



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

DOCUMENTO DE ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA R5, PLAN PARCIAL SUNC-RT-1 "CORTIJO MERINO"
MÁLAGA

CLIENTE
PEGASUS HOLDCO S.L.

EQUIPO
eddea
Arquitectura y Urbanismo SLP

FECHA
Mayo 2025

Objeto

El presente Estudio de Detalle se redacta en el marco de lo previsto en el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y tiene por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el Plan Parcial de Ordenación del sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" de Málaga en la parcela R5.

Justificación del presente Estudio de Detalle

El artículo 20.4 Parcela mínima y número de viviendas del Plan Parcial Cortijo Merino establece las siguientes condiciones:

- *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 R5 tiene una superficie mayor de 5.000 m², es necesario la redacción del presente Estudio de Detalle.

Por ello se definirán las alineaciones, rasantes, volúmenes, y otras condiciones que definan la posición y forma de la edificación sobre 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.*

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.

Iniciativa

La iniciativa para la redacción y tramitación del Estudio de Detalle parte de la entidad PEGASUS HOLDCO S.L., con C.I.F. B-88223722, y domicilio en la Calle Príncipe de Vergara 112, 4ª planta, 28002, Madrid.

Equipo redactor

Los trabajos de redacción son llevados a cabo por la sociedad EDDEA Arquitectura y Urbanismo SLP, con domicilio en la calle José Delgado Brackenbury 9, Sevilla 41011, por los arquitectos José María de Cárdenas Domínguez-Adame y Javier Olmedo Granados, colegiados 3641 y 4165 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

El equipo técnico está formado por:

Dirección:

José Mª de Cárdenas Domínguez-Adame

Coordinación:

Javier Olmedo Granados

Equipo de proyecto:

Anja Ehrenfried

Rosa Estrada López

Isidora Radovic

DOCUMENTO 1. MEMORIA

DOCUMENTO 2. NORMATIVA URBANÍSTICA

DOCUMENTO 3. CARTOGRAFÍA

DOCUMENTO 4. ANEXOS

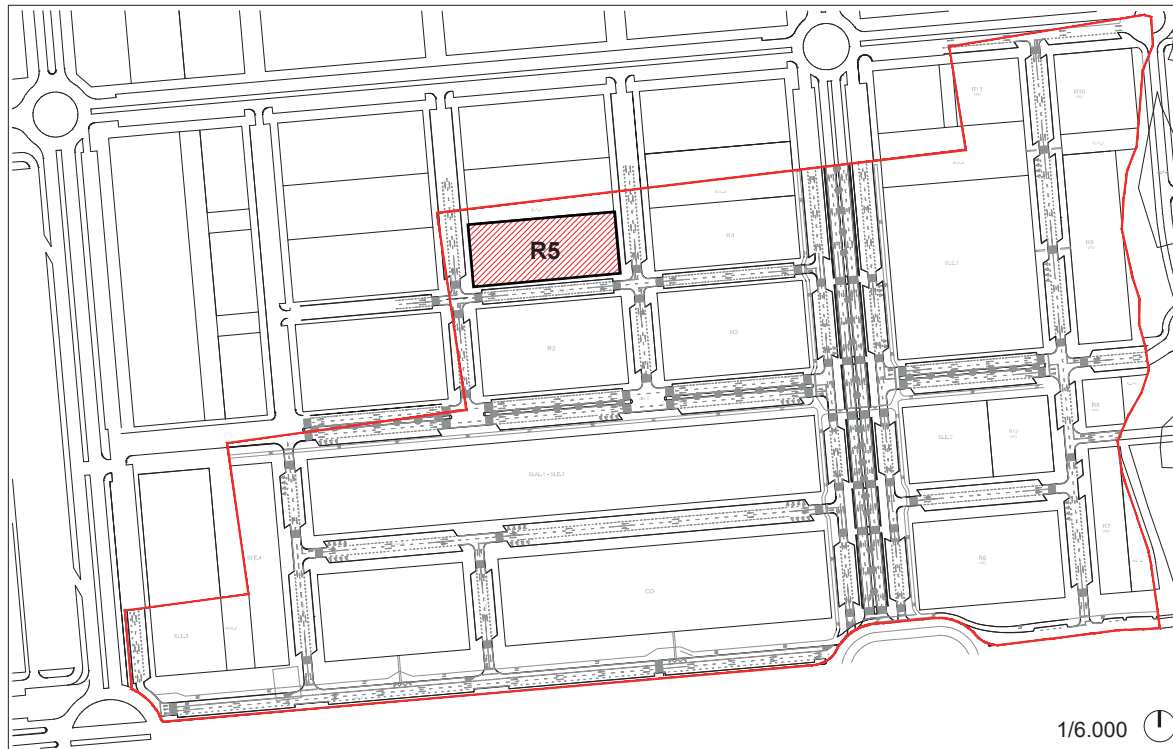
DOCUMENTO 1

MEMORIA

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN	7
1.1. Situación y emplazamiento	7
1.2. Estructura de la propiedad	8
1.3. Antecedentes urbanísticos	9
1.4. Infraestructuras urbanas	10
1.5. Análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación sectorial y territorial	11
2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA	13
2.1. Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información	13
2.2. Documentación que facilite la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía	14
3. MEMORIA DEL ORDENACIÓN	16
3.1. Descripción de la ordenación propuesta	16
3.2. Justificación de la ordenación propuesta	17
3.3. Características urbanísticas de la parcela resultante	18
4. MEMORIA ECONÓMICA	20

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1. Situación y emplazamiento



Situación parcela R5 en el Plan Parcial de Ordenación del SUNC-RT-1

La parcela R5, con una superficie de 5.579 m² y forma rectangular de dimensiones 114 x 49 metros, 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 barriada San Carlos al este.

La parcela R5 se sitúa al noroeste del ámbito en la ordenación del Plan Parcial con los siguientes linderos:

- Al norte con el Sistema Local de Áreas Libres SLAL5
- Al sur con el Vial D
- Al este con el Vial 6
- Al oeste con el Vial 5

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 provocará un desnivel sobre la parcela R5 de aproximadamente 1,10 metros entre su vértice NE y el SO.

1.2. Estructura de la propiedad



1.3. 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.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- 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.
- 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:

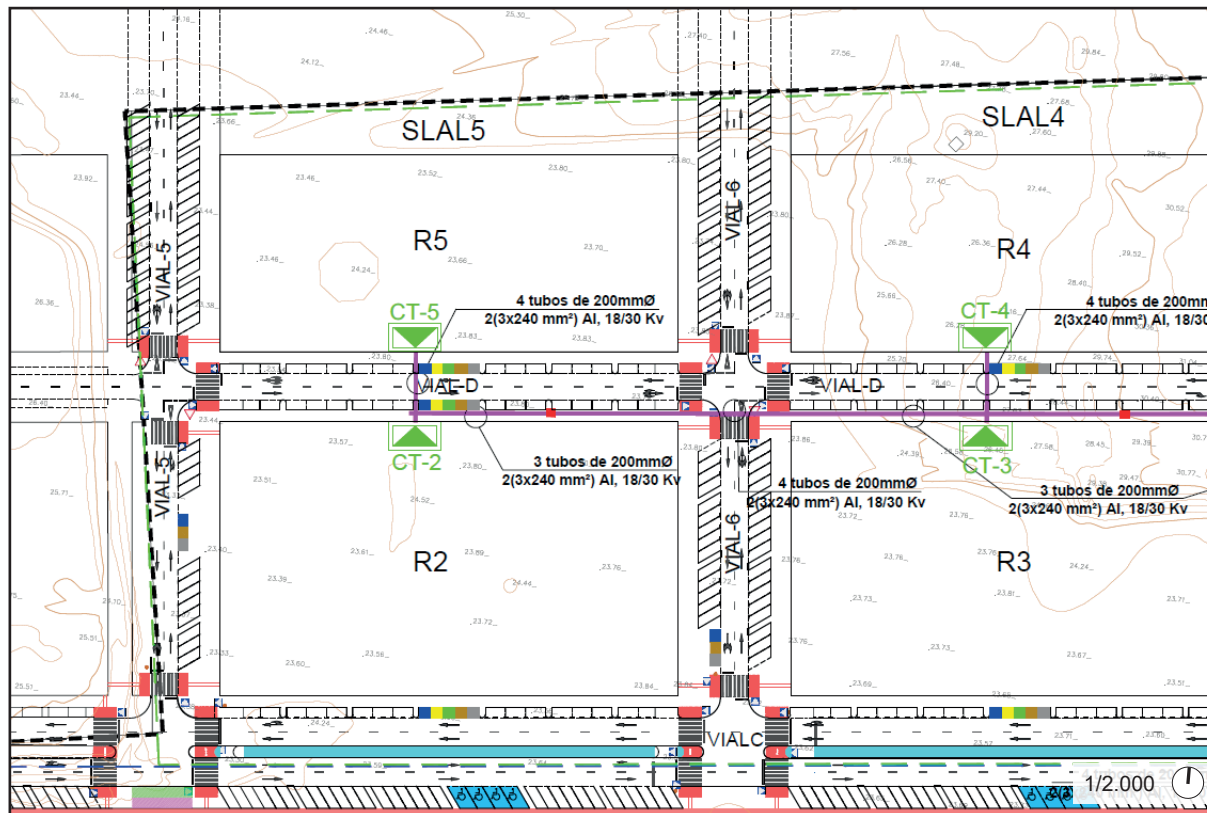
- Plan Parcial de Ordenación del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino", Málaga; con Aprobación Definitiva en febrero de 2021.

En el apartado 11.4. del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" los parámetros urbanísticos de la Parcela R5 establecidos son los recogidos en la tabla adjunta.

En las condiciones particulares de "Ordenación Abierta (OA)", las normas urbanísticas del Plan Parcial Cortijo Merino establecen los siguientes parámetros básicos para la edificación:

- Altura máxima PB + 4 (18,20m) + Ático (21,20m)
- Ocupación máxima sobre rasante 65% (3.626m² en la R5)
- Ocupación máxima de la planta ático el 50% de la inmediatamente inferior y retranqueo mínimo de 4,5 m respecto del plano de la fachada de la planta inmediatamente inferior.
- Ocupación bajo rasante 81,25% (4.524m² en la R5)
- Distancia mínima de edificación al vial público: 7m
- Separación mínima entre fachadas de edificaciones distintas: 30 metros
- Separación a linderos privados: ¼ de la altura del edificio

Parcela Nº	Uso promernorizado	Ordenanza	Superficie m2	Edificabilidad Neta m2t / m2s	Techo maximo	Nºmax Viviendas
R5	Residencial plurifamiliar	Ordenacion Abierta (OA)	5.579,05	1,69057	9.431,78	93



Situación parcela R5 en el Plan Parcial de Ordenación del SUNC-RT-1

Según se define en el Proyecto de Urbanización del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, tras la urbanización, la parcela estará delimitada por viales 5, 6 y D con conexiones a las redes generales de la zona. Además en su lindero norte, limitará con una parcela de espacio libre público.

El proyecto de urbanización prevé la acometida para suministro eléctrico en media tensión a la parcela en su lindero sur, debiendo instalarse un centro de transformación con dos transformadores de 630 kVA en el interior de la misma.

