TAU2000
ARQUITECTOS

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA R4 DEL SECTOR SUN-R-T.1 “CORTIJO MERINO” DEL PGOU DE MÁLAGA

Diciembre de 2024

Rev-01

Encargante: REINA MARÍN S.L.

Arquitecto: Óscar Puga Barral

ÍNDICE

1 MEMORIA EXPOSITIVA 3

1.1 OBJETO DEL DOCUMENTO. OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE 4
1.2 PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE 5
1.3 EQUIPO REDACTOR 6

2 MEMORIA INFORMATIVA 7

2.1 SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS 8
2.2 CARACTERÍSTICAS Y ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS 9
2.3 SUPERFICIE DE LA PARCELA 9
2.4 INFORMACIÓN REGISTRAL DE LA PARCELA 10
2.5 INFORMACIÓN CATASTRAL DE LA PARCELA 11
2.6 ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DE LOS TERRENOS 11
2.7 MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA 11
2.7.1 Normativa Urbanística Estatal. 11
2.7.2 Normativa Urbanística Autonómica. 11
2.7.3 Normativa Urbanística Municipal. 11
2.8 DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS 12
2.9 ARQUEOLOGÍA 12
2.10 SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS 12
2.11 EVALUACIÓN AMBIENTAL 13

3 MEMORIA DE INFORMACIÓN 14

3.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA 15
3.2 CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN 20

4 ORDENANZAS 21

4.1 ORDENANZAS GENERALES 22
4.2 ORDENANZAS PARTICULARES 22
4.2.1 Ámbito 22
4.2.2 Tipología de edificación 22
4.2.3 Usos permitidos 22
4.2.4 Parcela mínima y Número de viviendas. 24
4.2.5 Densidad máxima en Manzana. 24
4.2.6 Edificabilidad neta y techo máximo edificable. 24
4.2.7 Altura edificable. 24
4.2.8 Ocupación máxima. 25

4.2.9 Tratamiento de ático. ... 25
4.2.10 Separación a linderos privados. ... 25
4.2.11 Separación entre unidades de edificación dentro de una misma manzana. ... 26
4.2.12 Vuelos de cuerpos salientes. ... 26
4.2.13 Delimitación de suelo privado no vallado en planta baja para uso comercial. ... 26
4.2.14 Ordenanza de valla. ... 26
4.2.15 Medidas complementarias en la edificación por aplicación del Estudio Acústico ... 27
4.2.16 Aplicación de las Medidas de Ahorro Energético y Calidad Ambiental. ... 27
4.2.17 Aparcamientos interiores a manzanas ... 27
4.2.18 Concesión de Autorizaciones y Licencias. ... 27

5 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA ... 29

6 MEMORIA ECONÓMICA ... 31

7 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS ... 33

7.1 GEORREFERENCIACIÓN DE LA PARCELA ... 35
7.2 ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN. ... 35

8 ACCESIBILIDAD ... 36

9 CONCLUSIONES ... 47

10 ÍNDICE DE PLANOS ... 49

11 DOCUMENTACIÓN CATASTRAL Y REGISTRAL ... 51

11.1 DOCUMENTACIÓN CATASTRAL ... 52
11.2 DOCUMENTACIÓN REGISTRAL ... 53

1 MEMORIA EXPOSITIVA

1.1 OBJETO DEL DOCUMENTO. OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle desarrolla las determinaciones urbanísticas y de ordenación de la Parcela R4 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUNC RT1 "Cortijo Merino" del PGOU de Málaga (A.D. BOP 13 de diciembre de 2021).

La oportunidad de la formulación del Estudio de Detalle se justifica ante la necesidad de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Capítulo III "Normas y Ordenanzas", del citado Plan Parcial de Ordenación para las parcelas con Ordenanza Particular de las Zonas Residenciales (OA):

"En manzanas cuya ordenación de la edificación prevea la construcción de más de un bloque, o tener más de 5.000 m² de superficie neta de parcela, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle".

Dado que la parcela R4, según se establece en el propio Plan Parcial de Ordenación, tiene una superficie neta de 5.576 m²s procede la redacción de Estudio de Detalle.

El presente Estudio de Detalle se redacta conforme a lo establecido en el artículo 94 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

***Artículo 94**. Los Estudios de Detalle.*

1. *Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.*
2. *En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:*
    a) *Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.*
    b) *Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.*

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

3. *En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.*
4. *El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:*
   a) *Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.*
   b) *Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.*
   c) *Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.*

Asimismo, para la redacción del presente Estudio de Detalle, se contempla lo prescrito en las Normas Urbanísticas del PGOU de Málaga y más concretamente lo establecido en el Título II, Capítulo Tercero, Sección 6ª "PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: ESTUDIOS DE DETALLE".

1.2 PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se redacta el presente Estudio de Detalle por iniciativa de la mercantil REINA MARÍN S.L. con C.I.F. B29769619 y domicilio en Plaza del Carbón nº3, 3º de Málaga como propietaria de los terrenos.

Actúa como como representante de la mercantil promotora D. Fernando Quesada Mejías con N.I.F. 25.102.735-Y.

1.3 EQUIPO REDACTOR

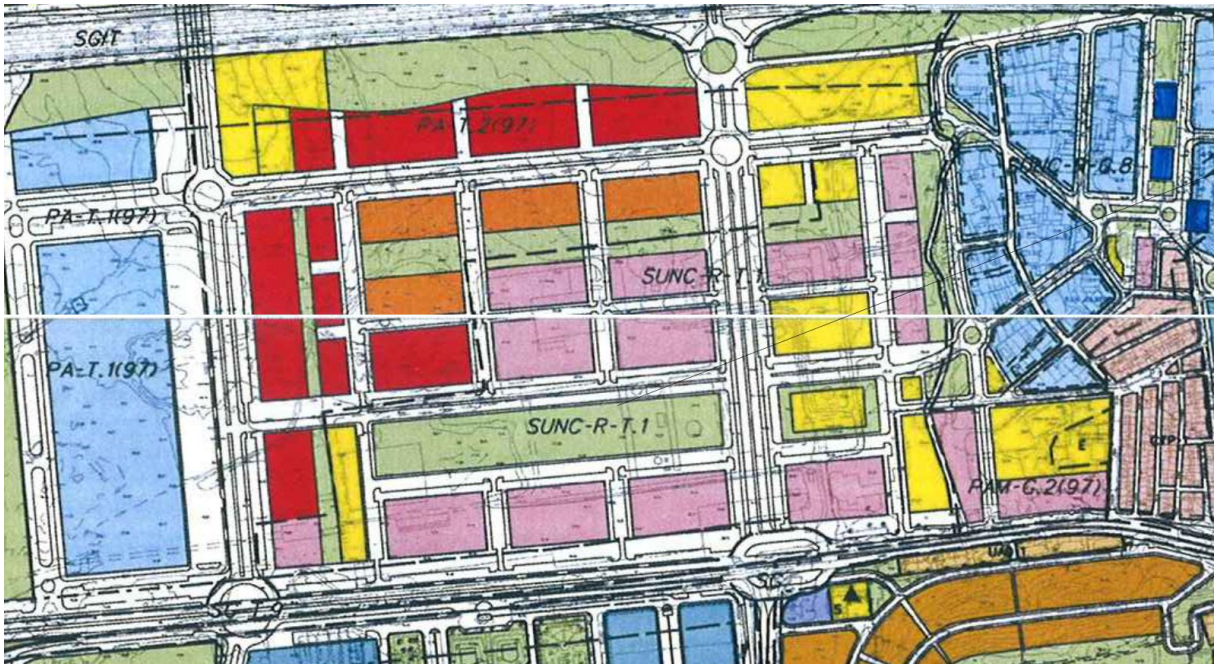
El documento lo redacta el arquitecto Óscar Puga Barral, colegiado número 669 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, en representación de la sociedad profesional TAU 2000 slp, con CIF B-92.190.917 y domicilio profesional en Calle Jaén nº9 de la ciudad de Málaga.

2 MEMORIA INFORMATIVA

2.1 SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS

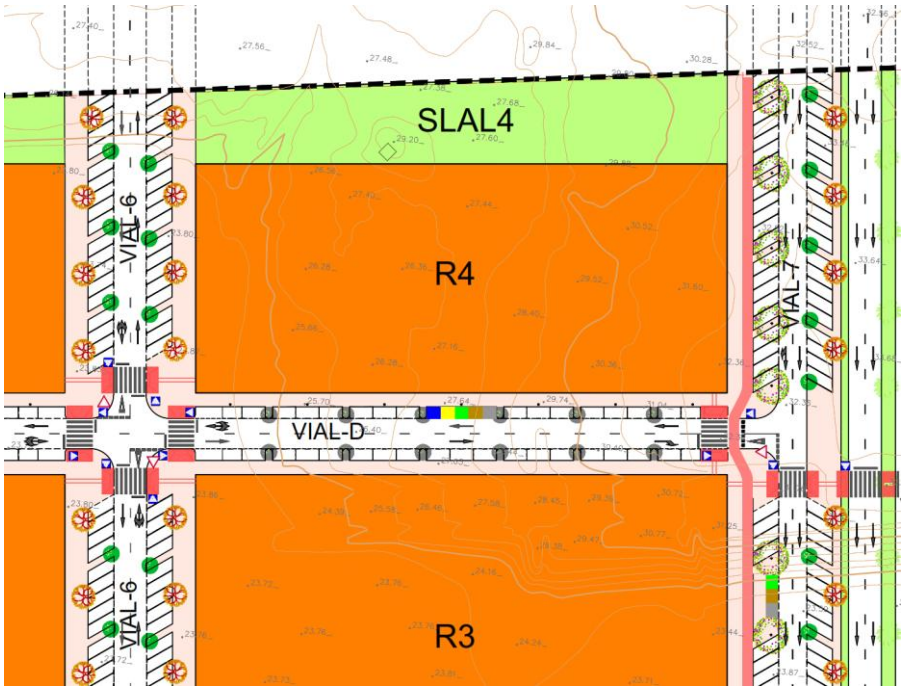
La parcela sobre la que se desarrolla la presente Estudio de Detalle es la denominada R4 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino" del PGOU de Málaga.

