



MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA R3 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUNC-RT-1 "CORTIJO MERINO" EN MÁLAGA.

PROMOTOR: PREMIER TILOS, S.L.

PROYECTISTAS:

MASA ARQUITECTÓNICA S.L.P. (COAM 70.755) / CÉSAR FRÍAS ENCISO (COAM 14.241)

IMPAR ARQUITECTOS S.L.P. (COAM: 70.756) / MIGUEL PRADILLO CENDON (COAM 12.480)

Noviembre de 2022

Revisión 2.2, 7 de mayo de 2024

Código Seguro De Verificación	/2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:22:22	
Observaciones		Página	1/45	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

ÍNDICE

ÍNDICE	2
1. MEMORIA EXPOSITIVA	4
1.1. OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE	4
1.2. AGENTES	4
1.3. NECESIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE	5
2. MEMORIA INFORMATIVA	6
2.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	6
2.2. SUPERFICIES DE LA PARCELA	6
2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	6
2.4. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	7
2.5. INFRAESTRUCTURAS URBANAS	8
2.6. SERVIDUMBRE AERONÁUTICA	8
2.7. SUELO DESCONTAMINADO	8
2.8. RESTOS ARQUEOLÓGICOS	9
3. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA	10
4. MEMORIA DE ORDENACIÓN	11
4.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN	11
4.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	12
4.2.1. Cumplimiento del ARCO SOLAR I en el interior de la manzana	13
4.2.2. Aterrazamiento del brazo sur	13
4.2.3. Ocupación de la Planta ático	14
4.2.4. Viviendas interiores	14
4.2.5. Posición de la edificación	14
4.3. CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA PARCELA RESULTANTE	15
4.4. CUMPLIMIENTO NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD	16
5. MEMORIA ECONÓMICA	17
6. ORDENANZAS	18
6.1. ORDENANZAS GENERALES	18
6.2. ORDENANZAS PARTICULARES	18
6.2.1. Ámbito	18
6.2.2. Tipología de la edificación	18
6.2.3. Usos permitidos	19
6.2.4. Parcela mínima y Número de viviendas	20
6.2.5. Densidad Máxima en Manzana.	21
6.2.6. Edificabilidad neta y techo máximo edificable	21
6.2.7. Altura edificable y ocupación máxima	21
6.2.8. Tratamiento del ático	22

Código Seguro De Verificación	/2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:22:22
Observaciones		Página	2/45
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



6.2.9. Separación a linderos privados	23
6.2.10. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma manzana	23
6.2.11. Vuelos de cuerpos salientes	23
6.2.12. Ordenanza de vallas	24
6.2.13. Medidas complementarias en la edificación por aplicación del Estudio Acústico	24
6.2.14. Aplicación de las Medidas de Ahorro Energético Y Calidad Ambiental.	25
6.2.15. Aparcamientos interiores a manzanas	25
6.2.16. Concesión de Autorizaciones y Licencias	25
7. FIRMA DEL ESTUDIO DE DETALLE	26
8. LISTADO DE PLANOS	27
ANEXO I: INFORMACIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL	27
ANEXO II: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMATIVAS REGULADORAS DE ACCESIBILIDAD	29



Código Seguro De Verificación	/2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:22:22
Observaciones		Página	3/45
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1. MEMORIA EXPOSITIVA

1.1. OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle es el desarrollo de las determinaciones urbanísticas de la Parcela R3 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino", en Málaga.

Para ello se definirán las alineaciones, rasantes y ordenación volumétrica de la parcela.

El Estudio de Detalle se redacta en virtud de lo establecido en el artículo 94 del Reglamento General de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), cuya sección *Instrumentos Complementarios* indica sobre 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.*

Su artículo 2.c posibilita la modificación de la ordenación volumétrica:

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.

En su desarrollo se han seguido los criterios de redacción de los Estudios de Detalle establecidos en el Título 2º, Capítulo 3º, Sección 6º del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

1.2. AGENTES

PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

Premier Tilos, S.L.

CIF: B-09957747

C/ Marqués de Larios, nº4 planta 4, 29005 Málaga (Málaga).

Representante: GROW-ING IBERICA SL, NIF: B-19645233.

Persona Física Representante: Inmaculada Cobo Soriano; NIF: 24.202.747-P

Código Seguro De Verificación	/2PTjX1PUt4oGjR0eVKL8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:22:22
Observaciones		Página	4/45
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//2PTjX1PUt4oGjR0eVKL8g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PROYECTISTAS

SOCIEDAD Arquitectos	IMPAR ARQUITECTOS · COAM 70,756 Miguel Pradillo Cendón · Col 12.480 COAM · 50.720.893- M C/ O'Donnell, 34 5º · 28009 · Madrid.
	MASA ARQUITECTÓNICA · COAM 70,755 César Frías Enciso · Col 14.241 COAM · 16.810.368-J C/ O'Donnell, 34 5º · 28009 · Madrid.

1.3. NECESIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

El artículo 20.4 Parcela mínima y número de viviendas del Plan Parcial establece:

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 tiene una superficie mayor de 5.000 m², es necesario la redacción del presente Estudio de Detalle.

Código Seguro De Verificación	/2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:22:22
Observaciones		Página	5/45
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

La Parcela R3 forma parte del Sector SUNC-RT-1, el cual está situado al norte de la carretera de Campanillas, actualmente Avenida de Ortega y Gasset. 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 de El Viso y Bda. San Carlos al este.

La Parcela R3 se sitúa en el centro del sector y tiene los los siguientes linderos:

- al norte con el Vial D
- al sur con el Vial C
- al este con el Vial 7
- al oeste con el Vial 6

Según el Proyecto de Urbanización del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" del Plan General De Ordenación Urbana de Málaga, el terreno modificado de los viales tendrá los siguientes desniveles:

- La Parcela R3 tendrá aproximadamente 3.08m de desnivel entre la esquina más alta (noreste) y la más baja (suroeste).