1.5. Análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación sectorial y territorial

Servidumbre Aeronáutica

La parcela R5 se encuentra afectada en su totalidad por las 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 apartado 20.7. del citado Plan Parcial.

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.

Suelo Descontaminado

Los suelos del sector del Plan Parcial de Ordenación SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" se encuentran afectados por una potencial contaminación derivada del proceso industrial localizado anteriormente en esta ubicación. Tal y como indica el artículo 20.16 del plan sobre 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.

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.

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.

2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

2.1. Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información

En el marco de la transparencia y la participación ciudadana, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 10.3 de la LISTA, la Administración Pública competente habilitará los medios y cauces necesarios para que los derechos de participación de la ciudadanía puedan ejercerse.

Una de las principales iniciativas es la publicación de los documentos técnicos relacionados con los proyectos urbanísticos. Estos documentos, fundamentales para comprender las características y el impacto de los desarrollos propuestos, están disponibles para su consulta pública. Asimismo, las aprobaciones de la tramitación urbanística, que detallan los avances y las decisiones tomadas en cada etapa del proceso, también se ponen a disposición de los interesados.

Para asegurar que esta información sea accesible a todos los ciudadanos, se habilitan dos vías principales de difusión. En primer lugar, los documentos y aprobaciones se publican en la sede electrónica de la administración actuante, en este caso la Gerencia Municipal de

Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga. Esta plataforma permite una consulta rápida y sencilla, brindando a los ciudadanos la oportunidad de mantenerse informados sobre los instrumentos de ordenación urbanística.

En segundo lugar, la información relevante también se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga. Esta publicación oficial garantiza que los documentos tengan una difusión amplia y formal, cumpliendo con los requisitos legales y ofreciendo una fuente confiable de información.

A efectos del ejercicio de estos derechos y de sus limitaciones, será de aplicación supletoria lo dispuesto en la legislación en materia de transparencia y acceso a la información pública y en la legislación sobre el procedimiento administrativo común.

Estas medidas representan un compromiso con la transparencia y la participación de la comunidad en el desarrollo urbano.

2.2. Documentación que facilite la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía

Con el objetivo de facilitar la comprensión de la ordenación propuesta y promover la participación y consulta de la ciudadanía, se incluye en la documentación un Resumen Ejecutivo. Este resumen contiene la delimitación de los ámbitos afectados por la ordenación, así como planos detallados que muestran la situación y el alcance de detalle. La información contenida en el Resumen Ejecutivo se recoge en el Documento 5 del presente Estudio de Detalle.

Además, de manera más detallada, la memoria de ordenación aborda varios aspectos clave del proceso de diseño de la ordenación. Esta memoria justifica la conveniencia y oportunidad de la redacción del instrumento de ordenación urbanística, proporcionando un análisis exhaustivo de las distintas alternativas de ordenación consideradas. Asimismo, se define el modelo de ordenación adoptado, asegurando una planificación urbana coherente y fundamentada.

Estas iniciativas reflejan un compromiso con la transparencia y la participación ciudadana, ofreciendo a los interesados una visión clara y comprensible de los cambios propuestos y las razones que los sustentan.

Una vez que el documento sea expuesto públicamente, se procederá a recoger todas las alegaciones presentadas durante el periodo de exposición pública al Estudio de Ordenación. Esta recopilación se incluirá en la presente memoria de participación, permitiendo una revisión exhaustiva de las opiniones y sugerencias aportadas por la ciudadanía.

Además de las alegaciones, se integrarán en esta memoria todos los informes solicitados a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados. Estas entidades tendrán la oportunidad de comparecer en el procedimiento, asegurando que se consideren y valoren las exigencias derivadas de los intereses públicos que representan.

Este enfoque garantiza un proceso de planificación urbanística transparente y participativo, en el que todas las partes interesadas, tanto ciudadanos como entidades públicas, puedan hacer valer sus puntos de vista y necesidades.

Finalmente, se procederá a la incorporación de las determinaciones de las alegaciones que hayan sido contestadas favorablemente, así como a los requerimientos que los informes de los órganos y entidades administrativas soliciten incorporar. Esta fase es crucial para asegurar que el Estudio de Detalle refleje adecuadamente las preocupaciones y necesidades expresadas por la ciudadanía y las entidades públicas afectadas.

En esta memoria, se recogerán los resultados de todos los procesos participativos llevados a cabo durante la tramitación completa del documento. Este enfoque garantiza que el proceso de ordenación urbanística sea transparente, inclusivo y responda de manera efectiva a las contribuciones de todos los interesados.

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1. Descripción de la ordenación propuesta

El presente documento tiene como finalidad definir las características urbanísticas aplicables a la Parcela R5 del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino". Se detallan aspectos como alineaciones, alturas, rasantes y el área de ocupación máxima que deberá respetar la futura edificación, la cual se desarrollará a través del correspondiente Proyecto Básico. Este enfoque busca garantizar la flexibilidad necesaria para el desarrollo arquitectónico del edificio.

Las determinaciones planteadas se pueden concretar en los siguientes aspectos:

- **Área de movimiento:** Se establece un área de movimiento que permitirá una óptima orientación de los volúmenes edificatorios, considerando la sostenibilidad social, ambiental y económica.
- **Cumplimiento de Normativas:** Se asegura el cumplimiento de la zona de ordenación abierta establecida en el Plan Parcial, las Normas Urbanísticas del Plan General, así como las limitaciones impuestas por la Servidumbre Aeronáutica.
- **Volumetría Propuesta:** Se propone una volumetría en manzana abierta, compatible con la tipología de edificación definida en el artículo 20.2 del Plan Parcial. Edificación residencial exenta en manzanas, en régimen de propiedad horizontal - viviendas plurifamiliar en altura - con espacios ajardinados anexos en el interior de la manzana.

Características de la volumetría

Se propone una volumetría de edificación abierta con las siguientes características:

- **Edificación Única:** Se plantea una edificación única abierta orientada al sur.
- **Protección Solar:** Se permiten vuelos en fachada para la protección solar estival.
- **Zonas Comunes:** Los espacios libres del interior de la manzana se destinarán a zonas comunes exteriores.
- **Construcciones Auxiliares:** Se propone un área de movimiento para construcciones auxiliares relacionadas con el espacio libre común del edificio, con una altura máxima de PB (4,2 m) y una profundidad edificable de 6 m.
- **Espacios Privados:** Los espacios libres exteriores entre los linderos y la fachada del edificio se destinarán a espacio exterior privado de las de las viviendas de planta baja, rampa de acceso a garaje y zona de acceso a los portales de vivienda o locales.

La aportación de este Estudio de Detalle se plasma mediante la incorporación de un plano de alineaciones y rasantes en planta y en sección.

3.2. Justificación de la ordenación propuesta

La ordenación propuesta para la parcela R5 responde a los siguientes condicionantes:

Posición de la edificación

Se propone una edificación resuelta en un único edificio, con una separación a vial público de 7 metros, en los linderos este, oeste y sur, y una separación a lindero privado de 1/4 de la altura total del edificio, con una separación mínima de 3 metros.

Sobre la separación a linderos se permiten vuelos o cuerpos salientes abiertos de hasta 2,5 metros.

La parcela linda en todos sus lados con viales y espacios libres, por lo que la edificación no supone un perjuicio para construcciones colindantes. Tampoco lo supone para las parcelas próximas ya que las separaciones entre las construcciones rondan los 30 metros, siendo superior a la exigida para el cumplimiento del Arco Solar entre edificios opuestos de 28,50 metros.

Se propone una edificación en forma en U, con orientación sur, situando la zona libre de edificación en el lindero sur. En esta zona libre, se plantea un área para construcciones auxiliares, que respeta la separación a linderos y tiene una profundidad edificable de 6 metros.

Cumplimiento del ARCO SOLAR I en el interior de la manzana

La ordenación volumétrica del edificio residencial se desarrolla en una única edificación con el objetivo de cumplir con las Medidas de Ahorro Energético y Cali-

dad Ambiental del Título VIII del PGOU tal y como establece el artículo 20.14 del Plan Parcial.

En cuanto al volumen de la construcción auxiliar permitida, 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. Éste volumen genera una fachada con orientación al Arco Solar I, y dispone de una separación mínima a la fachada del edificio residencial de 13 metros, que, con la altura máxima de 4,20 metros no arroja sombra sobre la misma.

Servidumbres aeronáuticas

La altura de la edificación propuesta, cumple con lo recogido en el artículo 20.7 del Plan Parcial sobre las servidumbres generadas por el aeropuerto de Málaga, donde se establece lo siguiente:

[...] 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.

La altura máxima de la edificación según determina el Plan Parcial es de 18,20 metros para la planta baja + 4 y 21,20 metros para la planta ático. Por otro lado, el Plan General en su artículo 12.2.24 establece una altura máxima permitida sobre la última planta de 2,7 metros. Por lo tanto, la altura total de la edificación sin elementos auxiliares es de 23,90 metros.

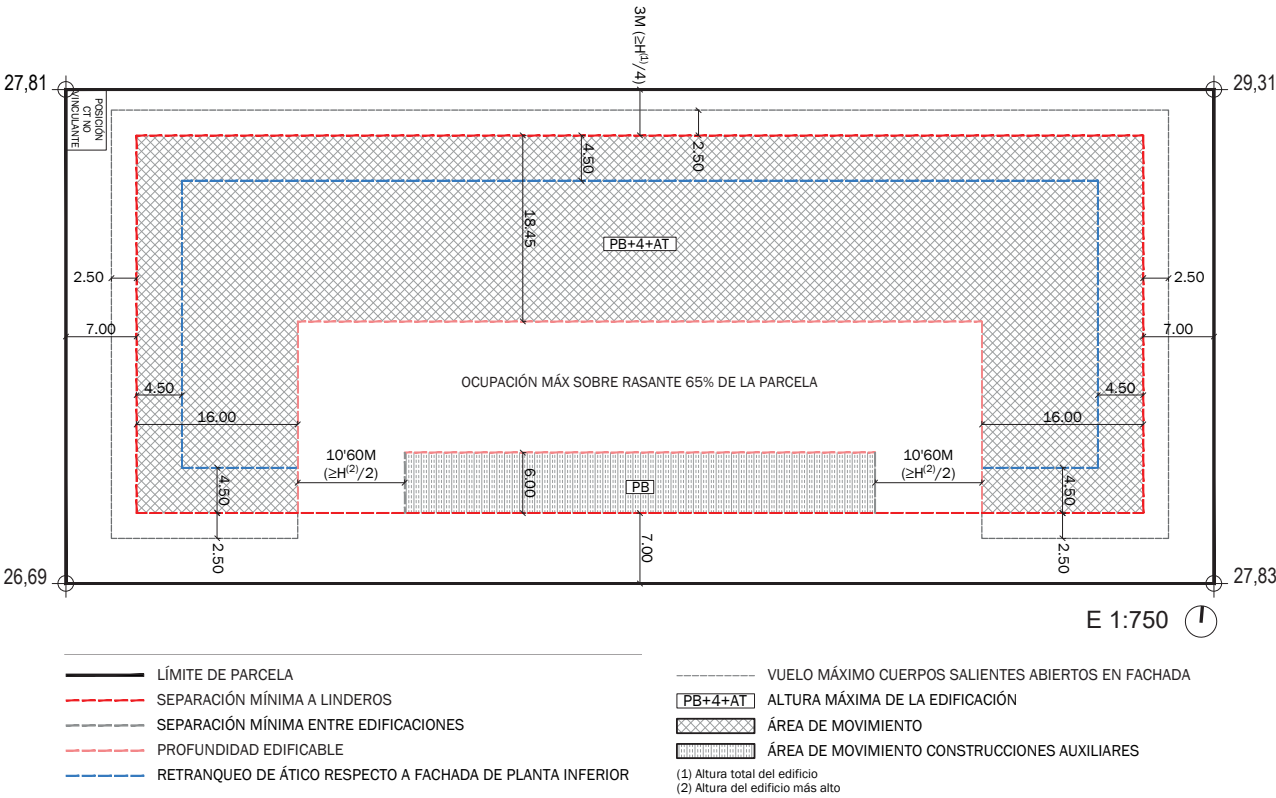
Según establece el proyecto de reparcelación, la cota máxima sobre el nivel del mar de la parcela es de 29,31 metros.

