

Ref.: (620-P08.01) PGOU 2011

INFORME

Expediente: Proyecto de Reparcelación 374/24 (257).
Solicitante: Sociedad Estatal de Suelo (SEPES).
Situación: PA-T.2 (97) SUP-T.10 "Buenavista".
Ref. Catastral: 5839602UF6653N y otras
Distrito: nº 6 Cruz Humilladero.
Asunto: Anexo a Informe Técnico a P.R. Subsanación Descripciones y cabida.

Por la Sociedad Estatal de Suelo (SEPES), con fecha de Registro Electrónico de Documentos 25 de septiembre de 2025 se ha presentado "Proyecto de Reparcelación de los terrenos incluidos en la actuación residencial "Buenavista PA-T.2" del Plan General de Málaga" fechado septiembre 2025 y mediante correo electrónico fechado 25 de septiembre de 2025 archivo en formato dwg. "PLANOS_Subsanación".

En relación con el Proyecto de Reparcelación presentado se entiende procedente subsanar los siguientes extremos: la cabida indicada para la "FINCA Nº 1 (REGISTRAL 37325)", la descripción y cabida indicadas al describir la "RESTO FINCA MATRIZ. Finca 1R" y la Descripción de la Finca Resultante "VIARIO PUBLICO",

1/4

Dichas subsanaciones se entienden procedentes toda vez que el documento aportado describe como parte de la finca titularidad de SEPES superficies de Dominio Público de Carreteras y Dominio Público Hidráulico, señalando posteriormente en el propio Documento, que las que se describen como Porción 2 (con 5 m²) y Porción 3 (con 2.101 m²) de la Finca Resto quedan incluidas en el Dominio Público de Carreteras y Dominio Público Hidráulico "... por lo que desaparecerán y quedará pendiente su regularización a efectos jurídicos y catastrales". Tratándose de superficies de Dominio Público, no deben formar parte de la Finca.

Además el Proyecto aportado describe los linderos de la Finca Resultante "VIARIO PUBLICO", de forma que puede definirse como "genérica" por lo que, al objeto de permitir el acceso de dicha finca al Registro de la Propiedad, se entiende necesario complementar dicha definición.

A continuación se incorporan las descripciones de la "FINCA Nº 1 (REGISTRAL 37325)", "RESTO FINCA MATRIZ. Finca 1R" y "4.- VIARIO PÚBLICO (DOMINIO PÚBLICO)", en las que se subsanan los extremos señalados.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

+34 951 926 010
info@malaga.eu
urbanismo.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	cycYrxQ2wyFjxgMbLy9nA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	31/10/2025 13:24:35
	Marcos Navidad Vera	Firmado	31/10/2025 12:46:39
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/cycYrxQ2wyFjxgMbLy9nA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



FINCA N.º 1 (REGISTRAL 37.325).

1.- DESCRIPCIÓN Y LINDEROS: Finca matriz.- URBANA: Parcela de terreno procedente del antiguo Cortijo Merino, situada en el Partido Primero de la Vega en el término y jurisdicción de Málaga, con una superficie de 67 hectáreas, 34 áreas y 41 centiáreas (673.441 m²) y que linda: **norte**, en línea irregular de 1.474 metros, marcada por el PGOU como límite del Sector SUP-T.10 con finca de la que se segrega, (hoy dominio público de la Autovía A-357); **sur**, en línea recta de 586 metros con finca de la que se segrega destinada a la ampliación de la Avenida José Ortega y Gasset (SG-T.7), más curva de 375 metros, más quebrada de 80 + 9 + 36 + 101 + 188 + 154 + 414 + 82 + 154 metros con finca propiedad de "Fesa Fertilizantes Españoles S.A." (hoy SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino" y Avd. José Ortega y Gasset); **este**, línea irregular de 142 metros con tierras de la Hacienda de San Antonio, también denominado Cortijo de San Carlos, hoy Barriada de San José del Viso y Polígono Industrial El Viso (hoy SUNC-R-G.8 "San Carlos del Viso", y SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino"); **oeste**, línea irregular de 748 metros con terrenos del Cortijo de Buenavista, hoy de propiedad municipal" (en la actualidad, de propiedad de Sepes Entidad Pública Empresarial).

(La negrita y la actualización de linderos, entre paréntesis, es nuestra).

Tras la expropiación llevada a cabo por la Demarcación de Carreteras en Andalucía Oriental en el año 2010 para la ejecución de la "Nueva Ronda de Circunvalación Oeste de Málaga. Autovía A-357 del Guadalhorce- Conexión Carretera C-3310", la finca contaba con una superficie de 658.857 m² a la que, tal como se describe en el informe de validación grafica adjunto, se le han añadido 1.642 m² que fueron revertidos tras la expropiación, al no haberse destinado finalmente al fin para el que fueron expropiados. En consecuencia, la Finca nº 1 tendría una Superficie Real Según Reciente Medición de **660.519 m²**.

2/4

...)

RESTO FINCA MATRIZ. Finca 1R. 1.