2.2. SUPERFICIES DE LA PARCELA

Según la parcelación del Plan Parcial del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" la parcela cuenta con 7.745,90m² de superficie.

2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El Propietario de la finca es REINA MARÍN S.L. B-29769619, con el 100% del pleno dominio, adquirida por Proyecto de Reparcelación en virtud de Certificación administrativa, autorizada por El Excelentísimo Ayuntamiento De Málaga, el día 08/03/22.

Premier Tilos, S.L., promotor del presente Estudio de Detalle, cuenta con un derecho de Compraventa que tiene por objeto la Parcela R3 del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" del PGOU de Málaga de 2011.

Código Seguro De Verificación	/2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:22:22
Observaciones		Página	6/45
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



La referencia catastral de la parcela es la siguiente:

PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
R3	6437501UF6663N0001OD	7.745,90	17.040,98	168

Se incluye como Anexo 1 de esta Memoria la información registral de la parcela.

2.4. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El presente Estudio de Detalle se redacta dentro del siguiente marco urbanístico legal:

Marco autonómico:

- Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de 2022, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía que lo desarrolla.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.
- Decreto Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de Medidas Urgentes en Materia Urbanística y para la protección del litoral de Andalucía.
- Con carácter supletorio, Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
- Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (POTA), aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de diciembre (BOJA nº250, de 29 de diciembre de 2006).

Marco local:

- Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga POTAUM, aprobado por Decreto 308/2009, de 21 de julio (BOJA nº 142, de 23 de julio de 2009).
- Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga PGOU, aprobada por Orden de 21 de enero de 2011 (BOJA nº170, de 30 de agosto de 2011).

Planeamiento urbanístico:

- Plan Parcial de Ordenación del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino", Málaga; con Aprobación Definitiva en febrero de 2021.

Código Seguro De Verificación	/2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:22:22
Observaciones		Página	7/45
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.5. INFRAESTRUCTURAS URBANAS

Según se define en el Proyecto de Urbanización del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" del Plan General De Ordenación Urbana, tras la urbanización, la parcela estará delimitada por viales y con conexiones a las redes generales de la zona.

2.6. SERVIDUMBRE AERONÁUTICA

La totalidad del ámbito donde se ubica la parcela se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. El Plan Parcial de Ordenación del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" fue informado favorablemente por la Dirección General de Aviación Civil, con fecha 4 de julio de 2017. En el desarrollo de este Estudio de Detalle se mantienen las alturas máximas de edificación determinadas en el citado Plan Parcial, tal como se indica en el punto Altura Edificable de esta Memoria y en el plano de sección correspondiente.

En el plano adjunto a este Estudio de Detalle, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

En particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación Frustrada de la maniobra NDB RWY 31, entre otras.

También se incluye el plano I.5.6.1 Servidumbres Aeronáuticas del Suelo Urbano y Urbanizable del PGOU 2011 de Málaga indicando la ubicación del solar objeto de este Estudio de Detalle, como justificación del cumplimiento de la Afección de la Servidumbre Aeronáutica del Aeropuerto de Málaga.

2.7. SUELO DESCONTAMINADO

Los suelos del sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" se encuentran afectados por una potencial contaminación derivada del proceso industrial localizado anteriormente en esta ubicación.

Tal como indica el artículo 20.16 Plan Parcial del sector SUNC-RT-1 sobre "Concesión de Autorizaciones y Licencias:

Código Seguro De Verificación	/2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:22:22	
Observaciones		Página	8/45	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

"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".

Con fecha 16/05/2022 se realizó la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino" en el que se recoge la resolución favorable del Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga sobre el Proyecto de Recuperación Voluntaria de suelo en las parcelas del SUNC-R-T.1.

En dicho Proyecto se plantea la actuación sobre todos los suelos afectados que no son aptos para los usos previstos en el Proyecto de Urbanización. 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.

2.8. RESTOS ARQUEOLÓGICOS

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, incluido en el número 50 del Catálogo de Protecciones Arqueológicas del PGOU.

Estos restos están adscritos a la categoría de Zonificación Arqueológica de Tipo 3, sujeto por tanto a vigilancia arqueológica y a solicitar autorización bajo la figura de control arqueológico con ocasión de los movimientos de tierra que puedan efectuarse y con carácter previo a [estos](#).



Código Seguro De Verificación	/2PTjX1PUt4oGjR0eVKL8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:22:22
Observaciones		Página	9/45
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//2PTjX1PUt4oGjR0eVKL8g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

El artículo 85 del Reglamento General de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) indica sobre el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbana:

1. En los términos del artículo 62 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:

2.º Memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

El presente documento es un Estudio de Detalle redactado en virtud de lo establecido en el artículo 94 del Reglamento General de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), cuya sección Instrumentos Complementarios indica lo siguiente sobre 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.*

Su alcance se limita a definir las alineaciones, rasantes y ordenación volumétrica de la parcela, por tanto no procede la redacción de una Memoria de Participación e Información Pública.

Código Seguro De Verificación	/2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:22:22
Observaciones		Página	10/45
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4. MEMORIA DE ORDENACIÓN

4.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

El objetivo del presente documento es definir las características urbanísticas de aplicación a la Parcela R3 del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino", recogiendo la definición de alineaciones, alturas, rasantes y área de ocupación máxima a la que tendrá que adaptarse la futura edificación proyectada mediante el correspondiente Proyecto Básico, permitiendo a la vez holgura suficiente para el desarrollo arquitectónico del edificio.

Se propone una volumetría en manzana abierta compatible con la tipología de edificación fijada en el artículo 20.2 del Plan Parcial: *"Edificación residencial exenta en manzanas, en régimen de propiedad horizontal – vivienda plurifamiliar en altura – con espacios ajardinados anexos en el interior de la manzana"*.

Las modificaciones sobre la ordenación de volúmenes del Plan Parcial se encuentran dentro de las recogidas en el apartado c del art. 94.2 del Reglamento General de la Ley 7/2021 (LISTA), que indica que los Estudios de Detalle podrán:

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.