Por lo tanto, la altura máxima de la edificación, incluyendo todos sus elementos auxiliares podrá ser de 27,69 metros.

Accesibilidad

Respecto al cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, se incluye en el anexo del presente documento la ficha justificativa 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.

3.3. Características urbanísticas de la parcela resultante



Siguiendo las especificaciones del Plan General y en concreto del Plan Parcial del Sector SUNC-RT-1 “Cortijo Merino”, la Parcela R5 resultante de la ordenación mediante este Estudio de Detalle, tendrá las características urbanísticas recogidas en el siguiente cuadro:

	PPO SUNC-RT-1	ED PARCELA R5
Uso	Residencial	Residencial
Superficie de parcela	5.579,05	5.579,05
Edificabilidad	9.431,78	9.431,78
Nº máx de viviendas	93	93
Zona de Ordenanza	(OA1) Ordenación abierta. Subzona 1	(OA1) Ordenación abierta. Subzona 1
Altura máxima	PB+4+ÁTICO	PB+4+ÁTICO
Ocupación	65%	65%
Separación a vial	7 metros	7 metros
Separación a lindero privado	1/4 de altura del edificio	1/4 de altura total del edificio, con separación mínima de 3 metros

4. MEMORIA ECONÓMICA

El artículo 85 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía indica sobre el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística:

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:

4º. Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo.

El presente documento es un Estudio de Detalle redactado en virtud de lo establecido en el artículo 94 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 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.

El alcance del presente Estudio de Detalle 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.

DOCUMENTO 2

NORMATIVA URBANÍSTICA

Artículo 1. Disposiciones generales	23
Artículo 2. Ámbito	23
Artículo 3. Tipología de edificación	23
Artículo 4. Usos permitidos	23
Artículo 5. Parcela mínima y Número de viviendas	24
Artículo 6. Densidad Máxima en Manzana.	24
Artículo 7. Edificabilidad neta y techo máximo edificable	24
Artículo 8. Altura edificable y ocupación máxima	24
Artículo 9. Tratamiento del ático	25
Artículo 10. Separación a linderos privados	25
Artículo 11. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma Manzana	25
Artículo 12. Vuelos de cuerpos salientes	25
Artículo 13. Ordenanza de vallas	25
Artículo 14. Medidas complementarias en la edificación por aplicación del Estudio Acústico	26
Artículo 15. Aplicación de las Medidas de Ahorro Energético y Calidad Ambiental.	26
Artículo 16. Aparcamientos interiores a manzanas	26
Artículo 17. Concesión de Autorizaciones y Licencias.	26

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 de Ordenación del Sector SUNC-RT-1 “Cortijo Merino”:

Artículo 1. Disposiciones generales

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

- *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).

Artículo 2. Ámbito

El ámbito de actuación para la aplicación de esta Or-

denanza 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

Artículo 3. Tipología de edificación

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

Artículo 4. 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 ofi-*

cina 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, marisquearías, 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. Habrá 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. Habrá 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 con-*

diciones del Artículo 6.5.1 del Título VI del PGOU.

- El uso de equipamientos comunitarios incluye las actividades docentes; guarderías y escuelas infantiles, centros escolares, academias, centros universitarios, academias de baile y danza.
- Actividades y servicios de interés público y social (SIPS), culturales (bibliotecas, archivos, museos, centros de interpretación), actividades socioculturales (centros de asociaciones, agrupaciones, peñas, cofradías, centros parroquiales, etc.)
- Usos de asistencia sanitaria. Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse en edificios sanitarios exclusivos
- Usos de prestación de asistencia no específicamente sanitaria mediante los servicios sociales (residencias de ancianos, de estudiantes, infantiles, etc).
- Uso productivo, exclusivamente en las plantas bajas de las edificaciones, conforme establece el Artículo 6.3.3 del Título VI del PGOU.
- Uso religioso.
- Usos deportivos, comprendiendo los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias (saunas, jacuzzi, vestuarios, residencia de deportistas, aulas de enseñanza deportiva).

- Uso de aparcamientos

- 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.

Artículo 5. 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 Nº	Superficie m2	Nºmax Viviendas
R5	5.579,05	93

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

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.

Artículo 6. 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 m²/viv. Ello habrá de tenerse en consideración específicamente en aquellas manzanas que asuman usos complementarios-compatibles o alternativos al residencial/viviendas.

Artículo 7. 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 Nº	Edificabilidad Neta m2t / m2s	Techo maximo
R5	1,69057	9.431,78

Artículo 8. Altura edificable y ocupación máxima

La posición de la edificación, tal y como se recoge en los planos ORD-1 y ORD-2 del presente Estudio de Detalle, es la siguiente:

- Planta Baja + 4 plantas (18,20m) + ático (21,20m).

- Planta Baja (4,20 m) para construcciones auxiliares ligadas al espacio libre común de la parcela.
- La distancia mínima de la edificación a vial público será de 7,00 metros.
- Se establece una profundidad edificable de 16 metros en las fachadas a vial público, y 20 metros a lindero privado.
- El porcentaje máximo de ocupación de la edificación en manzana residencial no podrá ser superior al 65% de la superficie neta.
- Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno no podrán sobrepasar el porcentaje de ocupación máxima de parcela. No obstante la superficie del sótano podrá ocupar hasta un 25% más de ocupación de su ordenanza, siempre que sea para uso de aparcamiento, se cumpla la separación a linderos públicos y privados y se garanticen las condiciones generales de ajardinamiento del resto de la parcela. (Art.12.2.21. PGOU)
- *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.

Las construcciones por encima de la altura máxima estarán a lo dispuesto por el Artículo 12.2.24, apartado 2, del PGOU.

Artículo 9. 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.

La ocupación de la planta ático no podrá superar el 50 % de la ocupación de la planta inmediatamente inferior.

Artículo 10. Separación a linderos privados

La separación a linderos privados será de ¼ de la altura total del edificio, con una distancia mínima de 3,00 metros.

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

Artículo 11. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma Manzana

Se contempla una única edificación en la parcela.

Para las construcciones auxiliares ligadas al uso de espacio libre común de la parcela, se cumplirá una separación mínima de ½ de la altura del edificio más alto, además de 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 Hx1.7, donde H es la altura de fachada que produce sombra sobre la fachada opuesta.

Artículo 12. 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 abiertos (terrazas y similares) de 2,5 metros sobre la superficie de 7 metros de separación de la edificación respecto del vial público.

Artículo 13. 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.

Artículo 14. Medidas complementarias en la edificación por aplicación del Estudio Acústico

- Los muros o vallas perimetrales de las manzanas de edificación residencial habrán de ser de al menos 2,00 metros de altura (2,10 m. máximo) y sus superficies han de ser parcialmente absorbentes (materiales porosos en obra de fábrica y setos en superficies verdes).
- Las fachadas de las edificaciones habrán de ser de materiales parcialmente absorbentes para reducir la reflexión del ruido en ellas mediante acabados porosos, superficies de planos irregulares, etc.

Artículo 15. 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.

Artículo 16. 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 cuadrado 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 Nº	Techo maximo	Nºmax Viviendas	Aparcamientos interiores a manzana
R5	9.431,78	93	141

Artículo 17. 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.

DOCUMENTO 3

CARTOGRAFÍA

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

- INF-01. Situación y emplazamiento
- INF-02. Plan General de Ordenación de Málaga
- INF-03. Plan Parcial del sector Cortijo Merino
- INF-04. Topografía y características de la parcela R5
- INF-05. Plan Especial del Aeropuerto de Málaga.
Servidumbres Aeronáuticas (3 Hojas)
- INF-06. PGOU de Málaga. Zonificación Acústica

CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN

- ORD-01. Alineaciones y alturas de la edificación. Planta
- ORD-02. Alineaciones y alturas de la edificación. Sección
- ORD-03. Georreferenciación gráfica



EMPLAZAMIENTO
E. 1:7.000



SITUACIÓN
E. 1:30.000



419.001
Documento para Aprobación Inicial

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA R5, PLAN PARCIAL SUNC-RT-1 CORTIJO MERINO
MÁLAGA
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

PROMOTOR
PEGASUS HOLDCO S.L.