DESCRIPCION Y LINDEROS: Una vez efectuada la segregación descrita, queda un resto de 39 hectáreas, 90 áreas, 37 centiáreas (**399.037 m²**) exterior al ámbito reparcelable, con la siguiente descripción: URBANA. - Parcela de terreno procedente del antiguo Cortijo Merino, situada en el Partido Primero de la Vega en el término y jurisdicción de Málaga, con una superficie de **399.037 m²** y que linda: **norte**, con el dominio público de la Autovía del Guadalhorce A-357, al **sur**, con la carretera A-7054 Avda. de José Ortega y Gasset (SG-T7) y con la Finca 2 de este expediente (futura Finca 2R) propiedad del Ayuntamiento de Málaga, al **este**, con la Finca 1S anteriormente descrita propiedad de SEPES, y al **oeste**, con terrenos propiedad de SEPES (parcela con referencia catastral 58 39601UF6653N0001QO). Queda incluida en el sector PA-T.1 (97). Esta porción incluye la superficie revertida por Carreteras que finalmente no se destinó al uso previsto en el proyecto de ejecución de la "Nueva Ronda de Circunvalación Oeste de Málaga. Autovía A-357 del Guadalhorce- Conexión Carretera C 3310".

...)

Código Seguro De Verificación	cycYrxQ2wyFjxgMbLyY9nA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	31/10/2025 13:24:35
	Marcos Navidad Vera	Firmado	31/10/2025 12:46:39
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/cycYrxQ2wyFjxgMbLyY9nA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4.- VIARIO PÚBLICO (DOMINIO PÚBLICO).

Parcela de Terreno, de forma irregular, destinada a Zona Viaria o Viales, sita en el PA-T.2 "Buenavista" del PGOU de Málaga, con una superficie de **ciento siete mil seiscientos cuarenta metros cuadrados (107.640,00 m2)**, compuesta por los viales R-H1, R-H2, R-H3, Glorieta 1, Glorieta 2, Acceso Este, Acceso Sur-Oeste, Camino 7, Camino 8, R-V1, R-V2, R-V3.1, R-V3.2, R-V4, R-V5, R-V6, R-V7, Peatonal 2, Peatonal 3, Peatonal 4 y Peatonal 8 , que se adjudica en pleno dominio al AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, cuyos linderos son los siguientes:

Vial R-H1.- Parcela discontinua, destinada a Zona Viaria o Viales, compuesta de dos tramos, ambos de forma rectangular, cuyos linderos son: Tramo Este: Al Norte con Parcelas D1, S1, R1, R2, R3 y R4 y Viales Peatonal 2, Peatonal 3 y Peatonal 4; Al Sur con Parcelas R5.2, R7, R10, R11 y Viales R-V4, R-V5 y R-V6; Al Este con Glorieta 2; Al Oeste con Glorieta 1. Tramo Oeste: Al Norte con Parcela E2; Al Sur con Parcela E1 y límite del Sector (SUNC.R.T.1 Cortijo Merino); Al Este con límite del Sector (Dominio Público Hidráulico); Al Oeste con Glorieta 2.

Vial R-H2.- Parcela rectangular, destinada a Zona Viaria o Viales. Sus linderos son: Al Norte con Parcela R13; Al Sur con Parcela R14; Al Este con Vial R-V5; Al Oeste con Vial R-V4.

Vial R-H3.- Parcela irregular, destinada a Zona Viaria o Viales. Sus linderos son: Al Norte con Parcelas R5.1, EL.4, R9 y R14 y Viales Vial R-V4 y R-V5; Al Sur con Parcelas R6, EL.9 y límite del Sector (SUNC.R.T.1 Cortijo Merino); Al Este con límite del Sector (SUNC.R.T.1 Cortijo Merino); Al Oeste con Vial R-V1.

Glorieta 1.- Parcela de forma circular, destinada a Zona Viaria o Viales. Sus linderos son: Al Norte con Vial R-V2; Al Sur con Vial R-V1; Al Este con Vial R-H1; Al Oeste con límite del Sector (Resto de Finca 1R (Resto de Finca Registral 37325)).

3/4

Glorieta 2.- Parcela de forma circular, destinada a Zona Viaria o Viales. Sus linderos son: Al Norte con Vial Acceso Este; Al Sur con Vial R-V7; Al Este con Vial R-H1 (Tramo Este); Al Oeste con Vial R-H1 (Tramo Oeste).

Acceso Este.- Parcela formada por un tramo recto y uno curvo. Sus linderos son: Al Norte con Parcela EL.2 y límite del Sector; Al Sur con Parcela E2, EL.3 y Glorieta 2; Al Este con límite del Sector (Dominio Público Hidráulico) y Parcela E2; Al Oeste con Parcela R4 y EL.1.

Acceso Sur-Oeste.- Parcela irregular destinada a Zona Viaria o Viales. Sus linderos son: Al Norte y Oeste con límite del Sector (Resto de Finca 2R (Resto de Finca Registral 69007) y Vial R-V1; Al Sur con límite del Sector (Avda José Ortega y Gasset); Al Este con límite del sector (SUNC.R.T.1 Cortijo Merino).