No se modifica ningún parámetro urbanístico ni ordenanza definidos en el planeamiento vigente.

Volumetría propuesta en el plan parcial

En el Plan Parcial de ordenación del sector SUNC-RT-1 "CORTIJO MERINO" se realiza una propuesta volumétrica no vinculante mediante dos bloques de orientación norte-sur con las siguientes características:

- se orienta norte-sur por lo que maximiza la superficie de las fachadas con peor funcionamiento solar, las fachadas este y la oeste.
- la superficie de fachada con orientación sur es la menor de todas.
- una de sus cuatro fachadas no da al exterior de la manzana, teniendo vistas enfrentadas al bloque opuesto.
- para agotar la edificabilidad en el ancho de bloque propuesto en el Plan Parcial, los bloques deberían contar con patios interiores que posibiliten la iluminación y ventilación de los espacios que den a él. Por tanto, la tipología resultante sería de viviendas abiertas al exterior y a un patio interior de luces.

Código Seguro De Verificación	/2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:22:22
Observaciones		Página	11/45
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Volumetría propuesta en el presente Estudio de Detalle

En el presente estudio de detalle se propone una volumetría de manzana abierta con las siguientes características:

- una edificación única en el interior de cada parcela.
- orientación este-oeste, maximizando la superficie de fachada orientada al sur.
- manzana abierta parcialmente por una de sus fachadas.
- aterrazamiento del brazo sur de la manzana para favorecer las vistas, soleamiento y ventilación del patio interior de manzana.
- patio interior de manzana, con dimensiones suficientes para cumplir la normativa de Manzana Cerrada y las Medidas de Ahorro Energético y Calidad medio-Ambiental del PGOU (ARCO SOLAR).
- la tipología de vivienda mayoritaria tiene doble orientación a la calle exterior y al patio interior de manzana contando con ventilación cruzada.
- las fachadas se protegen del soleamiento excesivo en verano mediante vuelos de terrazas y aleros en fachadas.

Los espacios libres del interior de la manzana se destinarán a zonas comunes exteriores.

Los espacios libres exteriores entre el vial público y la fachada de los edificios se destinarán a espacio exterior privado de las viviendas de planta baja, rampa de acceso a garaje y zona de acceso a los portales de vivienda o locales.

Integración de la volumetría propuesta con el entorno edificado

La volumetría propuesta se integra con la tipología edificatoria que se desarrollará en el sector situado al norte de Cortijo Merino (SUP-T.10 "Buenavista") en el que se han previsto manzanas abiertas con patios interiores de manzana. Se aporta el plano ED-R3-09 con la integración de ambos sectores.

Abertura y aterrazamiento de las viviendas del brazo sur de la manzana

Para mejorar las condiciones del patio interior de manzana, se ha proyectado un aterrazamiento de las viviendas del bloque sur produciendo una manzana abierta que mejora el soleamiento y la renovación de aire del interior del patio.

4.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La ordenación propuesta para la Parcela R3 responde a la morfología rectangular de la parcela, con dimensiones tales que el aprovechamiento máximo, y por tanto la utilización del techo edificable asignado, se obtiene mediante una edificación en manzana con patio interior.

Código Seguro De Verificación	/2PTjXlPUt4oGjR0evKL8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:22:22
Observaciones		Página	12/45
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//2PTjXlPUt4oGjR0evKL8g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Su envolvente volumétrica máxima resulta de la aplicación directa de las alineaciones y alturas máximas de la edificación.

4.2.1. Cumplimiento del ARCO SOLAR I en el interior de la manzana

La ordenación volumétrica propuesta en este Estudio de Detalle es una manzana abierta frente a los dos bloques aislados propuestos en el Plan Parcial. Para cumplir las Medidas de Ahorro Energético y Calidad Ambiental del Título VIII del PGOU recogidas en el artículo 20.14 del Plan Parcial se han seguido las indicaciones del artículo 12.2.37.7 "Iluminación y ventilación, patio de manzana" del PGOU.

Según figura en la documentación gráfica de este Estudio de Detalle, el patio tiene una dimensión tal que permite inscribir un círculo de diámetro igual o mayor a la mitad de la altura total del edificio.

Las fachadas orientadas al ARCO SOLAR I han de separarse al menos Hx1.7 metros, siendo H la altura de edificación que produce sombra sobre la fachada opuesta. Para la anchura de patio propuesta, el soleamiento de la fachada sur del patio interior se cumple con una altura del brazo opuesto de la manzana de cuatro plantas.

El brazo sur de la volumetría propuesta genera sombras sobre la fachada opuesta de dos formas diferentes:

- abertura del patio de manzana y aterrazamiento de las viviendas de hasta cuatro plantas, su altura garantiza el soleamiento de la fachada opuesta de la manzana.
- planta cuarta y ático, su altura sí produce sombras sobre la fachada opuesta. Para evitarlo se podrán adoptar distintas medidas en el desarrollo del Proyecto derivado de este Estudio de Detalle, ya sea eliminando el tramo de planta ático que produce sombras, retranqueándola respecto de la fachada interior o eliminando las viviendas en planta baja del brazo sur del patio interior que reciben sombra.

En la propuesta volumétrica no vinculante de este Estudio de Detalle se opta por disponer viviendas orientadas a la calle exterior en la zona de planta baja que recibe sombra del ático de la fachada opuesta y hemos retranqueado respecto de la fachada interior la planta ático, de tal manera que la fachada a solear sea de planta primera a ático.

4.2.2. Aterrazamiento del brazo sur

Se plantea un aterrazamiento del brazo sur de la manzana para favorecer la iluminación y ventilación del patio interior y abrir sus vistas al exterior.

Para ello se propone una abertura en la manzana con una anchura mínima de 12m entre fachadas opuestas en planta baja y en la que se podrán realizar vuelos de terrazas.

Código Seguro De Verificación	/2PTjX1PUt4oGjR0eVKL8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:22:22
Observaciones		Página	13/45
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//2PTjX1PUt4oGjR0eVKL8g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



El escalonamiento del brazo sur de la manzana se produce mediante la alineación de la fachada de cada planta, que se retranqueará un mínimo de 3m respecto del plano de fachada de la planta inmediatamente inferior, para la formación de terrazas, pérgolas o belvederes.