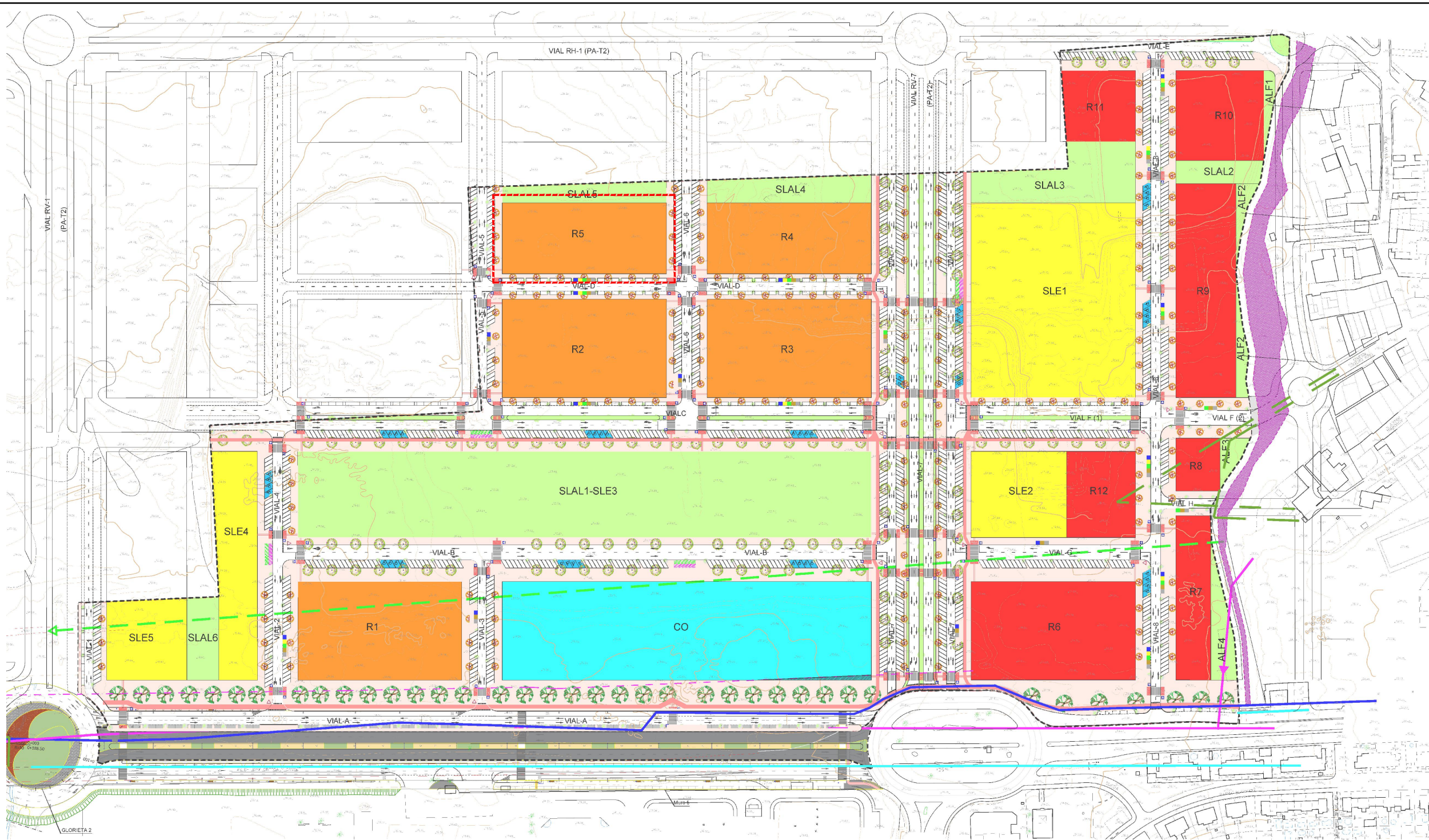
EQUIPO REDACTOR
JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ-ADAME 3641 COAS
JAVIER OLMEDO GRANADOS 4165 COAS

FECHA
MAYO 2025

PLANO
INFORMACIÓN
INF-01

ESCALA
1:30.000 / 1:7.000

eddea
Edma Architecture y Urbanismo, S.L.P.
Sociedad Proyectista SP-4861 OM Sevilla



CALIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO				
USO	USO	USO	SUPERFICIE M ² S.	N.º SECTOR
PÚBLICO	SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA	SLAL	20780.46	45.08
	SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA	SLAL	20780.46	15.52
	SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA	SLAL	20780.46	1.52
	SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA	SLAL	20780.46	12.74
TOTAL DOMINIO PÚBLICO			20780.46	83.82
PRIVADO	DOMINIO PRIVADO	PRIVADO	20780.46	15.52
	DOMINIO PRIVADO	PRIVADO	20780.46	1.52
TOTAL DOMINIO PRIVADO			20780.46	17.04
TOTAL SECTOR			20780.46	100.86
SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA				
USO	USO	SUPERFICIE M ² S.	S.º SECTOR DE APROVECHAMIENTO	
PÚBLICO	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
PRIVADO	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
TOTAL SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA			20780.46	100.86
SISTEMA LOCAL DE ÁREAS LIBRES				
USO	USO	SUPERFICIE M ² S.	S.º SECTOR DE APROVECHAMIENTO	
PÚBLICO	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
PRIVADO	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
TOTAL SISTEMA LOCAL DE ÁREAS LIBRES			20780.46	100.86
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMENTOS				
USO	USO	SUPERFICIE M ² S.	S.º SECTOR DE APROVECHAMIENTO	
PÚBLICO	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
PRIVADO	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
TOTAL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMENTOS			20780.46	100.86
DISTRIBUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO EDIFICABLE				
USO	USO	USO	USO	USO
PÚBLICO	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
PRIVADO	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
	USO	USO	USO	USO
TOTAL DISTRIBUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO EDIFICABLE			20780.46	100.86

AFECTACIONES JURÍDICAS-ADMINISTRATIVAS	
LINEA ELÉCTRICA AEREA DE MEDIA TENSIÓN	
COLECTOR EXISTENTE (POSICIÓN ESTIMADA)	
LINEA DE TELEFONÍA	
RED DE AGUA	
RED DE SANEAMIENTO	
LINEA DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
CARGA EXTERNA	
DELIMITACIÓN DEL SECTOR	
ESPACIO NO EDIFICABLE EN MANZANA COMERCIAL	

SG-T9: SISTEMA GENERAL VIARIO: DESDOBLAMIENTO DE LA CARRETERA A-7054 AVENIDA ORTEGA Y GASSET. APLICACIÓN DEL PEIS 4 DEL PGOU DE MÁLAGA PARA FINANCIACIÓN DE SU EJECUCIÓN.



419.001
Documento para Aprobación Inicial

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA R5, PLAN PARCIAL SUNC-RT-1 CORTIJO MERINO
MÁLAGA
PLAN PARCIAL DEL SECTOR CORTIJO MERINO

PROMOTOR
PEGASUS HOLDCO S.L.

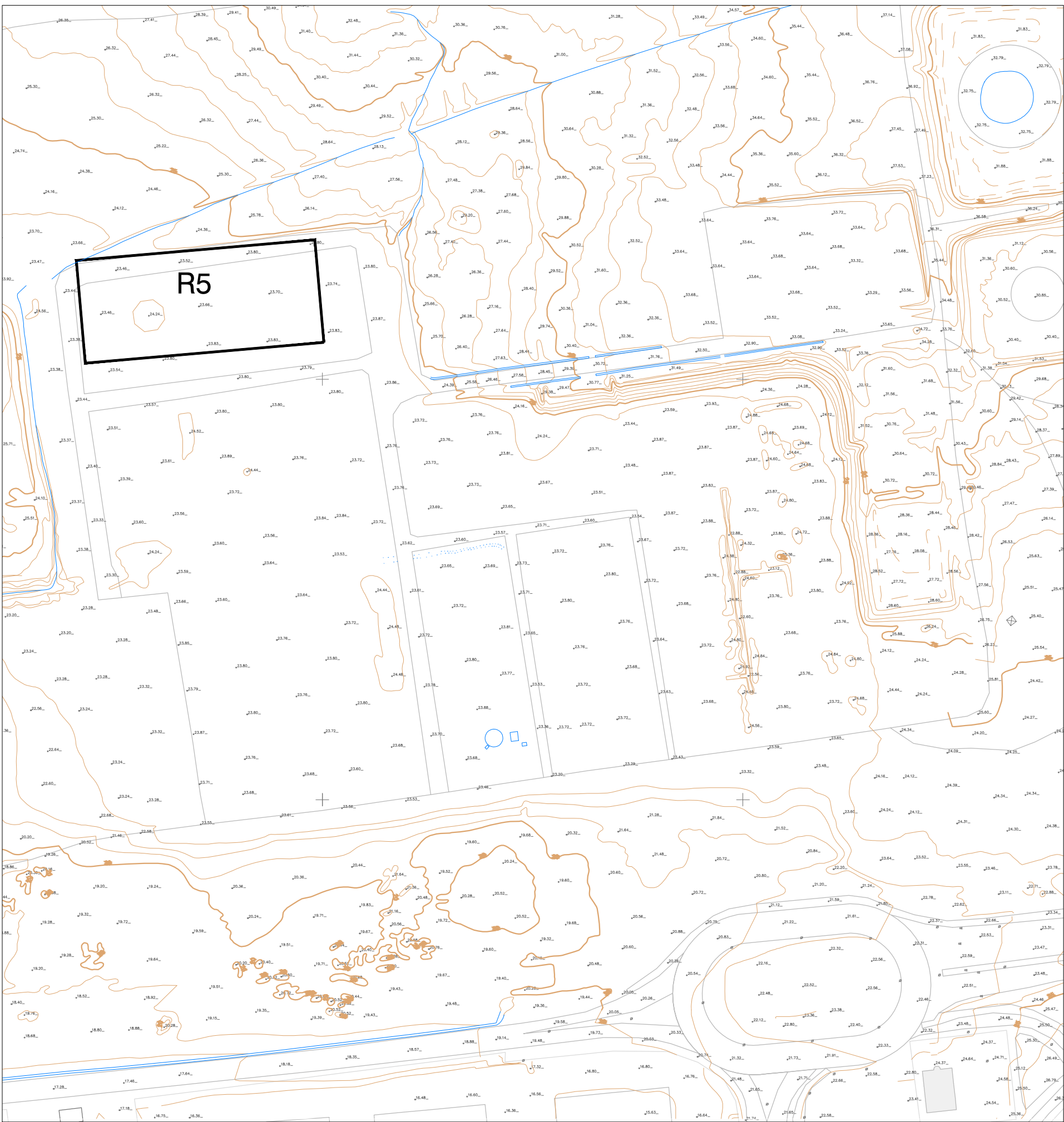
EQUIPO REDACTOR
JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ-ADAME
3641 COAS
JAVIER OLMEDO GRANADOS
4165 COAS

FECHA
MAYO 2025

PLANO
INFORMACIÓN
INF-03

ESCALA
1:3.000

eddea
Eddea Architecture y Urbanismo, S.L.P.
Sociedad Proyectista SP-0051 CON 3er/11a