Geográficamente el Sector se sitúa junto a la carretera de Campanillas, actualmente Avenida de Ortega y Gasset, al Norte de esta, en el lugar donde se localizó en el pasado la "Fábrica de Amoniaco". La delimitación de este Sector contenida en el Plano de Clasificación del PGOU queda comprendida entre la citada avenida de Ortega y Gasset al sur, el Polígono PA-T2 "Urbanización Buenavista" al Oeste y al Norte y el Polígono El Viso y la Barriada San Carlos al Este, de los que se separa por arroyo de nombre desconocido.



La parcela R4 se encuentra en el extremo Norte del sector siendo sus linderos:

- Al Norte linda con la parcela SLAAL4 del PPO.
- Al Sur linda con el Vial D del PPO.
- Al Este linda con el Vial 7 del PPO.
- Al Oeste Linda con el Vial 6 del PPO.



2.2 CARACTERÍSTICAS Y ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS

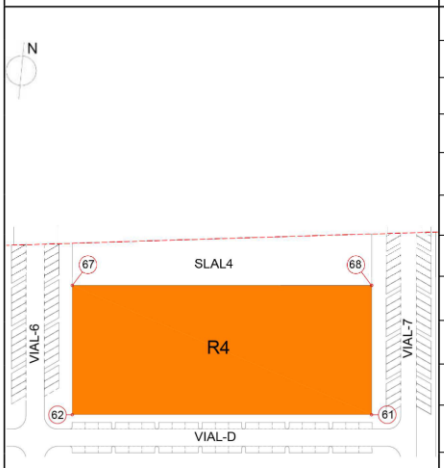
A fecha de redacción del Presente Estudio de Detalle se encuentran en ejecución las Obras contenidas en el Proyecto de Urbanización del Sector SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino".

Según se establece en el citado Proyecto de Urbanización, la parcela R4 tendrá un desnivel máximo aproximado de 2,50 m encontrando los puntos a mayor cota en el extremo nororiental de la parcela y los puntos a menor cota en el extremo suroccidental de la parcela.

2.3 SUPERFICIE DE LA PARCELA

Según consta en el PPO definitivamente aprobado, la superficie neta de suelo de la parcela R4 es de 5.576,63 m²s.

Del mismo modo, en el Proyecto de Reparcelación del SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino" (AD BOP 21/12/2021) establece las coordenadas georreferenciadas de la parcela R4 que a continuación se acompañan:

IDENTIFICACION DEL ELEMENTO	COORDENADAS GEOREFERENCIADAS ETRS89		
	Nº	Coordenada X	Coordenada Y
	61	366.541,93	4.063.829,76
	62	366.428,61	4.063.819,94
	67	366.424,38	4.063.868,73
	68	366.537,71	4.063.878,62

2.4 INFORMACIÓN REGISTRAL DE LA PARCELA

A continuación, se acompaña la descripción de la finca nº 66696 extraída de la Nota Simple Informativa:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA Nº 8
C/ Cerrojo nº 17, 2º. Málaga. CP: 29007
Tlf. 952.28.21.00
malaga8@registrodelapropiedad.org
==========

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE SECCION 4ª Nº: 66696 Código Registral Único: 29026000969968

URBANA: Parcela en forma rectangular, denominada Parcela R 4, sita en el término municipal de Málaga, integrada dentro del ámbito de planeamiento **del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" del PGOU de Málaga de 2011. Cuenta con una superficie de cinco mil quinientos setenta y seis metros con sesenta y tres decímetros cuadrados y una edificabilidad de nueve mil cuatrocientos veintisiete metros con sesenta y ocho decímetros cuadrados de techo, de uso residencial plurifamiliar y un número máximo de noventa y dos viviendas.** Linda: Norte: Con finca resultante "SLAL 4" del Proyecto de Reparcelación del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" del PGOU de Málaga de 2011; Sur: Con finca resultante "VIAL D2" del Proyecto de Reparcelación del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" del PGOU de Málaga de 2011; Este: Con finca resultante "VIAL- 7" del Proyecto de Reparcelación del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" del PGOU de Málaga de 2011; Oeste: Con finca resultante "VIAL-6" del Proyecto de Reparcelación del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" del PGOU de Málaga de 2011.- **USO: Residencial plurifamiliar.-**

UTM/REFERENCIA CATASTRAL NO CONSTA

ESTADO DE COORDINACION GRAFICA CON CATASTRO:

Finca NO coordinada gráficamente con el Catastro conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria.-

TITULARIDADES

TITULAR	C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
REINA MARIN SL	B29769619	3581	1460	131	1

100,000000% del pleno dominio.
TITULO: Adquirida por PROYECTO DE REPARCELACION en virtud de Certificación administrativa, autorizada por Adminis./Ayunt. EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE MALAGA, MALAGA, el día 08/03/22

2.5 INFORMACIÓN CATASTRAL DE LA PARCELA

La parcela R4 considerada en el presente estudio de detalle tiene la referencia catastral que a continuación se indica:

PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL
R4	6438601UF6663N0001KD	5.577 m²s

2.6 ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DE LOS TERRENOS

La parcela R4 del Sector SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino" es propiedad de la mercantil REINA MARÍN S.L (B-29769619) con el 100% del pleno dominio.

2.7 MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

2.7.1 Normativa Urbanística Estatal.

Legislación estatal de aplicación directa al régimen del suelo: Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

a) Legislación estatal de aplicación supletoria en materia de Estudios de Detalle: Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril.
b) Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

2.7.2 Normativa Urbanística Autonómica.

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

2.7.3 Normativa Urbanística Municipal.

- Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Málaga. Aprobación definitiva publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía el 30 de agosto de 2.011.
- Plan Parcial de Ordenación del Sector SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino" del PGOU de Málaga (A.D. BOP 13 de diciembre de 2021).
- Proyecto de Urbanización del Sector SUNC-R-T.1. Aprobación definitiva publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga el 31 de mayo de 2022.

2.8 DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS

Tal y como se ha expuesto en apartados anteriores, a fecha de redacción del presente Estudio de Detalle, se encuentran en Ejecución las obras correspondientes al Proyecto de Urbanización del Sector SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino".

Una vez culminen los trabajos contemplados en el citado Proyecto de Urbanización la Parcela R4 dispondrá de acceso rodado por vía urbana pavimentada dotada de alumbrado público y contará con acceso a los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica con capacidad suficiente para el uso previsto.

2.9 ARQUEOLOGÍA

La Ficha de Características del Sector incluida en el PGOU señala la afectación de los terrenos por el denominado "Antiguo Camino de Cártama", de época romana, señalado con el número 50 en el Catálogo de Protecciones Arqueológicas del PGOU, descrito en cuanto a su estado de conservación como parcialmente destruido y adscrito a la categoría de Zonificación Arqueológica de Tipo 3, sujeto por tanto a vigilancia arqueológica.

Con ocasión de los movimientos de tierra que puedan efectuarse y con carácter previo a éstos, deberá solicitarse autorización bajo la figura de control arqueológico a los efectos de una localización más precisa de los yacimientos que pudieran existir.

2.10 SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS

Según se indica en el Plan Parcial de Ordenación definitivamente aprobado:

"Los terrenos del Sector SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino" se encuentra afectados por una potencial contaminación derivada del proceso industrial localizado anteriormente (Fábrica de Amoníaco): Más concretamente por Arsénico (As) e Hidrocarburos (TPH) en puntos y zonas localizadas e identificadas."

Asimismo, se establecen las siguientes condiciones:

"Será condición previa para la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización que se aporte Resolución de la Administración Autonómica en la cual se aprueba el Proyecto de Recuperación Voluntaria de Suelos. Las medidas incluidas en éste serán recogidas y valoradas en el Proyecto de Urbanización"

"Será condición previa para la recepción por parte de la Administración de las obras incluidas en el Proyecto de Urbanización del Sector que se aporte el informe favorable de Certificación ECCA (Entidad Colaboradora en materia de Calidad Ambiental)"

El Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado (BOP 31/07/2022) incorpora la resolución de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga aprobando el proyecto de recuperación voluntaria de suelos del sector.

Del mismo modo, se aportaba por parte del Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga, dictamen ambiental favorable respecto a la solicitud de autorización ambiental unificada, con el condicionante de que una vez haya sido ejecutado el proyecto de recuperación voluntaria de los suelos, la consejería competente en materia de medio ambiente deberá emitir pronunciamiento favorable sobre la calidad de los suelos.