4.2.3. Ocupación de la Planta ático

El Plan Parcial propone una volumetría de bloque único con todas las plantas iguales salvo la planta ático que se define con un retranqueo mínimo de 4,5 metros a la fachada de la planta inmediatamente inferior y una ocupación del 50% de la superficie de la planta inmediatamente inferior.

La volumetría propuesta en el presente Estudio de Detalle consigue una reducción volumétrica del edificio mediante el retranqueo de la planta ático respecto de su fachada exterior y el aterrazamiento de todas sus plantas del brazo sur.

Dado que ambas propuestas volumétricas son distintas, la aplicación del límite de ocupación del 50% en la planta ático planteada en el Plan Parcial a la tipología propuesta en este Estudio de Detalle origina una reducción de superficie en el ático que impide agotar la edificabilidad asignada a la parcela utilizando una tipología óptima de vivienda.

En el presente Estudio de Detalle se establecen dos retranqueos en la planta ático: en las fachadas a vial público 4,5 metros al plano de fachada de la planta inmediatamente inferior y 3 metros en la fachada del aterrazamiento del brazo sur. Con ellos se consigue que la ocupación máxima de la planta ático sea un 50% de la ocupación máxima de planta baja.

4.2.4. Viviendas interiores

La ordenación propuesta cumple las condiciones establecidas en la ordenanza de Manzana Cerrada del PGOU para la disposición de viviendas interiores al patio de manzana. La anchura del patio interior permite inscribir un círculo de diámetro mayor a la mitad de la altura del edificio, superior a 6 metros, en todas sus plantas incluida la baja. También permite las condiciones exigidas por la Sección 5 del CTE DB-SI "Intervención de los bomberos".

4.2.5. Posición de la edificación

El Plan Parcial propone una edificación en bloque abierto con una separación de la edificación a vial público de 7 metros. Con la volumetría de manzana abierta propuesta en este Estudio de Detalle se mantiene la distancia de 7 metros como separación mínima de fachada a vial público, permitiendo sobre ella vuelos de terrazas o similares de hasta 2.5

Código Seguro De Verificación	/2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:22:22	
Observaciones		Página	14/45	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

metros según lo contemplado en el artículo 20.11 del Plan Parcial que permite todo tipo de vuelos en el interior de las manzanas.

Todos los linderos del edificio son a espacio público por lo que este vuelo no supone un perjuicio para construcciones colindantes. Tampoco lo supone para las parcelas próximas dado que la separación entre las edificaciones de las distintas parcelas está entre 30 y 35 metros, siendo superior a la exigida para el cumplimiento del Arco Solar entre edificios opuestos.

También supone una mejora para la edificación ya que se amplía el patio interior de manzana, se mejora su soleamiento y se mejora el espacio interior de uso comunitario.

4.3. CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA PARCELA RESULTANTE

Siguiendo las especificaciones del Plan Parcial del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino", la Parcela R3 resultante de la ordenación mediante este Estudio de Detalle, tendrán las siguientes características urbanísticas:

PARÁMETRO	P.P. SUNC-RT-1	ESTUDIO DE DETALLE
Uso	Residencial Privado	Residencial Privado
Ordenanza de aplicación	Ordenación Abierta, subzona 1	Ordenación Abierta, subzona 1, supletorio ordenanza Manzana Cerrada para aquellos aspectos no recogidos en la ordenanza de referencia.
Régimen	Viviendas en régimen libre	Viviendas en régimen libre
Parcela mínima	R3: 7.745,90m ²	R3: 7.745,90m ²
Ocupación máxima	SR: 65% BR: superficie ocupada en Planta Baja + 25% (81.25%)	SR: 65% BR: 81.25%
Edificabilidad neta	R3: 2.20	R3: 2.20

Código Seguro De Verificación	/2PTjX1PUt4oGjR0eVKL8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:22:22
Observaciones		Página	15/45
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//2PTjX1PUt4oGjR0eVKL8g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Techo edificable	R3: 17.040,98	R3: 17.040,98
N1 máximo de alturas	PB+4+Ático	PB+4+Ático
Reserva de aparcamiento	1,5 plazas/vivienda 1plaza/100m ² techo edificado	1,5 plazas/vivienda 1plaza/100m ² techo edificado

4.4. CUMPLIMIENTO NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

Los artículos 6 del *Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía*, que desarrolla la *Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía*, establece:

...los instrumentos de planeamiento, los estudios previos, anteproyectos, proyectos básicos, proyectos de ejecución o cualquier otra documentación técnica que sea preceptiva, deberán comprender las justificaciones, descripciones, definiciones, especificaciones y características técnicas, prescripciones y valoraciones que, a través de la documentación gráfica y escrita permitan verificar de forma clara, detallada, objetiva e inequívoca, el cumplimiento de lo dispuesto en el presente Reglamento y sus disposiciones de desarrollo...

Dado que este Estudio de Detalle desarrolla las alineaciones, rasantes y ordenación volumétrica de la parcela sin afectar a infraestructuras o urbanismo, se aportan como anexo las fichas justificativas de la urbanización para las zonas de transición entre el vial exterior a la parcela, con accesibilidad justificada en el Proyecto de Urbanización del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino", y el interior de la edificación, cuya justificación se realizará en el Proyecto de Edificación correspondiente.



Código Seguro De Verificación	/2PTjX1PUt4oGjR0eVKL8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:22:22
Observaciones		Página	16/45
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//2PTjX1PUt4oGjR0eVKL8g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



5. **MEMORIA ECONÓMICA**

El artículo 62 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía indica sobre el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbana:

1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:

4.º Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

El presente documento es un Estudio de Detalle redactado en virtud de lo establecido en el artículo 71 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, cuya sección Instrumentos Complementarios indica sobre los Estudios de Detalle:

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

Su alcance se limita a definir las alineaciones, rasantes y ordenación volumétrica de la parcela, por tanto no procede la redacción de una Memoria Económica que contenga un Estudio económico financiero, un Informe de sostenibilidad económica y una Memoria de viabilidad económica.



