO DESDE EL EXTERIOR (Rgto. Art. 64. DB-SUA Anejo A)

Un acceso principal desde el exterior cumple alguna de las siguientes condiciones (marcar lo que proceda):

<input checked="" type="checkbox"/> No hay desnivel				
<input type="checkbox"/> Desnivel	<input type="checkbox"/> Salvado con una rampa (Ver apartado "Rampas")			
	<input type="checkbox"/> Salvado por un ascensor (Ver apartado "Ascensores")			
Pasos controlados	<input type="checkbox"/> El edificio cuenta con torniquetes, barreras o elementos de control, por lo que al menos un paso cuenta con las siguientes características:			
	<input type="checkbox"/> Anchura de paso sistema tipo cuchilla, guillotina o batiente automático.	---	≥ 0,90 m	---
	<input type="checkbox"/> Anchura de portilla alternativa para apertura por el personal de control del edificio.	---	≥ 0,90 m	---

ESPACIOS PARA EL GIRO, VESTÍBULOS Y PASILLOS (Rgto. Art. 64. DB-SUA Anejo A)

Vestíbulos	Circunferencia libre no barrida por las puertas		∅ ≥ 1,50 m	∅ ≥ 1,50 m	---
	Circunferencia libre no barrida por las puertas frente a ascensor accesible.		∅ ≥ 1,50 m	---	---
Pasillos	Anchura libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	---
	Estrechamientos puntuales	Longitud del estrechamiento	≤ 0,50 m	≤ 0,50 m	---
		Ancho libre resultante	≥ 1,00 m	≥ 0,90 m	---
	Separación a puertas o cambios de dirección		≥ 0,65 m	---	---
<input type="checkbox"/> Espacio de giro libre al fondo de pasillos longitud > 10 m		∅ ≥ 1,50 m	---	---	---

(O1) Anchura libre en pasillos secundarios ≥ 1,00 m disponiéndose de superficies de encuentro y giro de 1,20 m x 1,20 m con una separación máxima de 18 m y siempre al principio y al final del pasillo.

HUECOS DE PASO (Rgto. Art. 67. DB-SUA Anejo A)

Anchura libre de paso de las puertas de entrada y huecos		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	-	
<input type="checkbox"/> En el ángulo de máxima apertura de la puerta, la anchura libre de paso reducida por el grosor de la hoja de la puerta es ≥ 0,78 m					
Ángulo de apertura de las puertas		---	≥ 90°	-	
Espacio libre horizontal a ambas caras de las puertas		∅ ≥ 1,20 m	∅ ≥ 1,20 m	-	
Sistema de apertura o cierre	Altura de la manivela	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,80 m a 1,00 m	-	
	Separación del picaporte al plano de la puerta	---	0,04 m	-	
	Distancia desde el mecanismo hasta el encuentro en rincón	≥ 0,30 m	---	---	
<input type="checkbox"/> Puertas transparentes o acristaladas (O3)	Son de policarbonatos o metacrilatos, luna pulida templada de espesor mínimo 6 mm. o acristalamientos laminares de seguridad				
	Señalización horizontal en toda su longitud	De 0,85 m a 1,10 m De 1,50 m a 1,70 m	De 0,85 m a 1,10 m De 1,50 m a 1,70 m	-	
<input type="checkbox"/> Ancho franja señalizadora perimetral (1)		---	0,05 m	-	
(1) Puertas totalmente transparentes con apertura automática o que no disponen de mecanismo de accionamiento					
<input type="checkbox"/> Puertas de dos hojas	Sin mecanismo de automatismo y coordinación, anchura de paso mínimo en una de ellas.		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	-
Anchura libre de paso		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	-	

Documento: Estudio de Detalle

Situación: Calle Valencia, 7, 29730, Rincón de la Victoria (Málaga)

Promotor: AVISOL XXI, S.L.



Memoria

<input type="checkbox"/> Puertas automáticas	Mecanismos de minoración de velocidad	---	≤ 0,5 m/s	-	
VENTANAS					
<input type="checkbox"/> No invaden el pasillo a una altura inferior a 2,20 m					
(02) Altura de los mecanismos de 0,80 m a 1,10 m					
(03) Las puertas de cristal se ejecutarán de vidrio de seguridad, o contarán de un zócalo protector de 0,40 m de altura.					