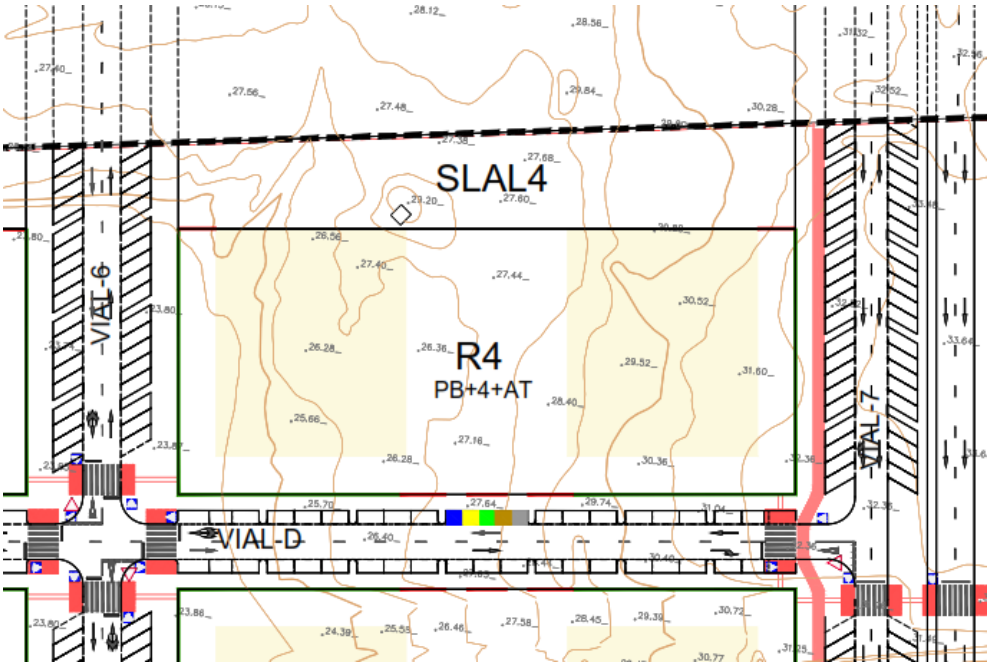
2.11 EVALUACIÓN AMBIENTAL

De acuerdo con lo previsto en el Artículo 40, "Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico" de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los Estudios de Detalle así como sus revisiones y modificaciones no se encuentran sometidos a la evaluación ambiental estratégica por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

3 MEMORIA DE INFORMACIÓN

3.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

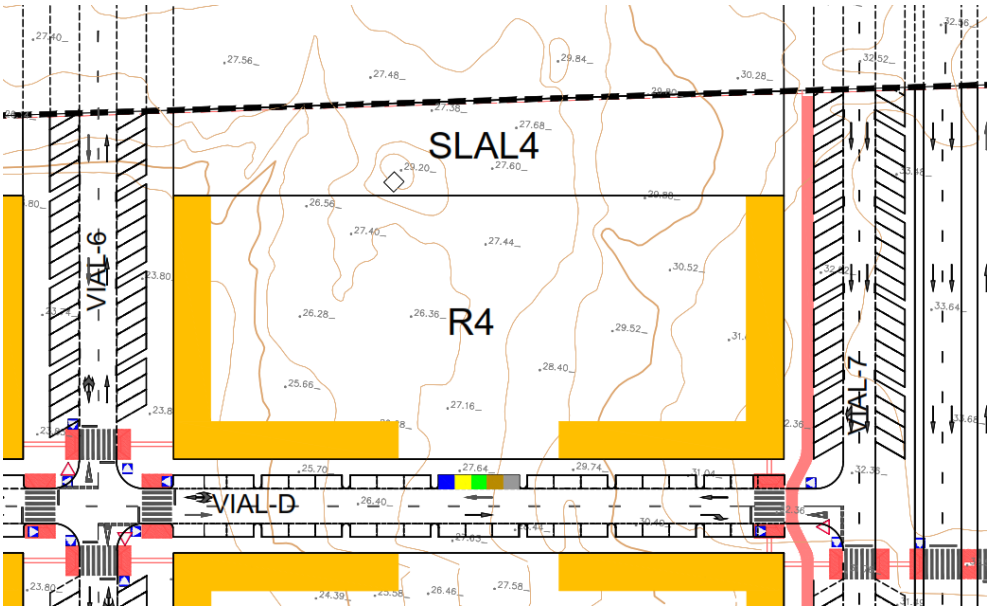
El PPO del sector SUNC-R-T.1 definitivamente aprobado, en el plano nº11 titulado "ORDENACIÓN, ALINEACIONES Y ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN", propone para la parcela R4, la construcción de dos edificaciones aisladas situadas en los extremos este y oeste de la parcela, según puede comprobarse en la imagen que se acompaña:



Representación de la Parcela R4 contenida en el plano nº 11 del PPO: "ORDENACIÓN, ALINEACIONES Y ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN"

La propuesta volumétrica no vinculante aportada, adolece de detalle suficiente para que pueda entenderse como una propuesta de implantación detallada, sino que más bien se trata de un ejercicio necesario para la comprobación de la viabilidad de los parámetros de ordenación generales establecidos en el Plan Parcial.

Del mismo modo, en el plano nº12 del PPO titulado "ORDENANZAS Y USOS EN MANZANAS" se repite la misma propuesta de implantación esta vez para establecer las ordenanzas de aplicación, así como los espacios privados no edificados en planta baja susceptibles de ser adscritos al uso comercial (a definir en el Estudio de Detalle a redactar según puede leerse en la leyenda)



Representación de la Parcela R4 contenida en el plano n° 12 del PPO: "ORDENANZAS Y USOS EN MANZANAS"

ORDENANZAS Y USOS EN MANZANAS		
LOCALIZACIÓN	ORDENANZA-USOS	ESPACIO PRIVADO NO EDIFICADO ADSCRITO AL USO COMERCIAL
R1 A R5	OA1 - USO RESIDENCIAL-VIVIENDA LIBRE - USOS COMPATIBLES-ALTERNATIVOS	SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE
R6 A R12	OA1 - USO RESIDENCIAL- VPO	-

Leyenda contenida en el plano n° 12 del PPO: "ORDENANZAS Y USOS EN MANZANAS"

La propuesta de Ordenación de Volúmenes NO vinculante contenida en el Plan Parcial no nos parece del todo adecuada por distintas razones:

- La anchura de los volúmenes propuestos parece anticipar plantas de viviendas tipo "corredor", esto es, plantas de viviendas organizadas a ambos lados de un pasillo central con viviendas con única orientación (a excepción de la posible formalización de las viviendas de los testeros). El resultado previsible de esta ordenación sería la disposición de un gran número de viviendas con orientación única este u oeste en idéntica proporción, atendiendo a las mayores longitudes de fachada.
- Por otra parte, soluciones tipológicas de "Bloque en H" requerirían una mayor anchura de edificación al precisar de patios de luces y ventilación de dimensiones adecuadas. En este caso distintas estancias de las viviendas necesariamente ventilarían a través de estos patios.
- La proporción de fachada con orientación sur no alcanza el 25% de la longitud total de fachada.

A continuación, se enumeran los objetivos que se persiguen y que fundamentan la propuesta de ordenación de volúmenes desarrollada en el presente Estudio de Detalle:

- Disponer el mayor número de viviendas posibles con doble orientación de tal forma que se permita la ventilación cruzada en el interior de estas.

- Optimizar el soleamiento de las viviendas disponiendo el mayor número de viviendas posibles con salones orientados al sur (ARCO SOLAR I). La orientación norte preferiblemente se reservará para las zonas de noche (dormitorios).

- Maximizar la longitud de fachada de planta baja con frente a vía pública susceptible de aprovechamiento comercial.

- Reducir la huella de edificación sobre rasante, liberando espacio de parcela para uso comunitario.

- El Plan Parcial establece una separación a linderos públicos de 7 metros. El presente Estudio de Detalle propone vuelos de una longitud máxima de 2,50 m sobre la separación a linderos públicos con elementos y cuerpos abiertos, de modo que los vuelos se realizarán en todo momento en el interior de la parcela y respetando en todo caso una separación a lindero público no inferior a 4,50 m. La separación a lindero público establecida por el PGOU para la ordenanza de referencia de la parcela es OA-1 es de 3 m. El presente Estudio de Detalle modifica la separación a lindero público establecida en el PPO respetando en todo momento la ordenanza particular OA-1 del PGOU vigente. Dicha modificación se realiza al amparo de las competencias propias del Estudio de Detalle según se recoge en el artículo 94 del Reglamento General de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. El empleo de elementos y cuerpos salientes en las fachadas constituyen elementos de protección solar de las fachadas de las viviendas (especialmente importantes para las fachadas orientadas en el ARCO SOLAR II en época estival).

- El presente Estudio de Detalle contempla la ejecución de una única edificación en el interior de la manzana, razón por la cual no es de aplicación el artículo 20.10 del PPO: "Separación entre unidades de edificación dentro de una misma Manzana. Por la misma razón anterior, tampoco es de aplicación el artículo 20.14 del PPO "Aplicación de las Medidas de Ahorro Energético y Calidad Ambiental".