Código Seguro De Verificación	/2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:22:22
Observaciones		Página	17/45
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



6. ORDENANZAS

Serán de aplicación a la parcela definida en el presente Estudio de Detalle, las siguientes Condiciones de Ordenación y Edificación fijadas en el Plan Parcial del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino":

6.1. ORDENANZAS GENERALES

Será de obligado cumplimiento para el desarrollo y ejecución de todas las zonas calificadas por el Plan Parcial del Sector SUNC-RT-1 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).*

6.2. ORDENANZAS PARTICULARES

6.2.1. Ámbito

El ámbito de actuación para la aplicación de esta Ordenanza es el relativo al definido como tal en el plano nº 9 de este Plan Parcial (Ordenación. Calificación del suelo. Distribución del aprovechamiento).

Ordenanza de aplicación: Ordenación Abierta Subzona 1 (OA1), utilizando con carácter supletorio la ordenanza de Manzana Cerrada (MC) para aquellos aspectos no recogidos en la ordenanza de referencia.

6.2.2. Tipología de la 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.

Código Seguro De Verificación	/2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:22:22
Observaciones		Página	18/45
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



6.2.3. Usos permitidos

- *Uso característico-dominante: Residencial plurifamiliar*
- *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 incluye en los servicios terciarios el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los Organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, seguros, etc.*
 - *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, apartado 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*

Código Seguro De Verificación	/2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:22:22
Observaciones		Página	19/45
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- 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*
- *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.

6.2.4. Parcela mínima y Número de viviendas

La parcela mínima edificable será la que se establece en el siguiente cuadro, estableciéndose además la condición morfológica adicional de poder incluir en el interior de la misma un círculo de 15 metros de diámetro.

En este Plan Parcial se establece una superficie de manzana que cumple dicha condición y cuyo número máximo de viviendas, para cada una de ellas, se expresa en el siguiente cuadro:

PARCELA	SUPERFICIE NETA m ² s	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
R3	7.745,90	168

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

Código Seguro De Verificación	/2PTjX1Put4oGjR0eVKL8g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:22:22	
Observaciones		Página	20/45	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//2PTjX1Put4oGjR0eVKL8g==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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

6.2.5. 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 residencial/viviendas.

6.2.6. Edificabilidad neta y techo máximo edificable

Las manzanas netas edificables que ordena este Plan Parcial, tienen las siguientes edificabilidades netas y techos máximos edificables:

PARCELA	EDIFICABILIDAD NETA m ² /m ²	TECHO EDIFICABLE
R3	2.20	17.040,98

6.2.7. Altura edificable y ocupación máxima

La altura máxima edificable, tal como se determina en el plano nº 11 del Plan Parcial, es la siguiente:

- *Manzanas R1 a R6: Planta Baja + 4 plantas (18,20 m)+ ático (21,20 m.).*

Posición de la edificación:

- *La distancia mínima de la fachada de la edificación a vial público será de 7,00 metros.*
- *Se establece un fondo máximo entre la fachada interior de la manzana y la línea de separación a lindero exterior de 16 metros. Sobre este fondo se podrán realizar cuerpos salientes abiertos (terrazas y análogos).*

Ocupación máxima:

- *El porcentaje máximo de ocupación de la edificación en manzana residencial sobre rasante no podrá ser superior al 65% de la superficie neta.*

Código Seguro De Verificación	/2PTjX1PUt4oGjR0eVKL8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:22:22
Observaciones		Página	21/45
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//2PTjX1PUt4oGjR0eVKL8g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PARCELA	SUPERFICIE NETA m ² s	OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE RASANTE
R3	7.745,90	5.034,84

- *El porcentaje máximo de ocupación de la edificación bajo rasante no podrá ser mayor del 25% más de la ocupación máxima de la parcela (81.25% de la parcela).*

PARCELA	SUPERFICIE NETA m ² s	OCUPACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE
R3	7.745,90	6.293,54

- *De carácter general, conforme establece la Dirección General de Aviación Civil, se determina que:*

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

Estas alineaciones, altura edificable y ocupación máxima quedan reflejadas en los planos ED-R3-09 al ED-R3-12 del presente Estudio de Detalle.

6.2.8. Tratamiento del ático

Cuando se prevea desarrollar la última planta como ático, la alineación de fachada habrá de retranquearse un mínimo de 4,50 metros respecto del plano de fachada de la planta inmediatamente inferior, para la formación de terrazas, pérgolas o belvederes.

En el escalonamiento del brazo sur de la manzana la alineación de fachada habrá de retranquearse un mínimo de 3m respecto del plano de fachada de la planta inmediatamente inferior, para la formación de terrazas, pérgolas o belvederes.

Código Seguro De Verificación	/2PTjX1PUt4oGjR0eVKL8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:22:22
Observaciones		Página	22/45
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//2PTjX1PUt4oGjR0eVKL8g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Para determinar la altura del ático, se plantea una diferencia respecto de lo establecido en el punto 20.8 del Tratamiento del ático del Plan Parcial del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino", el cual indica:

La altura añadida de esta planta respecto de la determinada en el punto 19.6 no superará los 3,00 metros.

Esta limitación de altura no está recogida de forma general en el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga ni en su normativa específica para Ordenación Abierta OA-1, por lo que se propone su eliminación justificada en los requerimientos técnicos necesarios para la correcta ejecución de las instalaciones de esa planta. La eliminación de esta limitación se realiza en base al artículo 15.2.4.4 del Régimen transitorio del vigente PGOU 2011 de Málaga y no supone un aumento del techo edificable ni un aumento de la altura máxima edificable.

En los planos ED-R3-11 y 12 se representa el volumen resultante de la aplicación de estas alturas.

6.2.9. Separación a linderos privados

Se contempla una única edificación dentro de la parcela lindando siempre a vial público.