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
ESPACIOS INTERIORES ENTRE DISTINTOS NIVELES

ACCESO A LAS DISTINTAS PLANTAS O DESNIVELES (Rgto. Art.69 y 2.1.d), DB-SUA 9)

<input checked="" type="checkbox"/> Acceso a las distintas plantas	<input checked="" type="checkbox"/> El edificio, establecimiento o instalación, de titularidad de las Administraciones Públicas o sus entes instrumentales dispone, al menos, de un ascensor accesible que comunica todas las plantas de uso público o privado.
	<input type="checkbox"/> El edificio, establecimiento o instalación de concurrencia pública y más de una planta dispone de un ascensor accesible que comunica las zonas de uso público.
	<input type="checkbox"/> El edificio, establecimiento o instalación, sea o no de concurrencia pública, necesita salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna planta que no sea de ocupación nula, y para ello dispone de ascensor accesible o rampa accesible que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las de entrada accesible al edificio.
	<input type="checkbox"/> El edificio, establecimiento o instalación, sea o no de concurrencia pública, tiene más de 200 m ² de superficie útil en plantas sin entrada accesible al edificio, excluida la superficie de zonas de ocupación nula, y para ello dispone de ascensor accesible o rampa accesible que comunica las plantas que no sean de ocupación nula con las de entrada accesible al edificio.

Los cambios de nivel a zonas de uso y concurrencia pública o a elementos accesibles tales como plazas de aparcamientos accesibles, alojamientos accesibles, plazas reservadas, etc, cuentan con un medio accesible, rampa o ascensor, alternativo a las escaleras.

NORMATIVA	DB-SUA	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
ESCALERAS (Rgto. Art. 70, DB-SUA 1)				
Directriz	<input type="checkbox"/> Recta(2) <input type="checkbox"/> Curva o mixta (3)	<input type="checkbox"/> Recta(2) <input type="checkbox"/> Curva o mixta (3)	---	
Altura salvada por el tramo	<input type="checkbox"/> Uso general	≤ 3,20 m	---	
	<input type="checkbox"/> Uso público (1) o sin alternativa de ascensor	≤ 2,25 m	---	
Número mínimo de peldaños por tramo	≥ 3	Según DB-SUA	---	
(03) Número máximo de peldaños por tramo ≤ 16				
Huella	≥ 0,28 m	Según DB-SUA	---	
Contrahuella (con tabica y sin bocel)	<input type="checkbox"/> Uso general	De 0,13 m a 0,185 m	Según DB-SUA	
	<input type="checkbox"/> Uso público (1) o sin alternativa de ascensor	De 0,13 m a 0,175 m	Según DB-SUA	
Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70 m	Según DB-SUA	---	
En las escaleras situadas en zonas de uso público se dispondrá en el borde las huellas un material o tira antideslizante de color contrastado, enrasada en el ángulo del peldaño y firmemente unida a éste.				

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70033DADC00Q4T1S7Q2G1N1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
 MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 02/11/2023
 serialNumber=S033002E.CN=Salvo de tiempo TS@ - @firma.O=U-Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/11/2023 14:22:54
 APROBACIÓN FINAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 31/07/2023

EXPEDIENTE :: 2022018571
 Fecha: 16/12/2022
 Hora: 00:00
 Und. reg: REGISTRO GENERAL





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70033DADC00Q4T1S7Q2G1N1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 02/11/2023
 Miguel Berbel García-Secretario General de Administración Digital,
 señalNumero=S033002E.CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.OU-Secretaría General de Función Pública.C-ES - 02/11/2023 14:22:54
 O-Secretaría de Estado de Función Pública.C-ES - 02/11/2023 14:22:54

EXPEDIENTE :: 2022018571
 Fecha: 16/12/2022
 Hora: 00:00
 Und. reg: REGISTRO GENERAL



Ancho libre	<input type="checkbox"/> Docente con escolarización infantil o enseñanza primaria, pública concurrencia y comercial	Ocupación ≤ 100	≥ 1,00 m	≥ 1,20 m	---	---	
		Ocupación > 100	≥ 1,10 m				
	<input type="checkbox"/> Sanitario	Con pacientes internos o externos con recorridos que obligan a giros de 90° o mayores		≥ 1,40 m			≥ 1,20 m
		Otras zonas		≥ 1,20 m			
<input type="checkbox"/> Resto de casos			≥ 1,00 m				
Ángulo máximo de la tabica con el plano vertical			≤ 15°	≤ 15°	---	---	
Mesetas	Ancho		≥ Ancho de escalera	≥ Ancho de escalera	---	---	
	Fondo	Mesetas de embarque y desembarque	≥ 1,00 m	≥ 1,20 m	---	---	
		Mesetas intermedias (no invadidas por puertas o ventanas)	≥ 1,00 m	∅ ≥ 1,20 m	---	---	
Mesetas en áreas de hospitalización o de tratamientos intensivos, en las que el recorrido obligue a giros de 180°		≥ 1,60 m		---	---		
(O4) Altura de cerramiento en el intradós ≥ 2,50 m							
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura		= Anchura escalera	= Anchura escalera	---	---	
	Longitud		= 0,80 m	≥ 0,20 m	---	---	
Distancia de la arista de peldaños a puertas o a pasillos de anchura inferior a 1,20 m			≥ 0,40 m	≥ 0,40 m	---	---	
Iluminación a nivel del suelo			---	≥ 150 luxes	---	---	
Pasamanos	Diámetro		---	---	---	---	
	Altura		De 0,90 m a 1,10 m De 0,65 m a 0,75 m	---	---	---	
	Separación entre pasamanos y paramentos			≥ 0,04 m	≥ 0,04 m	---	---
	Prolongación de pasamanos en extremos (4)			≥ 0,30 m	---	---	---