- El PPO definitivamente aprobado, en su artículo 20.7 "Altura edificable y ocupación máxima" establece para las parcelas R1 a R6 una correspondencia entre el número de plantas y la altura máxima edificable según se expresa en la siguiente tabla:

Número de Plantas	Altura máxima edificable
PB+4	18,20 m
PB+4+Ático	21,20 m

Por encima de la altura máxima edificable, según se establece en el artículo 12.2.24 "Criterios de medición de alturas" del PGOU de Málaga se permitirán *"Los casetones de acceso a terraza, con una altura de 2,70 m hasta la cara superior del último forjado, y una ocupación máxima de un 15% de la superficie total de la cubierta. O la estrictamente necesaria para dicha finalidad…"*

Estos casetones ubicados sobre la altura máxima edificable serán de uso exclusivo de acceso a la cubierta de la edificación desde espacios comunes del edificio (nunca de uso exclusivo privativo de las vivienda). No se permitirá la colocación de instalaciones sobre los mismos.

- La longitud del frente libre de edificación no vallado para uso comercial se corresponderá con el frente de edificación adscrito al uso comercial de planta baja al que de servicio.

- La franja libre de edificación de 7 metros de anchura en los tramos de fachada que no tengan frente a local comercial en planta baja, podrá ser ocupada por rampas de aparcamiento, espacios de acceso comunitario al conjunto, espacios privativos exteriores vinculados a las viviendas de planta baja o podrá ser empleado para la ubicación de instalaciones técnicas vinculadas a la edificación cuando la normativa sectorial obligue a que éstos deban situarse en el lindero de la parcela (centros de transformación, cajas generales de protección…).

- La ordenación de volúmenes contenida en el presente Estudio de Detalle verifica el cumplimiento de lo establecido en el Título VIII del P.G.O.U. de Málaga en lo referente al "Diseño y Posición de la Edificación" especialmente en lo referente a la Separación entre fachadas. Tal y como puede comprobarse en la documentación gráfica del Estudio de Detalle, la distancia entre fachadas orientadas en el Arco Solar I verifican el cumplimiento de la relación a/h≥ 1,7. Dado que la separación entre fachadas de edificaciones orientadas en el Arco Solar II están establecidas en el PPO, sin que en ningún caso se verifique que la relación ancho de vía-altura de la edificación sea inferior a 1,30 (a/h <= 1,3), el presente Estudio de Detalle propone como estrategia alternativa la existencia de cuerpos y elementos abiertos volados

desde la línea de fachada, de hasta 2,50 m de longitud, que funcionarán como elementos de protección solar.

- El presente Estudio de Detalle incorpora como plano de información, el Plano de Zonificación Acústica del P.G.O.U. en el que se identifican los Objetivos de Calidad Acústica para Ruido aplicables a Áreas Urbanizadas. El sector SUNC R-T.1 es un sector de territorio con predominio de suelo de uso residencial cuyos objetivos de Calidad Acústica aplicables son los que siguen:

Índices de ruido

Ld	Le	Ln
65	65	55

3.2 CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

Puede comprobarse en el siguiente cuadro comparativo, que la ordenación fijada en la presente Estudio de Detalle no contraviene lo prescrito en el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino" del PGOU de Málaga.

	P.P.O. SUNC-R-T.1	ESTUDIO DE DETALLE
Superficie de suelo	5.576,63 m²s	5.576,63 m²s
Índice de edificabilidad	1,9308 m²t/m²s	1,9308 m²t/m²s
Edificabilidad	9.427,68 m²t	9.427,68 m²t
Ordenanza de Aplicación	Ordenación Abierta (OA1)	Ordenación Abierta (OA1)
Tipología de edificación	Edificación residencial exenta en manzanas, en régimen de propiedad horizontal -vivienda plurifamiliar en altura- con espacios ajardinados anexos en el interior de la manzana.	Edificación residencial exenta en manzanas, en régimen de propiedad horizontal -vivienda plurifamiliar en altura- con espacios ajardinados anexos en el interior de la manzana
Densidad máxima de viviendas en manzana	70 m²t/viv	70 m²t/viv
Número máximo de viviendas.	92 viviendas	92 viviendas
Número máximo de Plantas	PB+4 ó PB+4+Ático	PB+4 ó PB+4+Ático
Altura máxima de las edificaciones	18,20 m (PB+4) 21,20 m (PB+4+Ático)	18,20 m (PB+4) 21,20 m (PB+4+Ático)
Ocupación máxima sobre rasante	65% s/5.576,63 m²s (3.624,81 m²s)	65% s/5.576,63 m²s (3.624,81 m²s)
Ocupación máxima bajo rasante	125% ocupación máx. sobre rasante (125% s/3.624,81 m²s=4.531,01 m²s)	125% ocupación máx. sobre rasante (125% s/3.624,81 m²s=4.531,01 m²s)
Dotación de plazas de aparcamiento	Viviendas: 1,50 plazas/vivienda (mínimo 1,50 plazas/100 m²t de vivienda) Otros Usos: Según lo dispuesto en el artículo 6.7.4 del Título VI (PGOU febrero 2018)	Viviendas: 1,50 plazas/vivienda (mínimo 1,50 plazas/100 m²t de vivienda) Otros Usos: Según lo dispuesto en el artículo 6.7.4 del Título VI (PGOU febrero 2018)

4 ORDENANZAS

Serán de aplicación para la ordenación y edificación de la parcela R4 del Sector SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino" del PGOU de Málaga las siguientes Ordenanzas:

4.1 ORDENANZAS GENERALES

Será de obligado cumplimiento para el desarrollo y ejecución la siguiente normativa de carácter general del Plan General de Ordenación:

- Normas Urbanísticas. Disposiciones generales:
  - Título III: Régimen urbanístico del suelo y las edificaciones
  - Título VI: Regulación de los Usos y Sistemas. En este sentido la normativa de Usos deberá cumplir con lo especificado en este Título VI.
  - Título VII: Normas de urbanización
  - Título VIII: Medidas de ahorro energético y calidad medioambiental.
- Normas Urbanísticas. Ordenanzas:
  - Título XI: Régimen del Suelo Urbano.
  - Aplicación del vigente Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/03, de 17 de junio. BOJA núm. 134 de 15 de julio de 2003). Por el cual, previo a cualquier movimiento de tierra, habrá de solicitarse autorización bajo la figura de control arqueológico.

4.2 ORDENANZAS PARTICULARES

4.2.1 Ámbito

El ámbito de actuación para la aplicación de esta Ordenanza es el relativo al definido en el plano nº9 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUNC-R-T.1 para la parcela R4.

Ordenanza de aplicación: Ordenación Abierta. Subzona 1 – OA1

4.2.2 Tipología de edificación

Edificación residencial exenta en manzanas, en régimen de propiedad horizontal -vivienda plurifamiliar en altura- con espacios ajardinados anexos en el interior de la manzana.

4.2.3 Usos permitidos

4.2.3.1 Uso característico dominante

Residencial plurifamiliar

4.2.3.2 Usos compatibles

- El Uso Terciario, cumpliendo las condiciones del Capítulo 3º-Uso Productivo- y Capítulo 4º -Usos de servicios terciarios y comercio- del Título VI del Plan General.
- Se incluyen igualmente el uso empresarial o de oficina y el de hospedaje, recreativo y de hostelería.
- En el uso de hospedaje se incluyen hoteles, moteles, paradores, pensiones y residencias.
- En el uso recreativo se incluyen salones recreativos y de juegos, bingos, casinos, etc.
- En el uso de hostelería se incluyen cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiesta, etc.
- En el grupo de Hostelería se admitirán sin actividad musical o con ambientación musical con nivel de emisión inferior a 90 dB(A), tales como bares, cafeterías, restaurantes, cervecerías, marisquerías, hamburgueserías, pizzerías, etc.
- En el uso de comercio se podrá desarrollar desde la planta baja hasta la segunda planta incluida. Se incluyen en este grupo los servicios destinados a suministrar mercancías al público mediante venta al por menor, incluyendo actividades que elaboren artesanalmente los productos destinados a dicha venta o que realicen reparaciones de los mismos.
  Habrán de establecerse exclusivamente en las plantas bajas o sótanos de los edificios de viviendas aquellas actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación de productos.
  Habrán de tenerse en cuenta las especificaciones determinadas en el Artículo 6.4.5, apart. 3.
- Equipamientos comunitarios, excepto cementerios, tanatorios y crematorios y cumpliendo las condiciones del Artículo 6.5.1 del Título VI del PGOU.
- El uso de equipamientos comunitarios incluye las actividades docentes; guarderías y escuelas infantiles, centros escolares, academias, centros universitarios, academias de baile y danza.
- Actividades y servicios de interés público y social (SIPS), culturales (bibliotecas, archivos, museos, centros de interpretación), actividades socioculturales (centros de asociaciones, agrupaciones, peñas, cofradías, centros parroquiales, etc.)
- Usos de asistencia sanitaria. Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse en edificios sanitarios exclusivos.
- Usos de prestación de asistencia no específicamente sanitaria mediante los servicios sociales (residencias de ancianos, de estudiantes, infantiles, etc.)
- Uso productivo, exclusivamente en las plantas bajas de las edificaciones, conforme establece el Artículo 6.3.3 del Título VI del PGOU.
- Uso religioso
- Usos deportivos, comprendiendo los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias (saunas, jacuzzi, vestuarios, residencia de deportistas, aulas de enseñanza deportiva).
- Uso de aparcamientos.