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

Se contempla una única edificación dentro de la parcela.

Se cumplirán las Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental del Título VIII del PGOU, al efecto de regular las condiciones de asoleamiento con distancias mínimas entre fachadas opuestas en el ARCO SOLAR I con una distancia entre fachadas opuestas de $H \times 1.7$, donde H es la altura de fachada que produce sombra sobre la fachada opuesta.

6.2.11. Vuelos de cuerpos salientes

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

Se permite el vuelo de cuerpos salientes (terrazas y similares) de 2.5 metros sobre la superficie de 7 metros de separación de la edificación respecto del vial público.

Código Seguro De Verificación	/2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:22:22
Observaciones		Página	23/45
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



6.2.12. Ordenanza de vallas

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 la valla se presentará conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

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.

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 adecuadamente 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.

6.2.13. 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).*

Código Seguro De Verificación	/2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:22:22
Observaciones		Página	24/45
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- 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.

6.2.14. Aplicación de las Medidas de Ahorro Energético Y Calidad Ambiental.

En la ordenación de las manzanas sujetas a Estudio de Detalle, se habrán de tener en cuenta las medidas del Título VIII – Medidas de Ahorro Energético y Calidad Ambiental de forma que se respeten las condiciones de asoleamiento provocadas por las distancias entre las alineaciones de los bloques que se ordenen en los interiores de aquellas.

6.2.15. 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 del sótano podrá ocupar en planta 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.

PARCELA	APARCAMIENTOS INTERIORES
R3	256

6.2.16. 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.

Código Seguro De Verificación	/2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:22:22
Observaciones		Página	25/45
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



7. FIRMA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Con todo lo anteriormente expuesto, así como en los planos y demás documentos que integran este Estudio de Detalle, creemos suficientemente detallado el mismo.

7 de mayo de 2024

Los arquitectos,



IMPARGUITECTOS S.L.P

Nº COAM 70.756

D. Miguel Pradillo Cendón

Nº COAM 12.480



MASA ARQUITECTONICA S.L.P

Nº COAM 70.755

D. César Frías Enciso

Nº COAM 14.241

Código Seguro De Verificación	/2PTjX1PUt4oGjR0eVKL8g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:22:22	
Observaciones		Página	26/45	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//2PTjX1PUt4oGjR0eVKL8g==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

8. LISTADO DE PLANOS

nº	NOMBRE	ESCALA
01	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	–
02	SITUACIÓN EN RELACIÓN AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÁLAGA	–
03	ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUNC-RT-1	–
04	ESTADO ACTUAL - TOPOGRÁFICO PROYECTO DE URBANIZACIÓN	–
05	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS, PGOU MÁLAGA I	–
06	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS, PGOU MÁLAGA II	–
07	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS, IMPLANTACIÓN Y AFECCIONES	–
07b	AFECCIONES ACÚSTICAS, CONFIGURACIÓN PREVISIBLE	–
08	IMPLANTACIÓN	–
09	IMPLANTACIÓN CON PP BUENAVISTA	–
10	VOLUMEN MÁXIMO_PLANO DE ALINEACIONES	1:300
11	VOLUMEN MÁXIMO_PLANO DE ALINEACIONES	1:300
12	VOLUMEN MÁXIMO_SECCIONES S01 Y S02	1:300
13	VOLUMEN MÁXIMO_SECCIONES S03 Y S04	1:300
14	PROPUESTA VOLUMÉTRICA NO VINCULANTE_PLANO DE ALINEACIONES	1:300
15	PROPUESTA VOLUMÉTRICA NO VINCULANTE_PLANO DE ALINEACIONES	1:300
16	PROPUESTA VOLUMÉTRICA NO VINCULANTE_SECCIONES	1:300

Código Seguro De Verificación	/2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:22:22	
Observaciones		Página	27/45	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

ANEXO I: INFORMACIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL



Código Seguro De Verificación	/2PTjX1PUt4oGjR0eVKL8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:22:22
Observaciones		Página	28/45
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//2PTjX1PUt4oGjR0eVKL8g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6437501UF6663N0001OD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

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

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

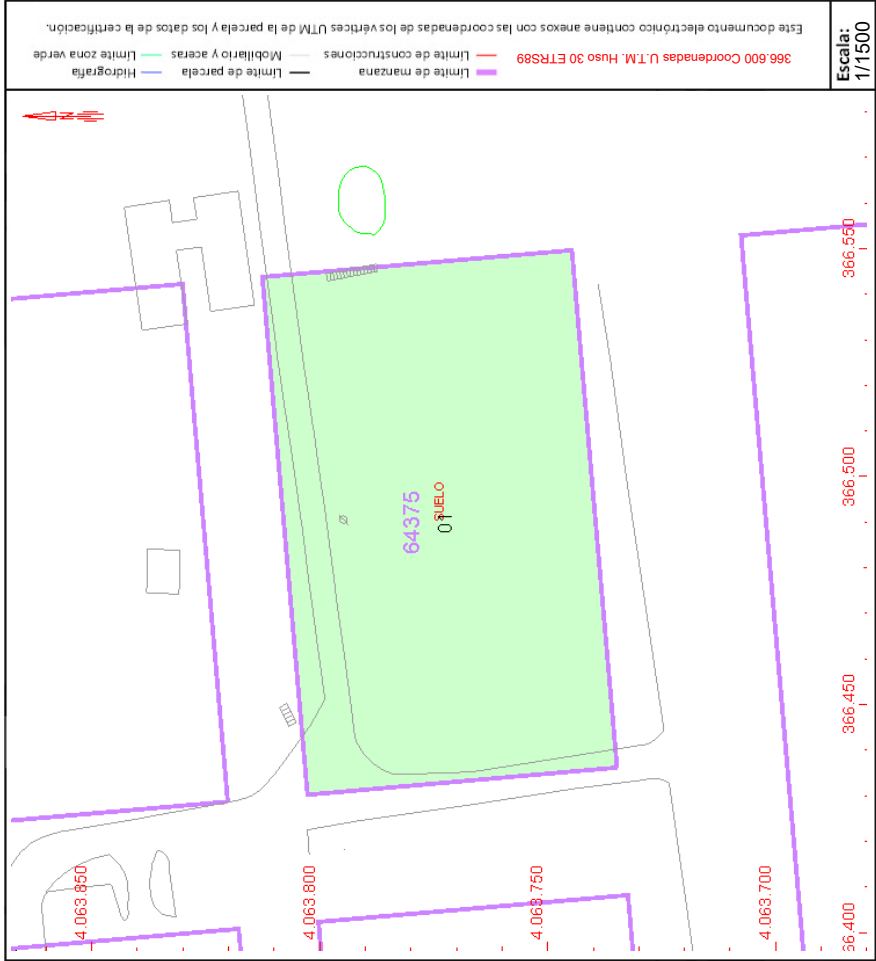
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 7.746 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"