En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con pasamanos. La separación entre pasamanos intermedios es de 4,00 m como máximo, en escaleras sometidas a flujos intensos de paso de ocupantes, como es el caso de acceso a auditorios, infraestructuras de transporte, recintos deportivos y otras instalaciones de gran ocupación. En los restantes casos, al menos uno.

Las escaleras que salven una altura ≥ 0,55 m, disponen de barandillas o antepechos coronados por pasamanos.

Entre dos plantas consecutivas de una misma escalera, todos los peldaños tienen la misma contrahuella todos los peldaños de los tramos rectos tienen la misma huella. Entre dos tramos consecutivos de plantas diferentes, la contrahuella no variará más de ±1 cm.

El pasamanos es firme y fácil de asir, separado del paramento al menos 0,04 m y su sistema de sujeción no interfiere el paso continuo de la mano. Se disponen de pasamanos continuos a ambos lados y diferenciados cromáticamente de las superficies del entorno.

(1) Ver definición DB-SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad"

(2) Obligatorio en áreas de hospitalización y tratamientos intensivos, en escuelas infantiles y en centros de enseñanza primaria o secundaria.

(3) En tramos curvos, la huella medirá 28 cm, como mínimo, a una distancia de 50 cm del borde interior y 44 cm, como máximo, en el borde exterior (véase figura 4.3.). Además, se cumplirá la relación indicada en el punto 1 anterior a 50 cm de ambos extremos. La dimensión de toda huella se medirá, en cada peldaño, según la dirección de la marcha.

(4) En zonas de uso público, o que no dispongan de ascensor como alternativa, se prolongará al menos en un lado. En uso sanitario en ambos lados.

RAMPAS DE ITINERARIOS ACCESIBLES (Rgto. Art. 72, DB-SUA 1)

Directriz		Recta o curvatura de R ≥ 30,00 m	Recta o curvatura de R ≥ 30,00 m	---	---
Anchura		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	---	---
Pendiente longitudinal (proyección horizontal)	Tramos de longitud < 3,00 m	10,00 %	10,00 %	---	---
	Tramos de longitud ≥ 3,00 m y < 6,00 m	8,00 %	8,00 %	---	---
	Tramos de longitud ≥ 6,00 m	6,00 %	6,00 %	---	---
Pendiente transversal		≤ 2 %	≤ 2 %	---	---

Documento: Estudio de Detalle

Situación: Calle Valencia, 7, 29730, Rincón de la Victoria (Málaga)

Promotor: AVISOL XXI, S.L.



Memoria

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70033DADC00Q4T1S7Q2G1N1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 02/11/2023

señalNumero=S2933002E.CN=Salvo de tiempo TS@ - @firma.O=U-Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/11/2023 14:22:54

EXPEDIENTE :: 2022018571

Fecha: 16/12/2022

Hora: 00:00

Und. reg. REGISTRO GENERAL

Longitud máxima de tramo (proyección horizontal)		≤ 9,00 m	≤ 9,00 m	---	
Mesetas	Ancho	≥ Ancho de rampa	≥ Ancho de rampa	---	
	Fondo	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	---	
	Espacio libre de obstáculos	---	∅ ≥ 1,20 m	---	
	<input type="checkbox"/> Fondo rampa acceso edificio	---	≥ 1,20 m	---	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta	---	
	Longitud	---	= 0,60 m	---	
Distancia desde la arista de la rampa a una puerta o a pasillos de anchura inferior a 1,20 m		≥ 1,50 m	---	---	
Pasamanos	Dimensión sólido capaz	---	De 0,045 m a 0,05 m	---	
	Altura	De 0,90 m a 1,10 m De 0,65 m a 0,75 m	De 0,90 m a 1,10 m	---	
	Prolongación en los extremos a ambos lados (tramos ≥ 3 m)	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	---	
Altura de zócalo o elemento protector lateral en bordes libres (*)		≥ 0,10 m	≥ 0,10 m	---	