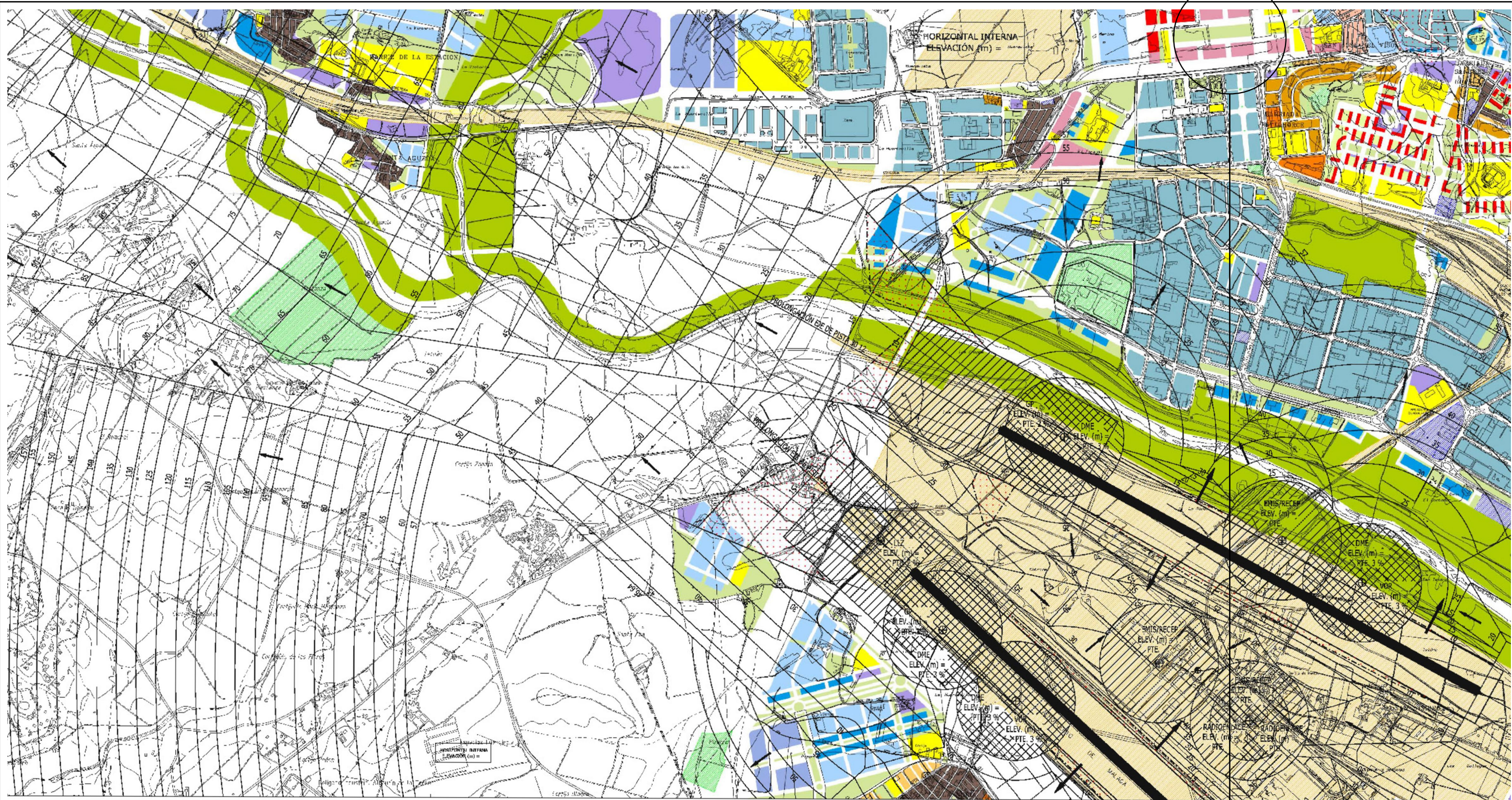


TOPOGRAFÍA
E. 1:2.000

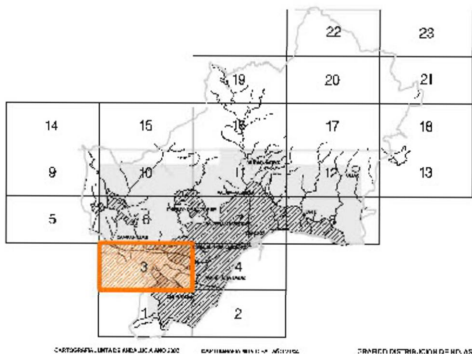


419.001
Documento para Aprobación Inicial
ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA R5, PLAN PARCIAL SUNC-RT-1 CORTIJO MERINO
MÁLAGA
TOPOGRAFÍA Y CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA R5
PROMOTOR
PEGASUS HOLDCO S.L.
EQUIPO REDACTOR
JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ-ADAME JAVIER OLMEDO GRANADOS
3641 COAS 4165 COAS

FECHA
MAYO 2025
PLANO
INFORMACIÓN
INF-04
ESCALA
1:2.000
eddea
Edma Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.
Sociedad Proyectista SP-0051 COA Sevilla



SITUACIÓN SECTOR SUNC-RT-1 'CORTIJO MERINO'



**Ayuntamiento de Málaga**

Aprobación Definitiva Documento de Subsanción de Deficiencias Corregido

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Planos de Información

PLANO	FECHA	ESCALA	HOJA
Afecciones y Protecciones	JULIO 2011	1 / 10.000	3/23

1.5.6.1 Servidumbres Aeronáuticas Suelo Urbano y Urbanizable

REDACCIÓN

gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras

1.5



LEYENDA:

 ZONA EN LA QUE EL TERRENO VULNERA LA SERVIDUMBRE

1

419.001

Documento para Aprobación Inicial

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA R5, PLAN PARCIAL SUNC-RT-1 CORTIJO MERINO

MÁLAGA

PLAN ESPECIAL AEROPUERTO MÁLAGA. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS H 1-3

PROMOTOR

PEGASUS HOLDCO S.L.

EQUIPO REDACTOR

JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ-ADAME 3641 COAS

JAVIER OLMEDO GRANADOS 4165 COAS

FECHA

MAYO 2025

PLANO

INFORMACIÓN

INF-05

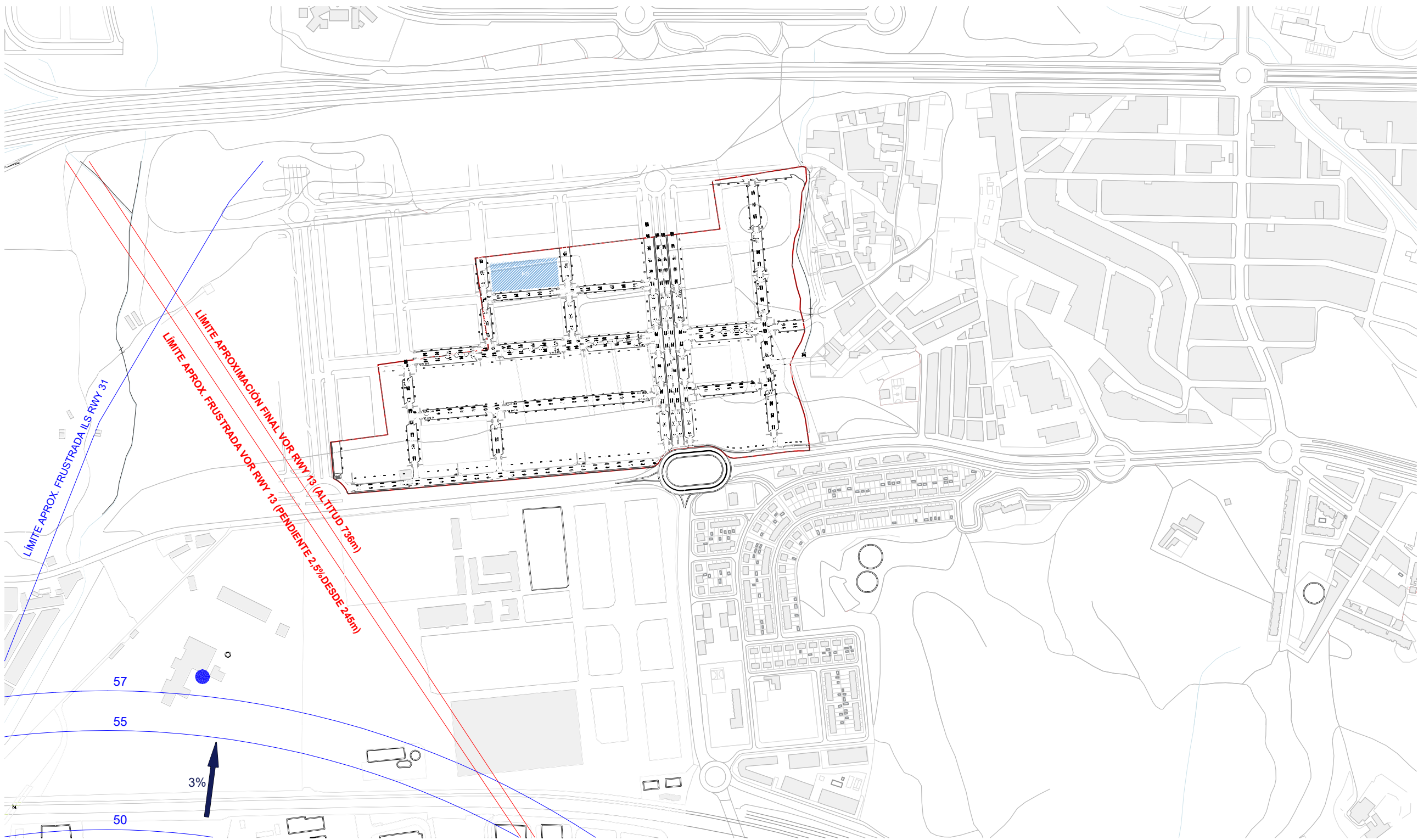
ESCALA

1:20.000

eddea

Edma Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.

Sociedad Proyectista SP-0051 CON Serfite



- LEYENDA:
- SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A LAS MANIOBRAS VOR
 - SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A LAS MANIOBRAS ILS
 - PARCELA R5



419.001
Documento para Aprobación Inicial

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA R5, PLAN PARCIAL SUNC-RT-1 CORTIJO MERINO
MÁLAGA
PLAN ESPECIAL AEROPUERTO MÁLAGA. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS H 3-3

PROMOTOR
PEGASUS HOLDCO S.L.