Código Seguro De Verificación	/2PTjX1PUt4oGjR0eVKL8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:22:22
Observaciones		Página	29/45
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//2PTjX1PUt4oGjR0eVKL8g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Información Registral expedida por

ALMUDENA SOUVIRON DE LA MACORRA

Registrador de la Propiedad de MALAGA 8

Cerrojo, 17, 2ªplanta - MALAGA

tlfno: 0034 95 2282100

correspondiente a la solicitud formulada por

NUOVIT GRUPO EMPRESARIAL SL

con DNI/CIF: B18982637



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F30NU63H7

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:dpto Jco

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>
CSV: 9212200130486327
Huella: a84e1ac1-ca6d56aa-3c9b09e5-babd88fd-8e382bfb-63c0af66-8a753f70-2ed7f0ca

Código Seguro De Verificación	/2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez		Firmado	21/08/2024 13:22:22
Observaciones			Página	30/45
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



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. 952.282.100. Fax 952.302.769

malaga8@registrodelapropiedad.org

=====

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE SECCION 4ª Nº: 66694 IDUFIR: 29026000969951

URBANA: Parcela en forma rectangular, denominada Parcela R 3, 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 siete mil setecientos cuarenta y cinco metros con noventa decímetros cuadrados y una edificabilidad de diecisiete mil cuarenta metros con noventa y ocho decímetros cuadrados de techo, de uso residencial plurifamiliar y un número máximo de ciento sesenta y ocho viviendas. Linda: Norte: Con finca resultante “VIAL-D2” del Proyecto de Reparcelación del Sector SUNC-RT-1 “Cortijo Merino” del PGOU de Málaga de 2011; Sur: Con finca resultante “VIAL-C” 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

COORDINACION CATASTRO

FINCA NO COORDINADA GRAFICAMENTE CON EL CATASTRO

TITULARIDADES

TITULAR C.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

REINA MARIN SL B29769619 3581 1460 128 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.I "CORTIJO MERINO".- Todo ello según consta por nota al margen de la inscripción 1ª de la finca 66.688 de la sección 4ª.-

CARGAS

La totalidad de esta finca de resultado queda gravada por subrogación real con el veintisiete coma cuarenta y seis 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

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>

CSV: 9212200130486327

Huella: a84e1ac1-ca6d56aa-3c9b09e5-babd88fd-8e382bfb-63c0af66-8a753f70-2ed7f0ca

Código Seguro De Verificación	/2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:22:22
Observaciones		Página	31/45
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



CUATROCIENTOS CUARENTA EUROS, PARA COSTAS Y GASTOS.- SE VALORO 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 veinte enteros sesenta y dos centésimas por ciento del total presupuestado, con carácter provisional y a expensas del saldo definitivo que en su día resulte, equivalente a dos millones seiscientos cuarenta mil setecientos ochenta euros treinta y cuatro 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 128, 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 DIECIOCHO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS, antes de la apertura del diario.

----- ADVERTENCIA -----

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 (Artículo 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. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

<http://www.registadores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>

CSV: 9212200130486327

Huella: a84e1ac1-ca6d56aa-3c9b09e5-babd88fd-8e382bfb-63c0af66-8a753f70-2ed7f0ca

Código Seguro De Verificación	/2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:22:22
Observaciones		Página	32/45
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases 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. 27/02/1998).
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
 CSV: 9212200130486327
 Huella: a84e1ac1-ca6d56aa-3c9b09e5-babd88fd-8e382bfb-63c0af66-8a753f70-2ed7f0ca

Código Seguro De Verificación	/2PTjX1PUt4oGjR0eVKL8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:22:22
Observaciones		Página	33/45
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//2PTjX1PUt4oGjR0eVKL8g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**ANEXO II: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS
NORMATIVAS REGULADORAS DE ACCESIBILIDAD**



Código Seguro De Verificación	/2PTjX1PUt4oGjR0eVKL8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:22:22
Observaciones		Página	34/45
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//2PTjX1PUt4oGjR0eVKL8g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009
Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

Código Seguro De Verificación	/2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:22:22
Observaciones		Página	35/45
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//2PTjXlPUt4oGjR0eVKL8g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R3 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUNC-RT-1 "CORTIJO MERINO" EN MÁLAGA.	
ACTUACIÓN Definición de las alineaciones, rasantes y ordenación volumétrica de la parcela.	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES Según Plan Parcial.	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	-
Número de asientos	-
Superficie	-
Accesos	-
Ascensores	-
Rampas	-
Alojamientos	-
Núcleos de aseos	-
Aseos aislados	-
Núcleos de duchas	-
Duchas aisladas	-
Núcleos de vestuarios	-
Vestuarios aislados	-
Probadores	-
Plazas de aparcamientos	-
Plantas	-
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	-
LOCALIZACIÓN SECTOR SUNC-RT-1 "CORTIJO MERINO" EN MÁLAGA.	
TITULARIDAD Premier Tilos, S.L.	
PERSONA/S PROMOTORA/S Premier Tilos, S.L.	
PROYECTISTA/S César Frías y Miguel Pradillo	