En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.
 (*) En desniveles ≥ 0,185 m con pendiente ≥ 6 %, pasamanos a ambos lados y continuo incluyendo mesetas y un zócalo o elemento de protección lateral
 El pasamanos es firme y fácil de asir, separado del menos 0,04 m y su sistema de sujeción no interfiere el paso continuo de la mano. Se disponen de pasamanos continuos a ambos lados y diferenciados cromáticamente de las superficies del entorno.
 Las rampas que salven una altura ≥ 0,55 m., disponen de barandillas o antepedros coronados por pasamanos.

(05) Entre paréntesis se exponen los valores admitidos en casos puntuales consolidados por la edificación

(06) Tramos de longitud ≥ 10,00 m 6,00 % (8%)

TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 71, Art. 73)

Tapiz rodante	Luz libre	---	≥ 1,00 m	---	
	Pendiente	---	≤ 12 %	---	
	Prolongación de pasamanos en desembarques	---	0,45 m	---	
	Altura de los pasamanos	---	≤ 0,90 m	---	

(07) Desarrollo horizontal de tapices rodantes ≥ 1,50 m

Escaleras mecánicas	Luz libre	---	≥ 1,00 m	---	
	Anchura en el embarque y en el desembarque	---	≥ 1,20 m	---	
	Número de peldaños enrasados (entrada y salida)	---	≥ 2,50	---	
	Velocidad	---	≤ 0,50 m/s	---	
	Prolongación de pasamanos en desembarques	---	≥ 0,45 m	---	

ASCENSORES ACCESIBLES (art. 74 y DB-SUA Anejo A)

Espacio libre en el ascensor		∅ ≥ 1,50 m	---	---	
Anchura de paso puertas		UNE EN 8170:2004	≥ 0,80 m	---	
Medidas interiores (dimensiones mínimas)	Superficie útil en plantas distintas a las de acceso ≤ 1.000 m ²	<input type="checkbox"/> Una o dos puertas enfrentadas	1,00 x 1,25 m	1,00 x 1,25 m	---
		<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m		
	Superficie útil en plantas distintas a las de acceso > 1.000 m ²	<input type="checkbox"/> Una o dos puertas enfrentadas	1,00 x 1,40 m		
		<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m		

El modelo de ascensor accesible elegido y su instalación por el instalador autorizado cumplirán las condiciones de diseño establecidas en el Reglamento, entre las que destacan:

Rellano y suelo de la cabina enrasados.

Documento: Estudio de Detalle

Situación: Calle Valencia, 7, 29730, Rincón de la Victoria (Málaga)

Promotor: AVISOL XXI, S.L.



Memoria

Puerta de altura telescópica.

Situación botoneras H interior $\leq 1,20$ m H exterior $\leq 1,10$ m

Números en altoprelieve y sistema Braille. Precisión de nivelación $\leq 0,02$ m Pasamanos a una altura entre 0,80 - 0,90 m

En cada acceso se colocarán: indicadores luminosos y acústicos de la llegada, indicadores luminosos que señalen el sentido de desplazamiento, en las jambas el número de la planta en braille y arábigo en relieve a una altura $\leq 1,20$ m. Esto último se podrá sustituir por un sintetizador de voz.

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES

PLAZAS Y ESPACIOS RESERVADOS EN SALAS, RECINTOS Y ESPACIOS EXTERIORES O INTERIORES

NORMATIVA	DB-SUA	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
ESPACIOS RESERVADOS (Rgto. Art. 76, DB-SUA 9 y Anejo A)				
Dotaciones. En función del uso, actividad y aforo de la edificación deberá cumplimentarse la Tabla justificativa correspondiente, con un mínimo del 1 % o de 2 espacios reservados.				
Espacio entre filas de butacas	---	$\geq 0,50$ m	---	---
Espacio para personas usuarias de silla de ruedas	<input type="checkbox"/> Aproximación frontal	$\geq (0,80 \times 1,20)$ m	$\geq (0,90 \times 1,20)$ m	---
	<input type="checkbox"/> Aproximación lateral	$\geq (0,80 \times 1,50)$ m	$\geq (0,90 \times 1,50)$ m	---
Plaza para personas con discapacidad auditiva (más de 50 asientos y actividad con componente auditivo). 1 cada 50 plazas o fracción. Disponen de sistema de mejora acústica mediante bucle de inducción magnética u otro dispositivo similar.				
En escenarios, estrados, etc., la diferencia de cotas entre la sala y la tarima (en su caso) se resuelve con escalera y rampa o ayuda técnica.				