4.2.3.3 Usos alternativos.

El equipamiento comunitario, cumpliendo las condiciones del Artículo 6.5.1 del Título VI del Plan General de Ordenación a excepción del uso de cementerio.

Las Edificaciones Residenciales acogidas al Régimen de Protección Oficial no podrán tener usos compatibles y/o alternativos.

4.2.4 Parcela mínima y Número de viviendas.

La parcela mínima edificable, así como el Número máximo de viviendas para la parcela R4 son los que a continuación se indican:

Superficie Neta de Parcela (m²s)	5.576,63 m²s
Número máximo de viviendas	92 viviendas

Adicionalmente, deberá garantizarse la condición morfológica de poder incluir en el interior de esta un círculo de 15 metros de diámetro.

Cuando en parcela o manzana se proyecten dos o más bloques, el Proyecto de Edificación deberá garantizar la mancomunación de los espacios libres interiores de la parcela.

4.2.5 Densidad máxima en Manzana.

En virtud del artículo 12.2.34 de las Ordenanzas del Plan General, la unidad residencial en vivienda no podrá tener una superficie construida inferior a 70 m²t/viv. Ello habrá de tenerse en consideración específicamente en aquellas manzanas que asuman usos complementarios-compatibles o alternativos al uso residencial vivienda.

4.2.6 Edificabilidad neta y techo máximo edificable.

La edificabilidad neta y el techo máximo edificable para la parcela R4 son los que a continuación se indican:

Edificabilidad Neta (m²t/m²s)	1,6905 m²t/m²s
Techo máximo edificable (m²t)	9.427,68 m²t

4.2.7 Altura edificable.

La altura máxima edificable para la parcela R4 son las indicadas en el plano nº11 del Plan Parcial de Ordenación definitivamente aprobado:

Planta Baja+4 Plantas (PB+4)	**18,20 m**
Planta Baja+4 Plantas+Ático (PB+4+At)	**21,20 m**

La altura máxima de la edificación se medirá conforme se establece en los artículos 12.2.24 y 12.2.25 de la Sección 5ª del Título XII del PGOU de Málaga.

La altura máxima de las edificaciones, construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado ocualquier otro añadido sobre las construcciones), así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objetos fijos (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.) no podrán superar la cota de 57,00 metros sobre el nivel del mar.

4.2.8 Ocupación máxima.

Se establece como ocupación máxima sobre rasante el 65% de la superficie neta de parcela.

La ocupación máxima bajo rasante podrá incrementarse un 25% con respecto a la superficie máxima sobre rasante para uso aparcamiento.

Ocupación máxima Sobre Rasante	65% Parcela neta	3.624,81 m²s (65% s/5.576,63 m²s)
Ocupación máxima Bajo Rasante	125% Ocupación Sobre rasante (81,25% parcela neta)	4.531,01 m²s (81,25% s/5.576,63 m²s)

4.2.9 Tratamiento de ático.

Se podrá autorizar conforme a lo indicado en el plano nº11 del Plan Parcial de Ordenación definitivamente aprobado para la parcela R4 el desarrollo de una planta ático con las siguientes limitaciones:

La planta ático deberá retranquearse un mínimo de 4,50 m respecto a la alineación establecida para el plano de fachada para la formalización de terrazas, pérgolas o belvederes.

La ocupación de la planta ático no superará el 50% de la ocupación máxima sobre rasante.

La altura máxima de la edificación considerando la planta ático no superará los 21,20 m medida conforme se establece en los artículos 12.2.24 y 12.2.25 de la Sección 5ª del Título XII del PGOU de Málaga.

4.2.10 Separación a linderos privados.

La separación a linderos privados será ¼ de la altura del edificio medida planta a planta.

La diferencia de cotas de rasante del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros, debiendo escalonarse las diferentes rasantes adaptándose a la topografía existente.

4.2.11 Separación entre unidades de edificación dentro de una misma manzana.

La separación mínima entre fachadas de dos edificaciones distintas será de 30,00 metros.

No se considerarán a estos efectos las construcciones auxiliares que pudieran dar servicio a la edificación principal tales como módulos de aseos de piscina, recintos de instalaciones y análogos que no podrán tener más de una planta sobre rasante ni estar separados de la edificación a la que da servicio menos de tres metros.

No se considera la existencia de distintas unidades de edificación en la manzana.

4.2.12 Vuelos de cuerpos salientes.

En el interior de la manzana se permite todo tipo de vuelos, respetando la separación a linderos y el porcentaje de ocupación.

Asimismo, se permitirá el vuelo de cuerpos salientes (terrazas, aleros, pérgolas y análogos) de hasta 2,50 m sobre la alineación de fachada situada a 7 m del lindero público.

4.2.13 Delimitación de suelo privado no vallado en planta baja para uso comercial.

Se permitirá en planta baja el uso privado y no vallado de la franja de suelo no ocupada por edificación con frente a la vía pública, vinculada en todo caso a los usos comerciales que pudieran establecerse en la planta baja de la edificación.

La longitud del frente libre de edificación no vallado para uso comercial se corresponderá con el frente de edificación adscrito al uso comercial de planta baja al que de servicio.

4.2.14 Ordenanza de valla.

4.2.14.1 Vallas alineadas a vial.

Se realizarán hasta 1,00 metros de altura con elementos sólidos y opacos y hasta una altura de 2,10 metros con cerramiento ligero y transparente.

En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 metros de cerramiento ligero y transparente sobre dicho muro. Dicha altura de valla afectará igualmente a setos vegetales que se dispongan en la alineación a vial. El Proyecto de valla se presentará conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

4.2.14.2 Vallas medianeras.

En las lindes medianeras, la diferencia de cotas de rasante entre los respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros en toda la separación al lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros, medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. Dicha altura de valla afectará igualmente a los setos vegetales que se dispongan en los linderos medianeros.

En ningún punto del terreno se podrán sobrepasar dichas diferencias de rasante y altura de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

4.2.14.3 Espacios no ocupados por la edificación y de uso público.

En los casos de uso público de los espacios no ocupados por la edificación, o que por cualquier circunstancia pasasen a ser públicos, no se vallará, sino que se urbanizará tal espacio a su uso público.

Cuando se proyecten locales comerciales en planta baja y éstos no tengan acceso directo a vía pública, deberá garantizarse el uso público de los espacios perimetrales por los que se acceda a dichos locales (aun cuando estos espacios tengan carácter privado), admitiéndose rampas de acceso a garajes en estos espacios perimetrales.

4.2.15 Medidas complementarias en la edificación por aplicación del Estudio Acústico

Los muros o vallas perimetrales de las manzanas de edificación residencial habrán de ser de al menos 2,00 metros de altura (2,10 m. máximo) y sus superficies han de ser parcialmente absorbentes (materiales porosos en obra de fábrica y setos en superficies verdes).

Las fachadas de las edificaciones habrán de ser de materiales parcialmente absorbentes para reducir la reflexión del ruido en ellas mediante acabados porosos, superficies de planos irregulares, etc.

4.2.16 Aplicación de las Medidas de Ahorro Energético y Calidad Ambiental.

Se habrán de tener en cuenta las medidas del título VIII del POGU -Medidas de Ahorro Energético y Calidad Ambiental- de forma que se respeten las condiciones de asoleamiento provocadas por las distancias entre alineaciones de los bloques que se ordenen en el interior de aquellas.

4.2.17 Aparcamientos interiores a manzanas

Se proyectarán plazas de aparcamiento interiores a las manzanas en sótano de garaje en proporción de 1,50 plazas por vivienda y por 100 metros cuadrados de techo edificado en régimen libre, y 1,00 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificado en régimen de protección oficial.

En cualquier caso el número final de plazas deberá ser el que resulte tras sumar el correspondiente a los usos compatibles que finalmente se implanten.

La superficie de sótano podrá ocupar una planta baja hasta un 25% más de lo determinado en esta ordenanza para ocupación de la manzana por la edificación residencial, siempre que el uso sea de garaje, cumpliéndose las separaciones a linderos públicos y privados y garantizándose las condiciones generales de ajardinamiento del resto de la manzana.

4.2.18 Concesión de Autorizaciones y Licencias.

La concesión de autorizaciones y licencias de obra quedará condicionada a la obtención de un pronunciamiento favorable de la Delegación Territorial en Málaga de Agricultura, Ganadería, Pesca y

Desarrollo Sostenible respecto a la adecuada calidad de los suelos para los usos proyectados, a la luz de los resultados de los estudios de caracterización de suelos y análisis de riesgos correspondiente.

5 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

El artículo 94 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece en su apartado 4, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 del propio Reglamento el contenido mínimo que deberán incorporar los Estudios de Detalle:

a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.
b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la nueva propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y georreferenciada.
c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

No procede la redacción de una Memoria de Participación e Información Pública a la vista del limitado alcance y determinaciones atribuidos a este instrumento complementario. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en suelo urbano (en el caso que nos ocupa), no pudiendo en ningún caso modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito.