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

OBSERVACIONES

En Málaga a 22 de FEBRERO de 2024

Fdo.: César Frías / Miguel Pradillo

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
Descripción de los materiales utilizados <u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: No aplicable. A definir en proyecto del edificio Color: No aplicable. A definir en proyecto del edificio Resbaladicidad: No aplicable. A definir en proyecto básico del edificio <u>Pavimentos de rampas</u> Material: No aplicable. A definir en proyecto del edificio Color: No aplicable. A definir en proyecto del edificio Resbaladicidad: No aplicable. A definir en proyecto del edificio <u>Pavimentos de escaleras</u> Material: No aplicable. A definir en proyecto del edificio Color: No aplicable. A definir en proyecto del edificio Resbaladicidad: No aplicable. A definir en proyecto del edificio <u>Carriles reservados para el tránsito de bicicletas</u> Material: No aplicable. A definir en proyecto del edificio Color: No aplicable. A definir en proyecto del edificio ☐ Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante. ☐ No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	CUMPLE
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	--	≤ 8,00 %	CUMPLE
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	CUMPLE
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,10 m	CUMPLE
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).		--	≤ 0,12 m	--	--
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	☐ En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	--	Ø ≤ 0,02 m	CUMPLE
	☐ En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	--	Ø ≤ 0,02 m	CUMPLE
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	--	--	CUMPLE
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	☐ Longitud ≤ 2,00 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	--	--
	☐ Longitud ≤ 2,50 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	--	--
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	--	--
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	--	--
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud de vado	--	--
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm	--	--
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %	--	--
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		--	≤ 6,00 %	--	--
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %	--	--
PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones	--	--
☐ Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.		≥ 0,90 m	--	--	--
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--	--
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--	--
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--	--
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--	--
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m	--	--
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m	--	--
Espacio libre		--	--	--	--
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	--	--
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	--
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	--	--
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	--



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

Código Seguro De Verificación	/2PTjX1PUt4oGjR0eVKL8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:22:22
Observaciones		Página	40/45
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//2PTjX1PUt4oGjR0eVKL8g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura.	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	0,70, 0,75, 0.90	CUMPLE
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,04 m a 0	CUMPLE
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques			≥ 0,30 m	--	≥ 0,30 m	CUMPLE
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)						
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--		--
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	--		--
		Longitud	= 1,20 m	--		--
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	--		--
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	--		--
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	--		--
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	--		--
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	☐ Una puerta	1,10 x 1,40 m	--		--
☐ Dos puertas enfrentadas		1,10 x 1,40 m	--		--	
☐ Dos puertas en ángulo		1,40 x 1,40 m	--		--	
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	--		--
		Longitud	= 1,20 m	--		--
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	--		--
		Longitud	= 1,20 m	--		--
RAMPAS (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)						
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m.						
Radio en el caso de rampas de generatriz curva			--	R ≥ 50 m	--	CUMPLE
Anchura libre			≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	>1.80 Ó <1.20	CUMPLE
Longitud de tramos sin descansillos (1)			≤ 10,00 m	≤ 9,00 m	≤ 10,00 m	CUMPLE
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	≤ 8,00 % (≤ 10	CUMPLE
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	≤ 6,00 % (≤ 8	CUMPLE
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	≤ 6,00 % (≤ 8%	CUMPLE
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.293/2009 (RGTO) en proyección horizontal						
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	CUMPLE
Ancho de mesetas			Ancho de rampa	Ancho de rampa	Ancho rampa	CUMPLE
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	☐ Sin cambio de dirección		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	CUMPLE
	☐ Con cambio de dirección		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	CUMPLE
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura		= Anchura rampa	= Anchura meseta	--	CUMPLE
	Longitud		= 1,20 m	= 0,60 m	--	CUMPLE
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura(1)		≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	--	CUMPLE
			≥ 1,10 m	≥ 1,10 m		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno		Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		CUMPLE
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,04m 0.05	CUMPLE
Prolongación de pasamanos en cada tramo			≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	CUMPLE
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						

Código Seguro De Verificación	/2PTjX1PUt4oGjR0eVKL8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:22:22
Observaciones		Página	41/45
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//2PTjX1PUt4oGjR0eVKL8g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO OBRAS E INSTALACIONES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	--	≥ 0,50 m		--
	Altura	--	≥ 0,90 m		--
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	--		--
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		--
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		--
Señalización	☐ Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho	= 0,40 m	--		--
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado	≤ 50 m	--		--
	☐ Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	--	≥ 0,10 m	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		--
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		--
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		--
	(1) ZT: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas				

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

Ficha I -5-

Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m		--
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio		--
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m		--
Rejillas	Resalte máximo		--	Enrasadas		--
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	--		--
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	--		--
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	--		--
SECTORES DE JUEGOS						
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:						
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	--		--
	Altura		≤ 0,85 m	--		--
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	--		--
		Ancho	≥ 0,80 m	--		--
		Fondo	≥ 0,50 m	--		--
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			Ø ≥ 1,50 m	--		--

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

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

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

Ficha I-7-

Código Seguro De Verificación	/2PTjX1PUt4oGjR0eVKL8g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:22:22	
Observaciones		Página	44/45	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//2PTjX1PUt4oGjR0eVKL8g==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

OBSERVACIONES
DADO QUE EL ESTUDIO DE DETALLE ES UNA FIGURA DE PLANEAMIENTO QUE AFECTA AL INTERIOR DE UNA PARCELA DE PROPIEDAD PRIVADA RODEADA POR VIALES, SE JUSTIFICA EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD EN EL TRAMO DE PARCELA DE LIBRE ACCESO HASTA EL PORTAL DE ACCESO A LA PARCELA. LA JUSTIFICACIÓN INTERIOR SE REALIZARÁ EN EL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN CORRESPONDIENTE.

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

Código Seguro De Verificación	/2PTjX1PUt4oGjR0eVKL8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:22:22
Observaciones		Página	45/45
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code//2PTjX1PUt4oGjR0eVKL8g==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