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES

DEPENDENCIAS QUE REQUIERAN CONDICIONES DE INTIMIDAD

NORMATIVA	DB-SUA	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
ASEOS DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA (Rgto. Art. 77, DB-SUA 9 y Anejo A)				
Dotación mínima	<input type="checkbox"/> Aseos aislados	1 aseo accesible por cada 10 inodoros o fracción	1 aseo accesible (inodoro y lavabo)	---
	<input type="checkbox"/> Núcleos de aseos	1 aseo accesible por cada 10 inodoros o fracción	1 aseo accesible (inodoro y lavabo)	---
	<input type="checkbox"/> Núcleos de aseos independientes por cada sexo	---	1 inodoro y 1 lavabo por cada núcleo o 1 aseo aislado compartido	---
	<input type="checkbox"/> Aseos aislados y núcleos de aseos	---	1 inodoro y 1 lavabo por cada núcleo o 1 aseo aislado compartido	---
En función del uso, actividad y aforo de la edificación, deberá cumplimentarse la Tabla justificativa correspondiente.				
Puertas (1)	<input type="checkbox"/> Correderas			
	<input type="checkbox"/> Abatibles hacia el exterior			
(1) Cuenta con sistema que permite desbloquear cerraduras desde el exterior para casos de emergencia				
Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50$ m	$\varnothing \geq 1,50$ m	---
Lavabo (sin pedestal)	Altura cara superior		$\leq 0,85$ m	De 0,70 m a 0,80 m
	Espacio libre inferior	Altura	$\geq 0,70$ m	De 0,70 m a 0,80 m
		Profundidad	$\geq 0,50$ m	---
Inodoro	Espacio de transferencia lateral (2)		$\geq 0,80$ m	---



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70033DADC00Q4T1S7Q2G1N1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 02/11/2023
 serialNumber=S033002E.CN=Señor de tiempo TS@ @firma.O=U-Secretaría General de Administración Digital, C=ES - 02/11/2023 14:22:54
 O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 02/11/2023 14:22:54

EXPEDIENTE :: 2022018571
 Fecha: 16/12/2022
 Hora: 00:00
 Und. reg: REGISTRO GENERAL

APROBACIÓN FINAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 31/02/2023

	Largo	≥ 1,20 m	≥ 1,80 m	---	
	Ancho	≥ 0,80 m	≥ 1,20 m	---	
	Pendiente de evacuación de aguas	---	≤ 2 %	---	
	Espacio de transferencia lateral al asiento	≥ 0,80 m	De 0,80 m a 1,20 m	---	
	Altura del maneral del rociador si es manipulable	---	De 0,80 m a 1,20 m	---	
	Altura de barras metálicas horizontales	---	0,75 m	---	
	Banco abatible	Anchura	---	≥ 0,50 m	
Altura		---	≤ 0,45 m	---	
Fondo		---	≥ 0,40 m	---	
Acceso lateral		≥ 0,80 m	≥ 0,70 m	---	
En el lado del asiento existirán barras de apoyo horizontales de forma perimetral en, al menos, dos paredes que forman esquina y una barra vertical en la pared a 0,60 metros de la esquina o del respaldo del asiento.					
Barras	Diámetro de la sección circular	De 0,03 m a 0,04 m	De 0,03 m a 0,04 m	---	
	Separación al paramento	De 0,045 m a 0,055 m	≥ 0,045 m	---	
	Fuerza soportable	1,00 kN	---	---	
	Altura de las barras horizontales	De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,75 m	---	
	Longitud de las barras horizontales	≥ 0,70 m	---	---	

En el interior debe disponer de avisador luminoso y acústico para casos de emergencia cuando sea obligatoria la instalación de sistema de alarma. El aviso estará conectado con sistema de alarma.

En zonas de uso público debe contar con un dispositivo en el interior fácilmente accesible, mediante el cual se transmite una llamada de asistencia perceptible desde un punto de control que permita a la persona usuaria verificar que su llamada ha sido recibida, o perceptible desde un paso frecuente de personas.

DORMITORIOS Y ALOJAMIENTOS ACCESIBLES (Rgto. Art. 79, DB-SUA 9 Anejo A)

Dotación Se deberá cumplimentar la Tabla justificativa 1. Edificios, establecimientos o instalaciones de alojamiento.