6 MEMORIA ECONÓMICA

El artículo 94 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece en su apartado 4, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 del propio Reglamento el contenido mínimo que deberán incorporar los Estudios de Detalle:

a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.
b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la nueva propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y georreferenciada.
c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

No procede la redacción de una Memoria Económica a la vista del limitado alcance y determinaciones atribuidos a este instrumento complementario. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en suelo urbano (en el caso que nos ocupa), no pudiendo en ningún caso modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito.

7 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

El Sector SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino" del PGOU de Málaga se encuentra en toda su superficie afectado por Servidumbres Aeronáuticas (radioeléctricas y de operaciones) del Aeropuerto de Málaga Costa del Sol.

La parcela R4 se encuentra afectada tanto por el Límite de Aproximación Frustrada NDB RWY 31 como por cota +57 msnm a efectos radioeléctricos.

El Plan Parcial de Ordenación del sector SUNC-R-T.1 definitivamente aprobado fue informado favorablemente por la Dirección General de Aviación Civil con fecha 4 de julio de 2017.

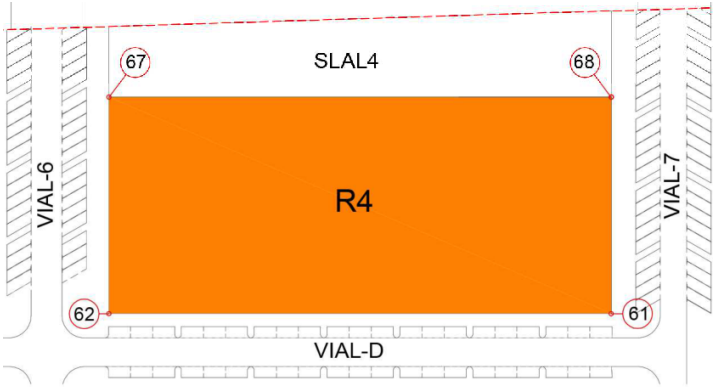
Como consecuencia de lo anterior, el PPO incorpora de forma recurrente en lo relativo a la altura máxima de las edificaciones la siguiente restricción:

La altura máxima de las edificaciones, construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, así como cualquier otro añadido sobre las construcciones), así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objetos fijos (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.) no podrá superar la cota de 57,00 metros sobre el nivel del mar.

El presente Estudio de Detalle recoge tanto en la memoria como en la documentación gráfica que lo desarrolla la citada limitación de altura de edificaciones, construcciones y elementos auxiliares a la cota +57,00 m.s.n.m.

7.1 GEORREFERENCIACIÓN DE LA PARCELA

El Proyecto de Reparcelación establece las coordenadas de la parcela R4, del mismo modo que el Proyecto de Urbanización establece las rasantes de los extremos de la parcela. A continuación, se acompaña relación de coordenadas de los vértices de la parcela así como su elevación conforme al siguiente esquema:



		UTM ETRS89 / Huso 30		UTM ED50 / Huso 30	
PUNTO	Cota (m.s.n.m)	Coordenada X	Coordenada Y	Coordenada X	Coordenada Y
61	28,88	366541,93	4063829,76	366654,70	4064035,24
62	27,95	366428,61	4063819,94	366541,38	4064025,41
67	29,31	366424,38	4063868,73	366537,15	4064074,20
68	30,43	366537,71	4063878,62	366650,48	4064084,10

7.2 ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.

La altura máxima de las edificaciones, construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, así como cualquier otro añadido sobre las construcciones), así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objetos fijos (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.) **no podrá superar la cota de 57,00 metros sobre el nivel del mar.**

8 ACCESIBILIDAD

Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las Infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009
Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*

* 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)

DATOS GENERALES

DOCUMENTACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA R4 DEL SECTOR SUNC-R-T.1 "CORTIJO MERINO" DEL PGOU DE MÁLAGA

ACTUACIÓN

Trabajos de planeamiento. Alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes de la parcela considerada.

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

Uso característico del edificio: Residencial Vivienda

Otros usos: los definidos como compatibles y/o alternativos en el Plan Parcial de Ordenación

Aparcamientos vinculados a las viviendas de la propia edificación

DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS

DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	No procede
Número de asientos	No procede
Superficie	No procede
Accesos	No procede
Ascensores	No procede
Rampas	No procede
Alojamientos	No procede
Núcleos de aseos	No procede
Aseos aislados	No procede
Núcleos de duchas	No procede
Duchas aisladas	No procede
Núcleos de vestuarios	No procede
Vestuarios aislados	No procede
Probadores	No procede
Plazas de aparcamientos	No procede
Plantas	No procede
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	No procede

LOCALIZACIÓN

Parcela R4 del Sector SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino" del PGOU de Málaga

TITULARIDAD

Promoción de titularidad privada.

PERSONA/S PROMOTORA/S

REINA MARÍN S.L.

PROYECTISTA/S

Óscar Puga Barral

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

Málaga, diciembre de 2024

Óscar Puga Barral

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

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles
Material: No procede (*).
Color: No procede (*).
Resbaladicidad: No procede (*).

Pavimentos de rampas
Material: No procede (*).
Color: No procede (*).
Resbaladicidad: No procede (*).

Pavimentos de escaleras
Material: No procede (*).
Color: No procede (*).
Resbaladicidad: No procede (*).

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas
Material: No procede (*)
Color: No procede (*)

(***) Consideramos un Estudio de Detalle necesario para la definición de alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes en la parcela R4 del SUNC-R-T.1.**

☐ 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 n° 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)	≥ 1,50 m	≥ 1.50 m (O2)	≥ 1.80 m
Pendiente longitudinal			≤ 6,00 %	---	≤ 8.00 %	≤ 6.00 %
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2.00 %	≤ 2.00 %
Altura libre			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2.10 m	≥ 2.20 m
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)			---	≤ 0,12 m	(O3)	≤ 0.12 m
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	☐ En itinerarios peatonales		∅ ≤ 0,016 m	---	∅ ≤ 0.02 m	∅ ≤ 0.016 m
	☐ En calzadas		∅ ≤ 0,016 m	---	∅ ≤ 0.02 m	∅ ≤ 0.016 m
Iluminación homogénea			Cumplirá RD 1890/2008	---	---	Alumbrado vial ambiental
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.						
(O2) En todos los casos en que esto no se pueda cumplir, deberá disponer al menos, de una anchura mínima tal que permita el paso de una persona en silla de ruedas (1,20 metros). Se admitirá en casos puntuales un ancho ≥ 0,90 m. en zonas consolidadas por la edificación y en puntos singulares. (O3) Altura de bordillos ≤ 14,00 cm.						
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	☐ Longitud ≤ 2,0 m		≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	No procede
	☐ Longitud ≤ 3,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	No procede
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2.00 %	No procede
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)			≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	≥ 2.00 m	No procede
Anchura franja señalizadora pavimento táctil			= 0,60-1,20 m	= 1,20 m	= 1.00 m	No procede
Rebaje con la calzada			0,00 – 0,40 cm	0,00 cm	0.00 cm	No procede
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 %	≤ 8.00 %	≤ 6.00 %
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m			---	≤ 6,00 %	≤ 8.00 %	≤ 6.00 %
Pendiente transversal			= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %	≤ 2.00 %	≤ 2.00 %
Rebaje de bordillo en el vado					≤ 0.05 m	≤ 0.05 m
Longitud, dejando franja libre paralela a la fachada de ≥ 0,60 m no afectada por el vado	☐ Existen alcorques				1,00 m	0,60 m
	☒ No existen alcorques				0,60 m	
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	≥ 2.00 m	No procede
☐ Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones			≥ 0,90 m	---	---	No procede
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80-1,20 m	1,20 m	= 1.00 m	No procede
		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	= Hasta línea fachada	No procede
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,80-1,20 m	---	---	No procede
		Longitud	= Espacio de intersección	---	---	No procede
ISLETAS (Rgto. art. 17, Orden TMA/851/2021 arts. 22, 45 y 46)						
Anchura			≥ Paso peatones	≥ 1,80 m	≥ 1.80 m	No procede
Fondo			≥ 1,80 m	≥ 1,20 m	---	No procede
Espacio libre			---	---	---	No procede
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60-1,20 m	---	---	No procede
		Anchura pavimento direccional	= 0,80-1,20 m	---	---	No procede
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60-1,20 m	---	---	No procede
		Anchura pavimento direccional	= 0,80-1,20 m	---	---	No procede