Camino 7.- Parcela rectangular destinada a Zona Viaria o Viales. Sus linderos son: Al Norte con Parcela R7; Al Sur con Parcela R8; Al Este con Vial R-V4; Al Oeste Parcela EL.4.

Camino 8.- Parcela rectangular destinada a Zona Viaria o Viales. Sus linderos son: Al Norte con Parcela R8; Al Sur con Parcela R9; Al Este con Vial R-V4; Al Oeste Parcela EL.4.

Vial R-V1.- Parcela rectangular destinada a Zona Viaria o Viales. Sus linderos son: Al Norte con Glorieta 1; Al Sur con Vial Acceso Sur-Oeste; Al Este con Viales R-V3.1, R-H3 y R-V3.2; Al Oeste límite del Sector (Restos de Fincas 1R y 2R (Restos de Fincas Registrales 37325 y 69007)).

Vial R-V2.- Parcela rectangular destinada a Zona Viaria o Viales. Sus linderos son: Al Norte con límite del Sector (Dominio Público de Carreteras); Al Sur con Glorieta 1; Al Este con Parcela D1; Al Oeste con límite del Sector (Resto de Finca 1R (Resto de Finca

Código Seguro De Verificación	cycYrxQ2wyFjxgMbLyY9nA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	31/10/2025 13:24:35
	Marcos Navidad Vera	Firmado	31/10/2025 12:46:39
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/cycYrxQ2wyFjxgMbLyY9nA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Vial R-V3.1.- Parcela rectangular destinada a Zona Viaria o Viales. Sus linderos son: Al Norte con Vial R-H3; Al Sur con límite del Sector (SUNC.R.T.1 Cortijo Merino); Al Este con Parcela R6; Al Oeste con Vial R-V1.

Vial R-V3.2.- Parcela rectangular destinada a Zona Viaria o Viales. Sus linderos son: Al Norte con Vial R-H1; Al Sur con Vial R-H3; Al Este con Parcelas R5.1 y R5.2; Al Oeste con Vial R-V1.

Vial R-V4.- Parcela rectangular destinada a Zona Viaria o Viales. Sus linderos son: Al Norte con Vial R-H1; Al Sur con Vial R-H3; Al Este con Parcelas R10, EL.5, R13, R14 y Vial R-H3; Al Oeste Parcelas R7, R8, R9, Camino 7, Camino 8.

Vial R-V5.- Parcela de forma irregular destinada a Zona Viaria o Viales. Sus linderos son: Al Norte con Vial R-H1; Al Sur con límite del Sector (SUNC.R.T.1 Cortijo Merino) y Vial R-H3; Al Este con Parcelas R11 y EL.6; Al Oeste Parcelas R10, EL.5, R13, R14 y Vial R-H2.

Vial R-V6.- Parcela rectangular destinada a Zona Viaria o Viales. Sus linderos son: Al Norte con Vial R-H1; Al Sur con límite del Sector (SUNC.R.T.1 Cortijo Merino); Al Este con Parcelas R12 y EL.7; Al Oeste Parcelas R11 y EL.6.

Vial R-V7.- Parcela rectangular destinada a Zona Viaria o Viales. Sus linderos son: Al Norte con Glorieta 2; Al Sur con límite del Sector (SUNC.R.T.1 Cortijo Merino); Al Este con Parcelas E1 y EL.8; Al Oeste Parcelas R12 y EL.7.

Peatonal 2.- Parcela rectangular destinada a Zona Viaria o Viales. Sus linderos son: Al Norte con Parcela EL.1; Al Sur con Vial R-H1; Al Este con Parcela R2; Al Oeste Parcela R1.

Peatonal 3.- Parcela rectangular destinada a Zona Viaria o Viales. Sus linderos son: Al Norte con Parcela EL.1; Al Sur con Vial R-H1; Al Este con Parcela R3; Al Oeste Parcela R2.

Peatonal 4.- Parcela rectangular destinada a Zona Viaria o Viales. Sus linderos son: Al Norte con Parcela EL.1; Al Sur con Vial R-H1; Al Este con Parcela R4; Al Oeste Parcela R3.

4/4

Las descripciones que se efectúan en el presente informe de las **"FINCA Nº 1 (REGISTRAL 37325)", "RESTO FINCA MATRIZ. Finca 1R" y "4.- VIARIO PÚBLICO (DOMINIO PÚBLICO)** vienen a subsanar y complementar los extremos señalados anteriormente, sustituyendo a las descripciones obrantes en la páginas 10-11, 16 y 38 del Proyecto aportado.

Málaga a la fecha de la firma electrónica.
EL JEFE DE SERVICIO.
Fdo.: Marcos Navidad Vera.

JEFE DE DEPARTAMENTO.
Alberto Ruiz Carmena.

Código Seguro De Verificación	cycYrxQ2wyFjxgMbLY9nA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	31/10/2025 13:24:35
	Marcos Navidad Vera	Firmado	31/10/2025 12:46:39
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/cycYrxQ2wyFjxgMbLY9nA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