Anchura del hueco de paso en puertas (En ángulo máxima apertura reducida por grosor hoja ≥ 0,78 m)		---	≥ 0,80 m	---	
Espacios de aproximación y circulación	Espacio aproximación y transferencia a un lado de la cama	---	≥ 0,90 m	---	
	Espacio de paso a los pies de la cama	---	≥ 0,90 m	---	
	Frontal a armarios y mobiliario	---	≥ 0,70 m	---	
	Distancia entre dos obstáculos entre los que se deba circular (elementos constructivos o mobiliario).	---	≥ 0,80 m	---	
Armarios empotrados	Altura de las baldas, cajones y percheros	---	De 0,40 a 1,20 m	---	
	Carecen de rodapié en el umbral y su pavimento está al mismo nivel que el de la habitación.				
Carpintería y protecciones exteriores	Sistemas de apertura	Altura	---	≤ 1,20 m	---
		Separación con el plano de la puerta	---	≥ 0,04 m	---
		Distancia desde el mecanismo de apertura hasta el encuentro en rincón	---	≥ 0,30 m	---
	Ventanas	Altura de los antepechos	---	≤ 0,60 m	---

Documento: Estudio de Detalle

Situación: Calle Valencia, 7, 29730, Rincón de la Victoria (Málaga)

Promotor: AVISOL XXI, S.L.



Memoria

Mecanismos	Altura interruptores	---	De 0,80 a 1,20 m	---	
	Altura tomas de corriente o señal	---	De 0,40 a 1,20 m	---	

Si los alojamientos disponen de aseo, será accesible. Si no disponen de él, existirá un itinerario accesible hasta el aseo accesible exterior al alojamiento.

Instalaciones complementarias:

Sistema de alarma que transmite señales visuales visibles desde todo punto interior, incluido el aseo

Avisador luminoso de llamada complementario al timbre

Dispositivo luminoso y acústico para casos de emergencia (desde fuera)

Bucle de inducción magnética

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES EQUIPAMIENTOS Y MOBILIARIO

NORMATIVA	DB-SUA	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
------------------	---------------	----------------------	------------------	---------------------

MOBILIARIO, COMPLEMENTOS Y ELEMENTOS EN VOLADIZO (Rgto. Art. 80, DB-SUA 9 y Anejo A)

El mobiliario deberá respetar una distancia mínima entre dos obstáculos entre los que se deba circular de 0,80 m
La altura de los elementos en voladizo será $\geq 2,20$ m

PUNTOS DE ATENCIÓN ACCESIBLES Y PUNTOS DE LLAMADA ACCESIBLES (Rgto. Art. 8, DB-SUA Anejo A)

Puntos de atención accesible	Mostradores de atención al público	Ancho		$\geq 0,80$ m	$\geq 0,80$ m	---	
		Altura		$\leq 0,85$ m	De 0,70 m a 0,80 m	---	
		Hueco bajo el mostrador	Alto	$\geq 0,70$ m	$\geq 0,70$ m	---	
			Ancho	$\geq 0,80$ m	---	---	
	Ventanillas de atención al público	Altura de la ventanilla	---	$\leq 1,10$ m	---		
		Altura plano de trabajo	$\leq 0,85$ m	---	---		

Posee un dispositivo de intercomunicación dotado de bucle de inducción u otro sistema adaptado a tal efecto.

Puntos de llamada accesible
Dispone de un sistema de intercomunicación mediante mecanismos accesible, con rótulo indicativo de su función y permite la comunicación bidireccional con personas con discapacidad auditiva.

Banda señalizadora visual y táctil de color contrastado con el pavimento y anchura de 0,40 m, que señalice el itinerario accesible desde la vía pública hasta los puntos de atención y de llamada accesible.

EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO (Rgto. Art. 82)

Se deberá cumplimentar la Ficha justificativa I. Infraestructuras y urbanismo

MECANISMOS DE ACCIONAMIENTO Y CONTROL (Rgto. Art. 83, DB-SUA Anejo A)

Altura de mecanismos de mando y control	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,90 a 1,20 m	---	
Altura de mecanismos de corriente y señal	De 0,40 m a 1,20 m	---	---	
Distancia a encuentros en rincón	$\geq 0,35$ m	---	---	

EXPEDIENTE :: 2022018571
Fecha: 16/12/2022
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



Documento: Estudio de Detalle

Situación: Calle Valencia, 7, 29730, Rincón de la Victoria (Málaga)

Promotor: AVISOL XXI, S.L.