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 procede
Altura libre			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	---	No procede
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal			≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	---	No procede
Pendiente transversal del itinerario peatonal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	---	No procede
Iluminación permanente y uniforme			Cumplirá RD 1890/2008	---	---	No procede
Franja señalizadora pav. táctil direccional		Anchura	---	= Itin. peatonal	---	No procede
		Longitud	---	= 0,60 m	---	No procede
Barandillas inescalables Coincidirán con inicio y final		Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	---	No procede
(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 procede
Diámetro del pasamanos			De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m	---	No procede
Separación entre pasamanos y paramentos			≥ 0,04 m	≥ 0,04 m	---	No procede
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo			= 0,30 m	---	---	No procede
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 procede
Altura libre en pasos subterráneos			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	---	No procede
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal			≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	---	No procede
Pendiente transversal del itinerario peatonal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	---	No procede
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos			Cumplirá RD 1890/2008	≥ 200 lux	---	No procede
Franja señalizadora pav. táctil direccional		Anchura	---	= Itin. peatonal	---	No procede
		Longitud	---	= 0,60 m	---	No procede
ESCALERAS (Rgto. art. 23, Orden TMA/851/2021 arts. 15, 30 y 46)						
Directriz	☒ Trazado recto					
	☐ Generatriz curva. Radio		---	R ≥ 50 m	---	No procede
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio			3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	3 ≤ N ≤ 16	N ≤ 10
Peldaños	Huella		≥ 0,28 m	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	0,30 m
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)		0,13 m ≥ x ≤ 0,175 m	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	0,16 m
	Relación huella / contrahuella		0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	---	---	62 (cumple)
	Ángulo huella / contrahuella		75º ≤ α ≤ 90º	---	---	90º
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde		= 0,05 m	---	---	No procede
Ancho libre			≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	1,20 m
Ancho mesetas			≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	≥ 1,20 m	1,20 m
Fondo mesetas			≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	1,20 m
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera			≥ 1,20 m	≥ 1,50 m	---	>1,50 m
Circulo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas			---	≥ 1,20 m	---	No procede
Franja señalizadora pavimento táctil direccional		Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	= Anchura escalera	= Anchura escalera
		Longitud	= 0,80-1,20 m	= 0,60 m	= 1,00 m	0,80 m
Barandillas inescalables Coincidirán con inicio y final		Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	---	≥ 0,90 m
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	De 0,90 a 1,10 m	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 0,95 m	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 0,95 m
Diámetro del pasamanos			De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,04 m a 0,05 m	0,045 m
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques			≥ 0,30 m	---	≥ 0,30 m	0,30 m
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						
(O4) Se deberá cerrar siempre el intradós de la escalera hasta una altura de 2,10 m.						

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 procede
	Franja pavimento táctil indicador direccional		= Anchura puerta	---	---	No procede
			= 0,80-1,20 m	---	---	No procede
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	---	---	No procede
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	---	---	No procede
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	---	---	No procede
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 0,90 m	---	---	No procede
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	☐ Una puerta	1,10 x 1,40 m	---	---	No procede
		☐ Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	---	---	No procede
		☐ Dos puertas en ángulo	1,60 x 1,40 m	---	---	No procede
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	---	---	No procede
		Longitud	= 1,20 m	---	---	No procede
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	---	---	No procede
		Longitud	Los bordes de los escalones señalizados con una banda de contraste	---	---	No procede
RAMPAS (Rgto. art. 22, Orden TMA/851/2021 arts. 14, 30 y 46)						
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % o desnivel > 0,20 m, 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	---	No procede
Anchura libre			≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	≥ 1,80 m ≥ 1,20 m si existe recorrido alternativo	No procede
Longitud de tramos sin descansillos (1)			≤ 9,00 m	≤ 9,00 m	≤ 10.00 m	No procede
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	≤ 8.00 % (≤ 10%) (O5)	No procede
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	≤ 6,00 % (≤ 8%) (O5)	No procede
	Tramos de longitud > 6,00 m, hasta 9,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	≤ 6.00 % (≤ 8%) (O5)	No procede
(1) En la columna O. TMA/851/2021 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal						
(O5) Entre paréntesis se exponen los valores admitidos en casos puntuales consolidados por la edificación Longitud máxima de tramos sin rellanos intermedios 10,00 m						
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2.00 %	No procede
Ancho de mesetas			Ancho de rampa	Ancho de rampa	Ancho de rampa	No procede
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	☐ Sin cambio de dirección		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	≥ 1.50 m	No procede
	☐ Con cambio de dirección		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	≥ 1.50 m	No procede
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.		Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta	---	No procede
		Longitud	= 0,80-1,20 m	= 0,60 m	---	No procede
Barandillas inescalables		Altura (1)	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	---	No procede
(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	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 0,95 m	No procede
Diámetro del pasamanos			De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,04 m a 0,05 m	No procede
Prolongación de pasamanos en cada tramo			≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	No procede
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos						
A ambos lados de la rampa habrá un resalte ≥ 0,10 m En rampas de ancho ≥ 3,00 se instalará una barandilla central 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	≥ 0,50 m	No procede
		Altura	---	≥ 0,90 m	---	No procede
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores		Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	---	---	No procede
		Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m	≥ 1,00 m	No procede
		Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m	No procede
Señalización	☐ Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho.		= 0,40 m	---	---	No procede
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.		≤ 50m	---	---	No procede
	☐ Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	≥ 0,10 m	---	No procede

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	≥ 2 % del total	No procede
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---	≥ (5,00 x 3,60) m (O6)	No procede
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---	≥ (5,00 x 3,60) m (O6)	No procede
	(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.				
(O6) 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 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.	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif
Altura libre de obstáculos			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,10 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	---	No procede
Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	---	No procede
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	No procede
		Espacio libre	1,50 m x 1,00 m	0,90 m x 1,20 m	---	No procede
Rejillas	Resalte máximo		Enrasadas	Enrasadas	---	Enrasadas
	Orificios en áreas de uso peatonal		∅ ≥ 0,016 m	---	---	∅ ≥ 0,016 m
	Orificios en calzadas		Ídem que anterior si están situadas a ≤ 0,50 m de límite lateral externo de paso de peatones	---	---	No procede
	Distancia a paso de peatones		---	---	---	No procede
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 de estancias	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	---	---	No procede
	Altura		≤ 0,85 m	---	---	No procede
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	---	---	No procede
		Ancho	≥ 0,80 m	---	---	No procede
		Fondo	≥ 0,50 m	---	---	No procede
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			∅ ≥ 1,50 m	---	---	No procede

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		≥ 1,80 x 3,40m	≥ 1,50 x 2,30 m	≥ 1,50 x 2,30 m	No procede
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	No procede
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	No procede
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %	≤ 1,00 %	No procede

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....)				≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2.10 m	No procede
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano				---	---	---	No procede
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)				---	≥ 1,60 m	---	No procede
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada				≥ 0,40 m	---	---	No procede
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado			≤ 0,85 m	De 0,70 m a 0,80 m	---	No procede
	Longitud de tramo de mostrador adaptado			≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	---	No procede
	Altura de elementos salientes (toldos...)			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2.10 m	No procede
	Altura información básica			---	De 1,45 m a 1,75 m	---	No procede
Semáforos	Pulsador	Altura		De 0,80 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	No procede
		Distancia al límite de paso		≤ 1,50 m	---	---	No procede
		Diámetro pulsador		≥ 0,04 m	---	---	No procede
Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos., teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal			∅ ≥ 1,50 m	---	---	No procede
	Altura dispositivos manipulables			De 0,80 m a 1,20 m	≤ 1,20 m	≤ 1,20 m	No procede
	Altura pantalla			De 0,80 m a 1,20 m	---	De 0,90 m a 1.40 m	No procede
	Inclinación pantalla			Entre 15 y 30º	---	---	No procede
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la			---	≤ 0,80 m	---	No procede
Papeleras y buzones	Altura boca papelera			De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m	0,90 m	No procede
	Altura boca buzón			---	De 0,70 a 1,20 m	0,90 m	No procede
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo			De 0,80 a 0,90 m	---	0,70 m	No procede
	Área utilización libre obstáculos			∅ ≥ 1,50 m	---	---	No procede
	Anchura franja pavimento circundante			---	≥ 0,50 m	---	No procede
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que			1 de cada 10 o fracción	---	---	No procede
	Espacio libre no barrido por las puertas			∅ ≥ 1,50 m	---	---	No procede
	Anchura libre de hueco de paso			≥ 0,80 m	---	---	No procede
	Altura interior de cabina			≥ 2,20 m	---	---	No procede
	Altura de lavabo (sin pedestal)			≤ 0,85 m	---	---	No procede
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		≥ 0,80 m	---	---	No procede
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m	---	---	No procede
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m	---	---	No procede
			Longitud	≥ 0,70 m	---	---	No procede
	Altura de mecanismos			≤ 0,95 m	---	---	No procede
	Ducha	Altura del asiento (40-45 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---	---	No procede
		Espacio lateral transferencia (1,20 m de fondo)		≥ 0,80 m	---	---	No procede
Bancos accesibles	Dotación mínima			1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	---	No procede
	Altura asiento			De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	De 0,45 m a 0,50 m	No procede
	Profundidad asiento			De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,45 m a 0,50 m	No procede
	Altura respaldo			≥ 0,45 m	De 0,40 m a 0,50 m	0,50 m	No procede
	Altura reposabrazos respecto del asiento			---	De 0,18 m a 0,20 m	---	No procede
	Ángulo inclinación asiento-respaldo			---	≤ 105º	---	No procede
	Dimensión soporte región lumbar			---	≥ 15 cm	---	No procede
	Espacio libre al lado del banco			≥ ∅ 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m	---	No procede
	Espacio libre en el frontal del banco			≥ 0,60 m	---	---	No procede
Bolardos (1)	Separación entre bolardos			---	≥ 1,20 m	≥ 1.20 m	No procede
	Diámetro			≥ 0,10 m	---	---	No procede
	Altura			De 0,75 m a 1,00 m	≥ 0,70 m	≥ 0.70 m (O7)	No procede
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.						
(O7) ≥ 0.85 m si la planta del bolardo ≤ (0.50 x 0.30) m							No procede
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica			---	De 1,45 m a 1,75 m	---	No procede
	Altura libre bajo la marquesina			---	≥ 2,20 m	---	No procede
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.						
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca		De 0,70 a 0,90 m	---	---	No procede
	No enterrados	Altura parte inferior boca		0,70 – 1,20 m	---	---	No procede
		Altura de elementos		0,80 – 1,20 m	---	---	No procede

9 CONCLUSIONES

El conjunto de documentos que integran el Estudio de Detalle de la Parcela R4 del Sector SUNCT-R-T.1 "Cortijo Merino" del PGOU de Málaga se considera que cumplen en todos los aspectos la normativa vigente por lo que puede ser sometido a la aprobación de los organismos competentes.