EQUIPO REDACTOR
JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ-ADAME 4165 COAS
JAVIER OLMEDO GRANADOS 4165 COAS

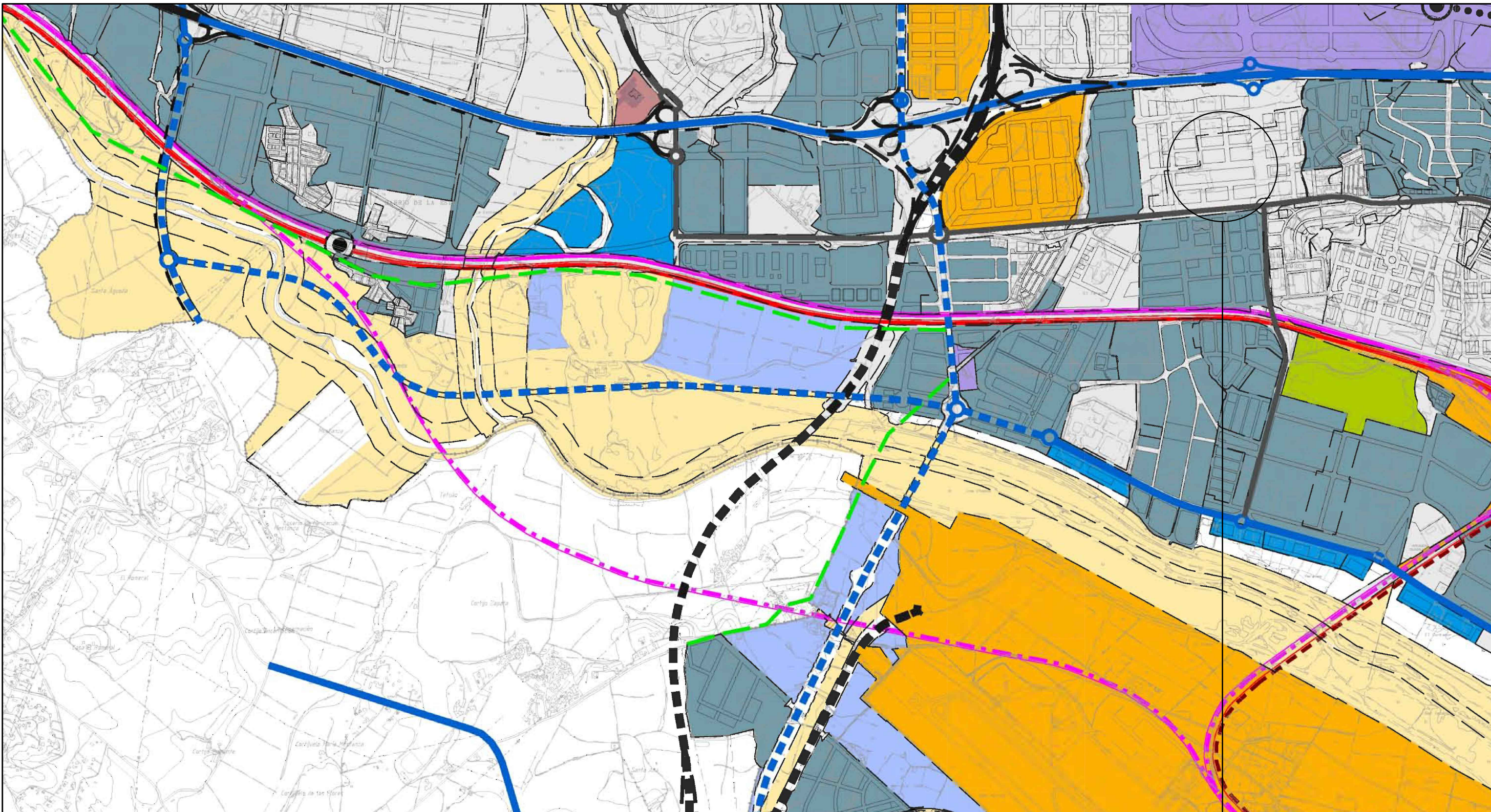
FECHA
MAYO 2025

PLANO
INFORMACIÓN

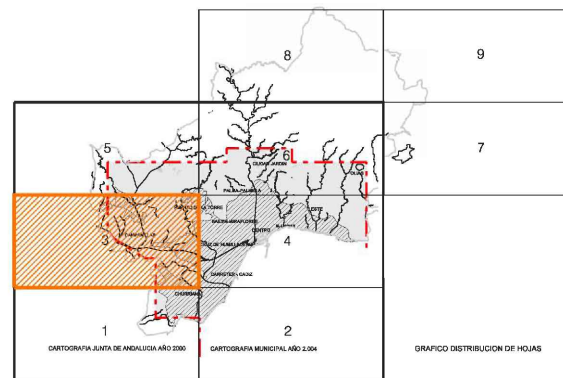
INF-05

ESCALA
1:7.000

eddea
Eddea Architecture y Urbanismo, S.L.P.
Sociedad Proyectista SP-4861 COA Sevilla



SITUACIÓN SECTOR SUNC-RT-1 "CORTIJO MERINO"



Ayuntamiento de Málaga

Aprobación Definitiva Documento de Subsanación de Deficiencias

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Planos de Información

PLANO	FECHA	P.2
Ordenación General	MARZO 2011	
P.2.12 Zonificación Acústica	ESCALA	HOJA
	1 / 20.000	3/6

REDACCIÓN

gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras



LEYENDA:
ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL TERRITORIO

- SNU
- a-RESIDENCIAL
- b-INDUSTRIAL
- c-RECREATIVO Y DE ESPECTÁCULOS
- d-TERCIARIO
- e-SANITARIO, DOCENTE Y CULTURAL
- f-SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE
- g-ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS
- h-TURÍSTICO

OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA PARA RUIDO APLICABLES A ÁREAS URBANIZADAS EXISTENTES.

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	Ld	Le	Ln
a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55



419.001
Documento para Aprobación Inicial

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA R5, PLAN PARCIAL SUNC-RT-1 CORTIJO MERINO
MÁLAGA
PGOU DE MÁLAGA. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

PROMOTOR
PEGASUS HOLDCO S.L.

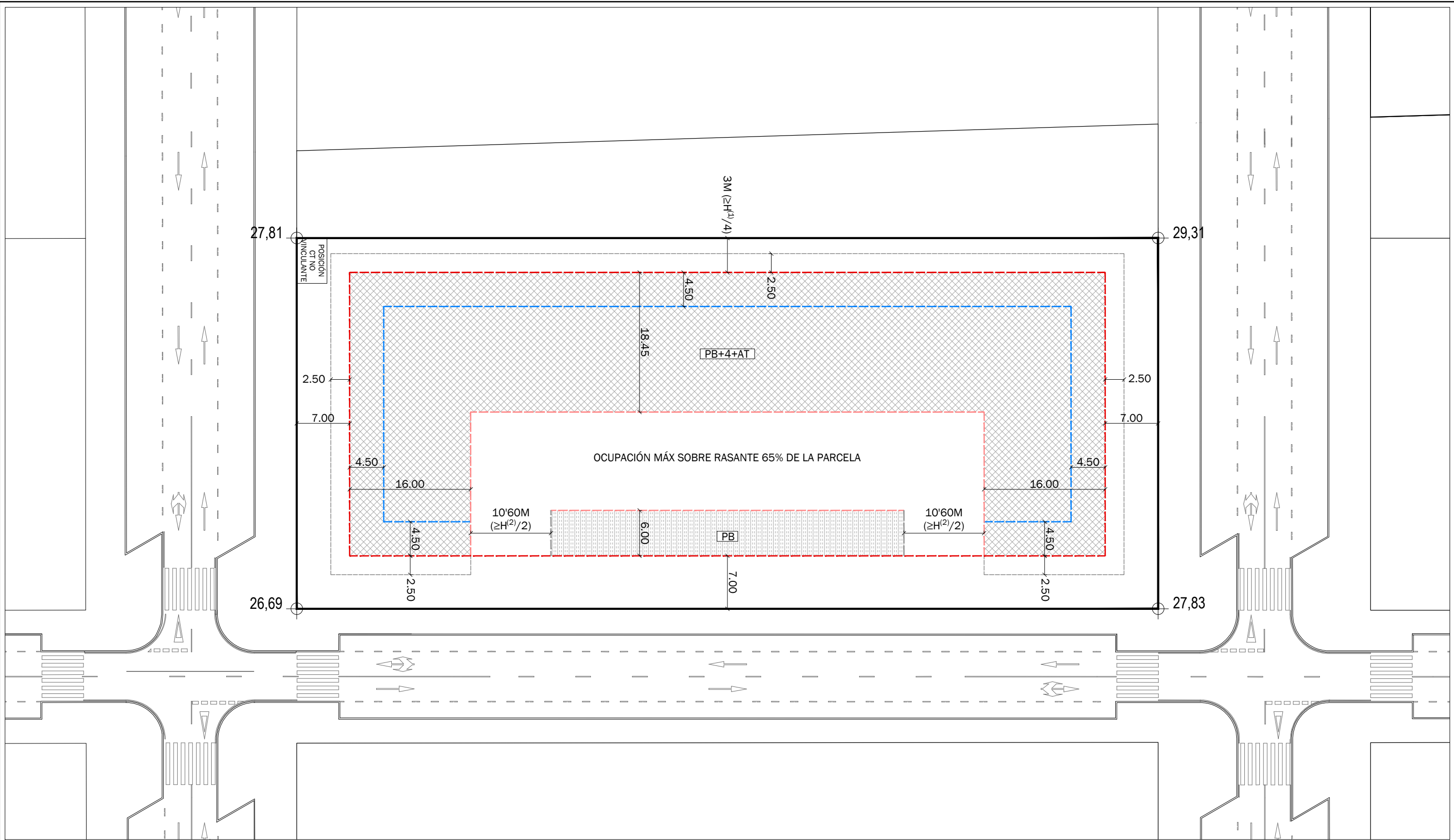
EQUIPO REDACTOR
JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ-ADAME 3641 COAS
JAVIER OLMEDO GRANADOS 4165 COAS

FECHA
MAYO 2025

PLANO
INFORMACIÓN
INF-06

ESCALA
1:20.000

eddea
Edma Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.
Sociedad Proyectista SP-0051 CON Sevilla



LEYENDA

- LÍMITE DE PARCELA
- SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDEROS
- SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES
- PROFUNDIDAD EDIFICABLE
- RETRANQUEO DE ÁTICO RESPECTO A FACHADA DE PLANTA INFERIOR
- VUELO MÁXIMO CUERPOS SALIENTES ABIERTOS EN FACHADA
- PB+4+AT ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN
- ÁREA DE MOVIMIENTO
- ÁREA DE MOVIMIENTO CONSTRUCCIONES AUXILIARES

(1) Altura total del edificio
(2) Altura del edificio más alto



419.001

Documento para Aprobación Inicial

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA R5, PLAN PARCIAL SUNC-RT-1 CORTIJO MERINO
MÁLAGA

ALINEACIONES Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN. PLANTA

PROMOTOR

PEGASUS HOLDCO S.L.