Memoria

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES

APARCAMIENTOS DE UTILIZACIÓN COLECTIVA EN ESPACIOS EXTERIORES O INTERIORES ADSCRITOS A LOS EDIFICIOS

NORMATIVA		DB-SUA	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
APARCAMIENTOS (Rgto. Art. 90, DB-SUA 9, Anejo A)					
Dotación mínima	En función del uso, actividad y aforo de la edificación se deberá cumplimentar la Tabla justificativa correspondiente				
Zona de transferencia	Batería (1)	Independiente	Esp. libre lateral $\geq 1,20$ m	---	
		Compartida	---	Esp. libre lateral $\geq 1,40$ m	
	Línea	Esp. libre trasero $\geq 3,00$ m	---	---	
(O8) Siempre que las circunstancias lo permitan, la longitud de las plazas reservadas será de 6,60 m.					
El ancho puede ser de 2,40 m cuando exista un espacio libre mínimo de 1,20 m por el lado del conductor.					

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES

PISCINAS COLECTIVAS

NORMATIVA		DB-SUA	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
CONDICIONES GENERALES						
La piscina debe disponer de los siguientes elementos para facilitar el acceso a los vasos a las personas con movilidad reducida:						
<ul style="list-style-type: none"> - Grúa homologada o elevador hidráulico homologado - Escalera accesible 						
Escaleras accesibles en piscinas	Huella (antideslizante)		---	$\geq 0,30$ m	---	
	Tabica		---	$\leq 0,16$ m	---	
	Ancho		---	$\geq 1,20$ m	---	
	Pasamanos (a ambos lados)	Altura		---	De 0,95 m a 1,05 m	---
		Dimensión mayor sólido capaz		---	De 0,045 m a 0,05 m	---
		Separación hasta paramento		---	$\geq 0,04$ m	---
Separación entre pasamanos intermedios		---	$\leq 4,00$ m	---		
<input type="checkbox"/> Rampas accesibles en piscinas de titularidad pública destinadas exclusivamente a uso recreativo						
Rampas accesibles en piscinas	Pendiente (antideslizante)		---	≤ 8 %	---	
	Anchura		---	$\geq 0,90$ m	---	
	Pasamanos (a ambos lados)	Altura (doble altura)		---	De 0,65 m a 0,75 m De 0,95 m a 1,05 m	---
		Dimensión mayor sólido capaz		---	De 0,045 m a 0,05 m	---
		Separación hasta paramento		---	$\geq 0,04$ m	---
		Separación entre pasamanos intermedios		---	$\leq 4,00$ m	---
Ancho de borde perimetral de la piscina con cantos redondeados		$\geq 1,20$ m	---	---	---	

Documento: Estudio de Detalle

Situación: Calle Valencia, 7, 29730, Rincón de la Victoria (Málaga)

Promotor: AVISOL XXI, S.L.



Memoria

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70033DADC00Q4T1S7Q2G1N1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 02/11/2023
 serialNumber=S0333002E.CN=Servicio General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 02/11/2023 14:22:54

EXPEDIENTE :: 2022018571
 Fecha: 16/12/2022
 Hora: 00:00
 Unid. reg: REGISTRO GENERAL

APROBACIÓN FINAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE 31/09/2023

CARACTERÍSTICAS SINGULARES CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO

- Se disponen zonas de descanso para distancias en el mismo nivel $\geq 50,00$ m o cuando pueda darse una situación de espera.
 - Existen puertas de apertura automática con dispositivos sensibles de barrido vertical, provistas de un mecanismo de minoración de velocidad que no supere 0,50 m/s, dispositivos sensibles que abran en caso de atrapamiento y mecanismo manual de parada del sistema de apertura y cierre. Dispone de mecanismo manual de parada de sistema de apertura.
 - El espacio reservado para personas usuarias de silla de ruedas es horizontal y a nivel con los asientos, está integrado con el resto de asientos y señalizado.
- Las condiciones de los espacios reservados:
- Con asientos en graderío:
- Se situarán próximas a los accesos plazas para personas usuarias de silla de ruedas
 - Estarán próximas a una comunicación de ancho $\geq 1,20$ m
 - Las gradas se señalarán mediante diferenciación cromática y de textura en los bordes
 - Las butacas dispondrán de señalización numerológica en altoprelieve.
- En cines, los espacios reservados se sitúan o en la parte central o en la superior.

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 edificio, establecimiento o instalación 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, aún 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.