Málaga, diciembre de 2014

El Arquitecto

Óscar Puga Barral

10 ÍNDICE DE PLANOS

CÓDIGO	FAMILIA	PLANTA	FORMATO	ESCALA
ED-01	Información	Situación	A1	S/E
ED-02	Información	Situación referida al PGOU	A1	S/E
ED-03	Información	Situación referida al PLAN PARCIAL	A1	S/E
ED-04	Información	Topográfico estado actual	A1	1/1500
ED-05	Información	Servidumbres aeronáuticas - PGOU	A1	S/E
ED-06	Información	Servidumbres aeronáuticas - PGOU	A1	S/E
ED-07	Información	Servidumbres aeronáuticas - Radioeléctricas	A1	1/10000
ED-08	Información	Servidumbres aeronáuticas - Operaciones	A1	1/10000
ED-09	Información	Zonificación Acústica-PGOU	A1	S/E
ED-10	Plano de Propuesta	Emplazamiento	A1	1/1000
ED-11	Plano de Propuesta	Plantas bajo rasante y planta baja	A1	1/250
ED-12	Plano de Propuesta	Plantas primera a ático	A1	1/250
ED-13	Plano de Propuesta	Ordenación de volúmenes. Secciones	A1	1/250
ED-14	Propuesta No vinculante	Plantas bajo rasante y planta baja	A1	1/250
ED-15	Propuesta No vinculante	Plantas primera a cuarta	A1	1/250
ED-16	Propuesta No vinculante	Ordenación de volúmenes. Secciones	A1+	1/250
ED-17	Plano de Propuesta	Justificación del arco solar	A1+	1/500

11 DOCUMENTACIÓN CATASTRAL Y REGISTRAL

11.1 DOCUMENTACIÓN CATASTRAL

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCION GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6438601UF6663N0001KD

PARCELA

Superficie gráfica: 5.577 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

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

Lunes , 1 de Julio de 2024

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PG SECTOR CORTIJO MERINO Suelo
29004 MALAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

11.2 DOCUMENTACIÓN REGISTRAL

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

==========

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 art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

==========

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA Nº 8

C/ Cerrojo nº 17, 2º. Málaga. CP: 29007

Tlf. 952.28.21.00

malaga8@registrodelapropiedad.org

==========

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE SECCION 4ª Nº: 66696 Código Registral Único: 29026000969968

URBANA: Parcela en forma rectangular, denominada Parcela R 4, sita en el término municipal de Málaga, integrada dentro del ámbito de planeamiento **del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" del PGOU de Málaga de 2011. Cuenta con una superficie de cinco mil quinientos setenta y seis metros con sesenta y tres decímetros cuadrados y una edificabilidad de nueve mil cuatrocientos veintisiete metros con sesenta y ocho decímetros cuadrados de techo, de uso residencial plurifamiliar y un número máximo de noventa y dos viviendas**. Linda: Norte: Con finca resultante "SLAL 4" del Proyecto de Reparcelación del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" del PGOU de Málaga de 2011; Sur: Con finca resultante "VIAL D2" del Proyecto de Reparcelación del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" del PGOU de Málaga de 2011; Este: Con finca resultante "VIAL- 7" del Proyecto de Reparcelación del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" del PGOU de Málaga de 2011; Oeste: Con finca resultante "VIAL-6" del Proyecto de Reparcelación del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" del PGOU de Málaga de 2011.- **USO: Residencial plurifamiliar.-**

UTM/REFERENCIA CATASTRAL NO CONSTA

ESTADO DE COORDINACION GRAFICA CON CATASTRO:

Finca NO coordinada gráficamente con el Catastro conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria.-

TITULARIDADES

TITULAR	C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
REINA MARIN SL	B29769619	3581	1460	131	1

100,000000% del pleno dominio.

TITULO: Adquirida por PROYECTO DE REPARCELACION en virtud de Certificación administrativa, autorizada por Adminis./Ayunt. EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE MALAGA, MALAGA, el día 08/03/22

PUBLICIDAD INFORMATIVA

Con fecha once de Mayo del año dos mil veintidós, se remitió a la Consejería de Obras Publicas y Vivienda de la Junta de Andalucía, comunicación a los efectos del Artículo 65.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, a la que se une certificación de los asientos practicados, en relación con la aprobación el Proyecto de Reparcelación del Sector SUNC-R-T.1 "CORTIJO MERINO".- Todo ello según consta por nota al margen de la inscripción 1ª de la finca 66.688 de la sección 4ª.-

CARGAS

C.S.V.: 22902628A207F60B | WWW.REGISTRADORES.ORG | Pág. 2 de 5

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

La totalidad de esta finca de resultado queda gravada por subrogación real con el quince coma diecinueve por ciento de las cargas que gravan la finca aportada P 1, registral número 66.686 de la sección 4ª: Con una HIPOTECA constituida por la entidad "REINA MARIN S.L.", con C.I.F. B-29769619; sobre la finca 14.280 y sobre otra finca más, a favor de la entidad, "BANKIA S.A.", con C.I.F. A-14010342, las cuales quedaron respondiendo en conjunto de la suma de **SIETE MILLONES SEISCIENTOS MIL EUROS** de principal y demás responsabilidades.- **QUEDANDO DICHA FINCA RESPONDIENDO POR RAZÓN DE TAL HIPOTECA: DE LA SUMA DE SIETE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SIETE MIL DOCIENTOS EUROS, DE PRINCIPAL; DE LA SUMA DE CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS, DE INTERESES ORDINARIOS, DE LA SUMA DE TRES MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTA EUROS, DE INTERESES DEMORA Y DE LA SUMA DE UN MILLON QUINIENTOS QUINCE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA EUROS, PARA COSTAS Y GASTOS.- SE VALORÓ PARA CASO DE SUBASTA EN SEIS MILLONES SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA EUROS CON SIETE CÉNTIMOS.-** La duración del préstamo será de **ochenta y cuatro meses** contados desde la fecha de inicio de cómputo, esto es, **el día tres de Abril de dos mil catorce.-** La hipoteca se constituyó, **con el pacto de vencimiento anticipado del artículo 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil,** mediante escritura otorgada el veintidós de Mayo del año dos mil catorce, ante el Notario de Málaga, Don José Membrado Martínez, número ochocientos veinte de su protocolo, que causó la inscripción 9ª, fechada el dieciocho de Agosto de dos mil catorce, de la finca número 14.280, al folio 135 del tomo 2.493, libro 485 de la Sección 4ª; y por escritura otorgada en Málaga veintitrés de Diciembre del año dos mil quince, ante el Notario de MÁLAGA DON JOSÉ MEMBRADO MARTÍNEZ, número dos mil setecientos cuarenta y cinco de su protocolo, la entidad **"Reina Marin S.L."**, y la entidad **"BANKIA S.A.", sociedad unipersonal, con C.I.F. A-14010342,** han modificado el citado préstamo hipotecario de la inscripción 9ª, en cuanto al **plazo de duración del préstamo** estableciendo que **la duración máxima del préstamo será de ciento veinte meses a contar desde el día tres de Octubre de dos mil quince,** causando la inscripción 10ª de la finca 14.280, al folio 44 del tomo 3.379, libro 1.258 de la Sección 4ª, fechada el veintiuno de Enero de dos mil dieciséis.- Igualmente, **esta finca queda GRAVADA con carácter real,** al pago de una cuota de urbanización en la proporción del once enteros cuarenta y una centésimas por ciento del total presupuestado, con carácter provisional y a expensas del saldo definitivo que en su día resulte, equivalente a **un millón cuatrocientos sesenta mil novecientos setenta y cuatro euros diecinueve céntimos.-**

-AFECCION:
Afecta al Pago de la liquidaciones complementaria que pueda girarse por el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, ha sido extendida por CINCO años de vigencia, que motivo la nota al margen de la inscripción/anotación: 1ª, tomo 3581, libro 1460, folio 131, de fecha: 11/05/2022 .
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 VEINTINUEVE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS, antes de la apertura del diario.

---------- ADVERTENCIA ----------

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Articulo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. 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 los Registros y del Notariado 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

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

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.-

---

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MALAGA 8 a día veintinueve de diciembre del dos mil veintidós.

(*) C.S.V. : 22902628A207F60B

Servicio Web de Verificación: https://www.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).