EQUIPO REDACTOR

JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ-ADAME
3641 COAS

JAVIER OLMEDO GRANADOS
4165 COAS

FECHA

MAYO 2025

PLANO

ORDENACIÓN

ORD-01

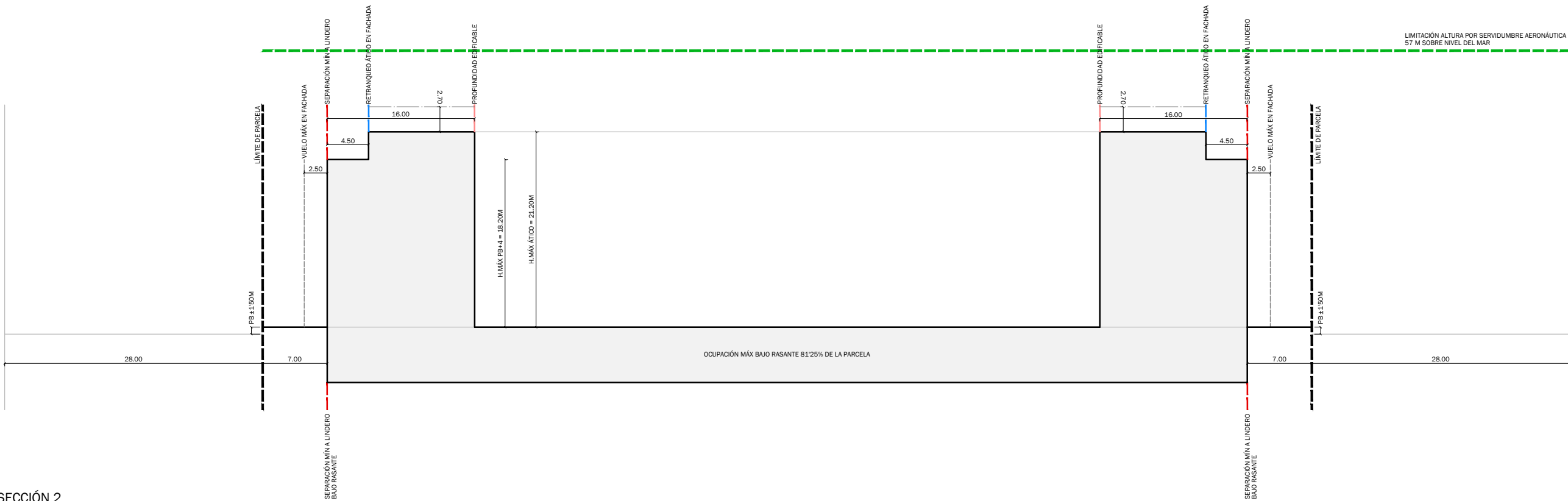
ESCALA

1:500

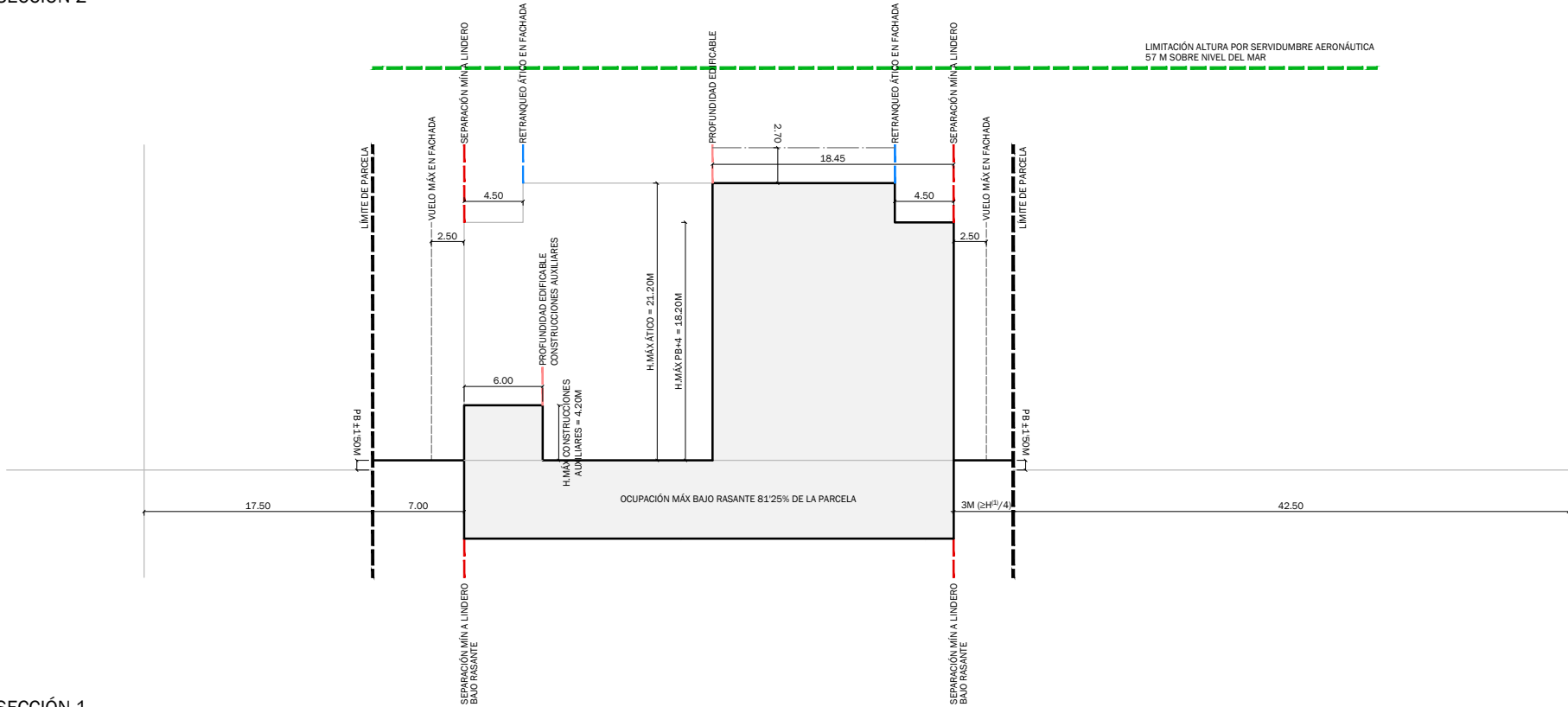
eddea

Eddea Architecture y Urbanismo, S.L.P.
Sociedad Proyectista SP-ARQ1 COA Sevilla

SECCIÓN 2

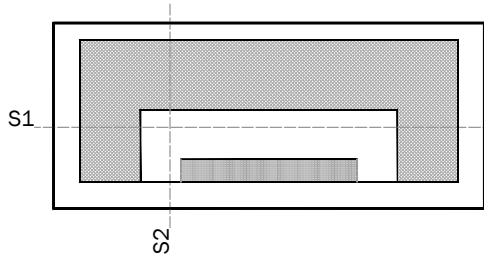


SECCIÓN 1



LEYENDA

- LÍMITE DE PARCELA
- SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDEROS
- PROFUNDIDAD EDIFICABLE
- RETRANQUEO DE ÁTICO RESPECTO A FACHADA DE PLANTA INFERIOR
- VUELO MÁXIMO CUERPOS SALIENTES ABIERTOS EN FACHADA
- LÍMITE DE CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA
- LIMITACIÓN DE ALTURA POR SERVIDUMBRE AERONÁUTICA



419.001
Documento para Aprobación Inicial

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA R5, PLAN PARCIAL SUNC-RT-1 CORTIJO MERINO
MÁLAGA
ALINEACIONES Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN. SECCIÓN

PROMOTOR
PEGASUS HOLDCO S.L.

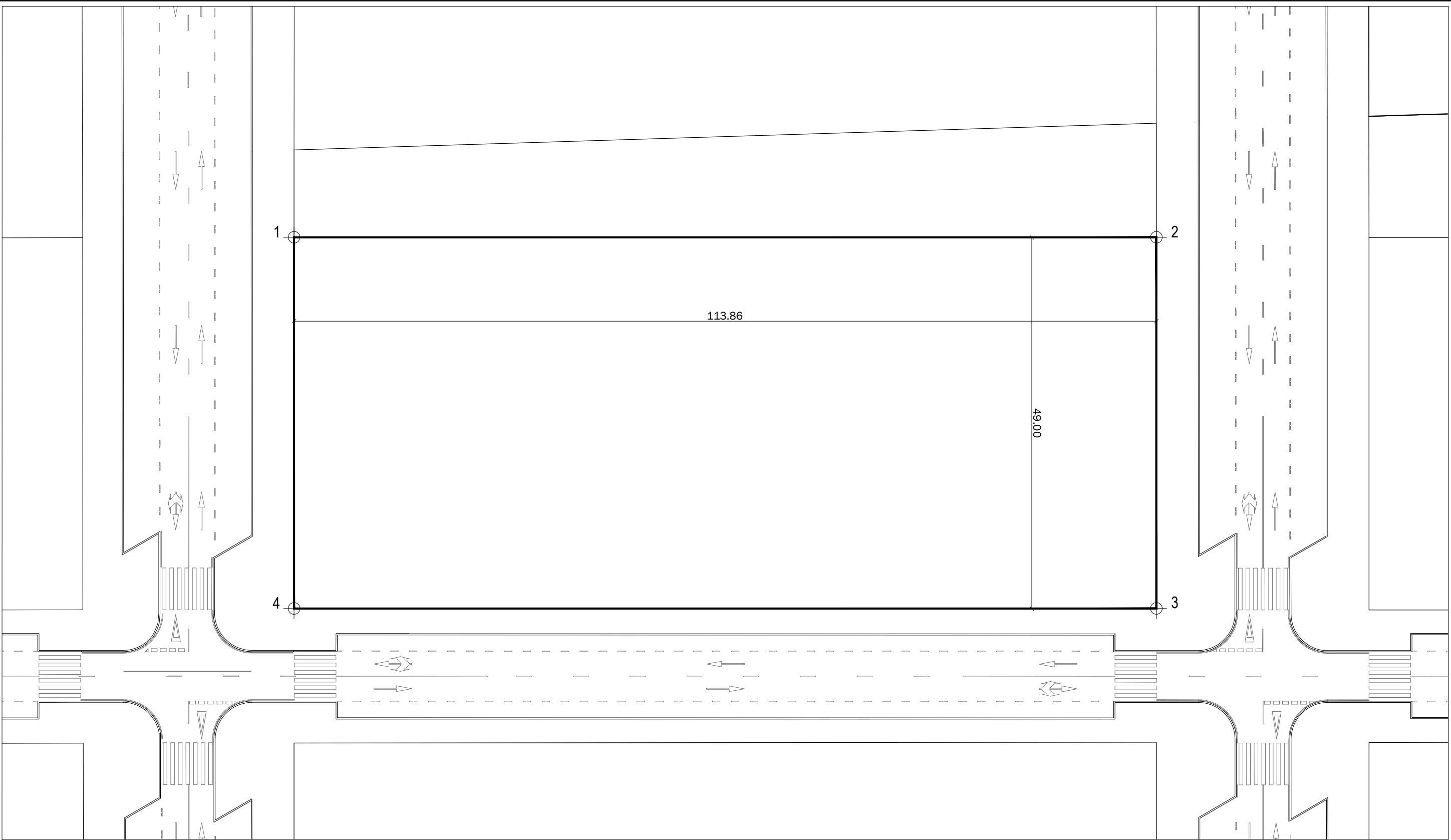
EQUIPO REDACTOR
JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ-ADAME 4165 COAS
JAVIER OLMEDO GRANADOS

FECHA
MAYO 2025

PLANO
ORDENACIÓN
ORD-02

ESCALA
1:500

eddea
Eddea Architecture y Urbanismo, S.L.P.
Sociedad Proyectista SP-0051 OM Sevilla



LEYENDA

— LÍMITE DE PARCELA

COORDENADAS		
PV	X	Y
1	366283.017	4063856.449
2	366396.446	4063866.326
3	366400.697	4063817.511
4	366287.268	4063807.634

ETRS 89 Z30



419.001
Documento para Aprobación Inicial

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA R5, PLAN PARCIAL SUNC-RT-1 CORTIJO MERINO
MÁLAGA
GEORREFERENCIACIÓN

PROMOTOR
PEGASUS HOLDCO S.L.