ANEXO 1: REPORTAJE FOTOGRÁFICO



Vista aérea de la parcela (sur)



Vista aérea de la parcela (este)

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70033DADC00Q4T1S7Q2G1N1 en la Sede Electrónica de la Entidad	
FIRMANTE - FECHA	
MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 02/11/2023	
señalNumero=S2833002E.CN-Sello de tiempo TS@ - @firma.O-U-Secretaría General de Administración Digital, O-Secretaría de Estado de Función Pública, C-ES - 02/11/2023 14:22:54	
APROBACIÓN FINAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE 31/10/2023	
EXPEDIENTE :: 2022018571	
Fecha: 16/12/2022	
Hora: 00:00	
Und. reg: REGISTRO GENERAL	





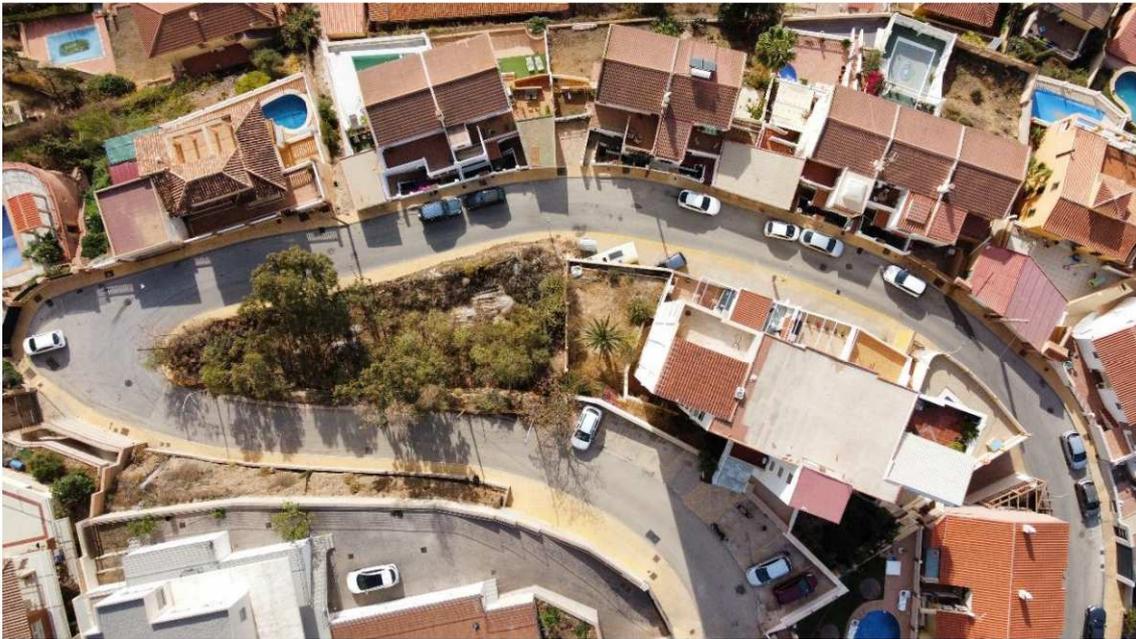
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70033DADC00Q4T1S7Q2G1N1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
 MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 02/11/2023
 serialNumber=S2833002E.CN=Servicio de tiempos TS@ - @firma.O=U-Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 02/11/2023 14:22:54
APROBACIÓN FINAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 31/10/2023

EXPEDIENTE :: 2022018571
 Fecha: 16/12/2022
 Hora: 00:00
 Und. reg: REGISTRO GENERAL



Vista aérea de la parcela (norte)



Vista aérea de la parcela (superior)

Documento: Estudio de Detalle

Situación: Calle Valencia, 7, 29730, Rincón de la Victoria (Málaga)

Promotor: AVISOL XXI, S.L.



Memoria

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70033DADC00Q4T1S7Q2G1N1 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
 MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 02/11/2023
 serialNumber=S2833002E.CN=Servicio de tiempos TS@ - @firma.O=U-Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 02/11/2023 14:22:54
 APROBACIÓN FINAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 31/10/2023

EXPEDIENTE :: 2022018571
 Fecha: 16/12/2022
 Hora: 00:00
 Und. reg: REGISTRO GENERAL



Imagen de la parcela (zona inferior)



Imagen de la parcela (zona de la curva)

Documento: Estudio de Detalle

Situación: Calle Valencia, 7, 29730, Rincón de la Victoria (Málaga)

Promotor: AVISOL XXI, S.L.



Memoria

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E70033DADC00Q4T1S7Q2G1N1 en la Sede Electrónica de la Entidad	
FIRMANTE - FECHA	
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 02/11/2023 <small>serialNumber=S2833002E.CN=Servicio de tiempo TS @ @firma.O=U-Secretaría General de Administración Digital, O=Secretaría de Estado de Función Pública, C=ES - 02/11/2023 14:22:54</small>	
<small>APROBACIÓN FINAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 3/1/2023</small>	
EXPEDIENTE :: 2022018571	
Fecha: 16/12/2022	Unid. reg: REGISTRO GENERAL
Hora: 00:00	



Imagen de la parcela (zona superior)