EQUIPO REDACTOR
JOSÉ MARÍA DE CÁRDENAS DOMÍNGUEZ-ADAME 3641 COAS
JAVIER OLMEDO GRANADOS 4165 COAS

FECHA
MAYO 2025

PLANO
ORDENACIÓN
ORD-03

ESCALA
1:500

eddea
Edma Architecture y Urbanismo, S.L.P.
Sociedad Proyectista SP-ARQ1 COA Sevilla

DOCUMENTO 4
ANEXOS

**1. INFORMACIÓN CATASTRAL
Y REGISTRAL**

**2. FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS
DECRETO 293/2009**

**3. SEPARATA DE CUMPLIMIENTO DE
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6338901UF6663N0001GD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

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

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

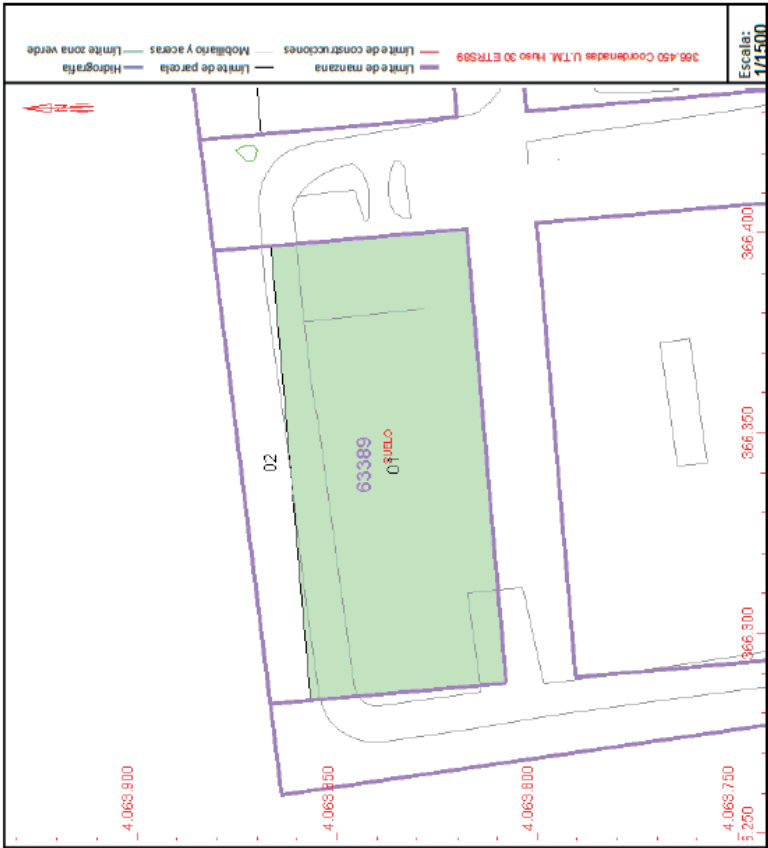
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 5.579 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: MÁLAGA 8

Código registral único: 2902600096975

Fecha coordinación: 08/02/2024

Lunes , 29 de Julio de 2024

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"

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 acreditada, 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 N° 8
C/ Cerrojo n° 17, 2°. Málaga. CP: 29007
Tlf. 952.28.21.00
malaga8@registrodelapropiedad.org



DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA DE SECCION 4ª N°: 66698 Código Registral Único: 29026000969975
URBANA: Parcela en forma rectangular, denominada Parcela R 5, sita en el término municipal de Málaga, integrada dentro del ámbito de planeamiento del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" del PGOU de Málaga de 2011. Cuenta con una superficie de cinco mil quinientos setenta y nueve metros con cinco decímetros cuadrados y una edificabilidad de nueve mil cuatrocientos treinta y un metros con setenta y ocho decímetros cuadrados de techo, de uso residencial plurifamiliar y un número máximo de noventa y tres viviendas. Linda: Norte: Con finca resultante "SLAL 5" del Proyecto de Reparcelación del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" del PGOU de Málaga de 2011; Sur: Con finca resultante "VIAL D1" del Proyecto de Reparcelación del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" del PGOU de Málaga de 2011; Este: Con finca resultante "VIAL-6" del Proyecto de Reparcelación del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" del PGOU de Málaga de 2011; Oeste: Con finca resultante "VIAL-5" del Proyecto de Reparcelación del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" del PGOU de Málaga de 2011.- USO: Residencial plurifamiliar.- UTM/REFERENCIA CATASTRAL: 6338901UF6663N0001GD.-

ESTADO DE COORDINACION GRAFICA CON CATASTRO:

Finca coordinada gráficamente con el Catastro con fecha ocho de febrero de dos mil veinticuatro, conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria.-

TITULARIDADES

TITULAR	C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
PEGASUS HOLDCO SL	B88223722	3581	1460	135	3

100,000000% del pleno dominio.
TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON ANTONIO VAQUERO AGUIRRE, MÁLAGA, el día 13/12/23 con número de protocolo 3924/2023

PUBLICIDAD INFORMATIVA

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

CARGAS

El ochenta y uno coma cuarenta y ocho por ciento del pleno dominio de esta finca queda gravada por subrogación real con el cincuenta y nueve coma doce ciento de las cargas que gravan la finca aportada P-3, finca especial de aprovechamiento, registral número 59.292 de la sección 4ª, que son las siguientes: Con dos notas de afección fiscal extendidas al margen de la inscripción 4ª, fechadas el seis de Noviembre de dos mil diecinueve; y con una nota de afección fiscal extendida por nota al margen de la inscripción 4ª, fechada el veinticinco de Enero de dos mil veintidós.- Igualmente, esta finca queda GRAVADA con carácter real, al pago de una cuota de urbanización en la proporción del once enteros cuarenta y una centésimas por ciento del total presupuestado, con carácter provisional y a expensas del saldo definitivo que en su día resulte, equivalente a un millón cuatrocientos sesenta y un mil seiscientos nueve euros cincuenta y seis céntimos.-

-AFECCION:

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 4ª 29026000969975

Pág: 1 de 3

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 134, de fecha: 11/05/2022 .

- CONDICIÓN RESOLUTORIA.

Según la Inscripción 3ª, de fecha 08 de febrero de 2024, al folio 135, del Libro 1460 del término municipal de Sección 4ª, Tomo 3581 del Archivo y en virtud de la escritura de Compra otorgada en Málaga, ante Don ANTONIO VAQUERO AGUIRRE, con número de protocolo 3.924, el 13 de diciembre de 2023, la totalidad de esta finca se encuentra gravada con una CONDICIÓN RESOLUTORIA, a favor de la entidad Reina Marin SL; por un precio aplazado de 2.782.375,11 euros; con un plazo de 18 meses a contar desde el 13 de diciembre de 2023.

-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: 3ª, tomo 3581, libro 1460, folio 135, de fecha: 08/02/2024 .

-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: 3ª, tomo 3581, libro 1460, folio 135, de fecha: 08/02/2024 .

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 OCHO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO, 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. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recógdos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
 - Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-
 - El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa

- fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-
- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-
- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

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



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

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



* 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).

Apartados:

(Página 2 de 42)

ANEXO I

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
ESTUDIO DE DETALLE	
ACTUACIÓN	
PARCELA R5 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUNC-RT-1 "CORTIJO MERINO", MÁLAGA	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
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	
PARCELA R5 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUNC-RT-1 "CORTIJO MERINO", MÁLAGA	
TITULARIDAD	
PEGASUS HOLDCO S.L.	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
PEGASUS HOLDCO S.L.	
PROYECTISTA/S	
EDDEA ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.	

ANEXO I

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 SEVILLA a 22 de OCTUBRE de 2024

Fdo.: José M^a de Cárdenas Domínguez-Adame y Javier Olmedo Granados

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

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

Ficha I -1-

Apartados:

(Página 5 de 42)

ANEXO I

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		≥ 1,80 m
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	--		≤ 6,00 %
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		≤ 2,00 %
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		≥ 2,20 m
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).		--	≤ 0,12 m		≤ 0,12 m
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	☐ En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	--		--
	☐ En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	--		--
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	--		≥ 20 luxes
(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 %		≤ 8,00 %
	☐ Longitud ≤ 2,50 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		≤ 6,00 %
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		≤ 2,00 %
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		≥ 1,80 m
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud de vado		0,60 m
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm		0
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 %		≤ 8,00 %
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		--	≤ 6,00 %		≤ 6,00 %
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		≤ 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		≥Vado de peatones
☐ Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.		≥ 0,90 m	--		≥ 0,90
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--	0,80 m
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--	fachada o 4 m
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--	0,60 m
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--	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	--	--

Ficha I -2-

Apartados:

(Página 6 de 42)

ANEXO I

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		$\geq 1,80$ m	$\geq 1,60$ m		–
Altura libre		$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m		–
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		$\leq 6,00$ %	$\leq 8,00$ %		–
Pendiente transversal del itinerario peatonal		$\leq 2,00$ %	$\leq 2,00$ %		–
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 $\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (1)	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ 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		$\geq 0,04$ m.	$\geq 0,04$ 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		$\geq 1,80$ m	$\geq 1,60$ m		–
Altura libre en pasos subterráneos		$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m		–
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		$\leq 6,00$ %	$\leq 8,00$ %		–
Pendiente transversal del itinerario peatonal		$\leq 2,00$ %	$\leq 2,00$ %		–
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	--	$R \geq 50$ m		–
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		$3 \leq N \leq 12$	$N \leq 10$		–
Peldaños	Huella	$\geq 0,30$ m	$\geq 0,30$ m		–
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	$\leq 0,16$ m	$\leq 0,16$ m		–
	Relación huella / contrahuella	$0,54 \leq 2C+H \leq 0,70$	--		–
	Ángulo huella / contrahuella	$75^\circ \leq \alpha \leq 90^\circ$	--		–
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--		–
Ancho libre		$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m		–
Ancho mesetas		$\geq$ Ancho escalera	$\geq$ Ancho escalera		–
Fondo mesetas		$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m		–
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		--	$\geq 1,50$ m		–
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		--	$\geq 1,20$ m		–
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera		–
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		–
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final		Altura $\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (1)	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (1)		–
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					

Ficha I -3-

Apartados:

(Página 7 de 42)

ANEXO I

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		-
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		-
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques			≥ 0,30 m	--		-
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		-
Anchura libre			≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		-
Longitud de tramos sin descansillos (1)			≤ 10,00 m	≤ 9,00 m		-
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %		-
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		-
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		-
(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 %		-
Ancho de mesetas			Ancho de rampa	Ancho de rampa		-
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	☐ Sin cambio de dirección		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		-
	☐ Con cambio de dirección		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		-
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura		= Anchura rampa	= Anchura meseta		-
	Longitud		= 1,20 m	= 0,60 m		-
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura(1)		≥ 0,90 m	≥ 0,90 m		-
			≥ 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		-
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		-
Prolongación de pasamanos en cada tramo			≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		-
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						

Ficha I -4-

Apartados:

(Página 8 de 42)

ANEXO I

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		≥ 0,50 m
	Altura	--	≥ 0,90 m		≥ 0,90 m
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	--		≥ 0,90 m
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		≥ 1,80 m
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		≥ 2,20 m
Señalización	☐ Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho		= 0,40 m	--	= 0,40 m
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado		≤ 50 m	--	≤ 50 m
	☐ Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	--	≥ 0,10 m	≥ 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		1/40
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		≥ 5,00x2,20 + ZT
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		≥ 5,00x2,20 + ZT
	(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.		90 % Proctor modif	
Altura libre de obstáculos	--	≥ 2,20 m		≥ 2,20 m	
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal	--	De 0,90 a 1,20 m		0,90 - 1,20	

Ficha I -5-

Apartados:

(Página 9 de 42)

ANEXO I

Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m		≤ 50 m
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio		obligatorio
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m		Ø ≥ 1,50 m
Rejillas	Resalte máximo		--	Enrasadas		Enrasadas
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	--		Ø ≥ 0,01 m
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	--		Ø ≥ 0,025 m
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	--		Ø ≥ 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		≥ 2,20 m
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	-		≤ 0,15 m
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		--	≥ 1,60 m		≥ 1,60 m
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	--		≥ 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	De 0,90 m a 1,20 m
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	--	-
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	--	-

Ficha I -6-

Apartados:

(Página 10 de 42)

ANEXO I

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

Ficha I -7-

ANEXO I

OBSERVACIONES

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

Ficha I -8-