



RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA R1 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUNC-RT-1 "CORTIJO MERINO" EN MÁLAGA.

PROMOTOR: PREMIER TILOS, S.L.

PROYECTISTAS:

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

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

Noviembre de 2022

Revisión 2.2, 7 de mayo de 2024

Código Seguro De Verificación	HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:28:09
Observaciones		Página	1/31
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ÍNDICE

ÍNDICE	2
1. MEMORIA EXPOSITIVA	3
1.1. OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE	3
1.2. AGENTES	3
2. MEMORIA INFORMATIVA	5
2.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	5
2.2. SUPERFICIES DE LA PARCELA	5
2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	5
2.4. INFRAESTRUCTURAS URBANAS	6
2.5. SERVIDUMBRE AERONÁUTICA	6
2.6. SUELO DESCONTAMINADO	7
2.7. RESTOS ARQUEOLÓGICOS	7
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA	8
3.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN	8
3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	9
3.2.1. Cumplimiento del ARCO SOLAR I en el interior de la manzana	9
3.2.2. Aterrizamiento del brazo sur	10
3.2.3. Ocupación de la Planta ático	11
3.2.4. Viviendas interiores	11
3.2.5. Posición de la edificación	11
3.3. CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA PARCELA RESULTANTE	12
4. LISTADO DE PLANOS	14

Código Seguro De Verificación	HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:28:09	
Observaciones		Página	2/31	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

1. **MEMORIA EXPOSITIVA**

1.1. **OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE**

El objeto del presente Estudio de Detalle es el desarrollo de las determinaciones urbanísticas de la Parcela R1 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino", en Málaga.

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

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

*1. Los Estudios de Detalle tienen **por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada** establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.*

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

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

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

1.2. **AGENTES**

PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

Premier Tilos, S.L.

CIF: B-09957747

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

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

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

Código Seguro De Verificación	HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:28:09
Observaciones		Página	3/31
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



PROYECTISTAS

SOCIEDAD
Arquitectos

IMPAR ARQUITECTOS · COAM 70.756
Miguel Pradillo Cendón · Col 12.480 COAM · 50.720.893- M
C/ O'Donnell, 34 5º · 28009 · Madrid.

MASA ARQUITECTÓNICA · COAM 70.755
César Frías Enciso · Col 14.241 COAM · 16.810.368-J
C/ O'Donnell, 34 5º · 28009 · Madrid.

Código Seguro De Verificación	HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:28:09	
Observaciones		Página	4/31	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

2. **MEMORIA INFORMATIVA**

2.1. **SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**

La Parcela R1 forma parte del Sector SUNC-RT-1, el cual está situado al norte de la carretera de Campanillas, actualmente Avenida de Ortega y Gasset. La delimitación de este Sector contenida en el Plano de Clasificación del PGOU, queda comprendida entre la citada Avenida de Ortega y Gasset al sur, el Polígono PA-T2 "Urbanización Buenavista" al oeste y al norte y el Polígono de El Viso y Bda. San Carlos al este.

La Parcela R1 se sitúa en la zona sur del sector y tiene los siguientes linderos:

- al norte con el Vial B
- al sur con la Avenida de Ortega y Gasset
- al este con el Vial 3
- al oeste con el Vial 2

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

- La Parcela R1 tendrá aproximadamente 1.70m de desnivel entre la esquina más alta (noreste) y la más baja (suroeste).

2.2. **SUPERFICIES DE LA PARCELA**

Según la parcelación del Plan Parcial del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" la parcela cuenta con una superficie de 7.722,05 m².

2.3. **ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

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

Premier Tilos, S.L., promotor del presente Estudio de Detalle, cuenta con un derecho de Compraventa que tiene por objeto la Parcela R1 del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino" del PGOU de Málaga de 2011.

Código Seguro De Verificación	HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:28:09
Observaciones		Página	5/31
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



La referencia catastral de la parcela es la siguiente:

PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
R1	6235201UF6663N0001ED	7.722,05	16.988.51	167

2.4. INFRAESTRUCTURAS URBANAS

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

2.5. SERVIDUMBRE AERONÁUTICA

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:28:09	
Observaciones		Página	6/31	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

2.6. **SUELO DESCONTAMINADO**

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

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

"La concesión de autorizaciones y licencias de obra quedará condicionada a la obtención de un pronunciamiento favorable de la Delegación Territorial en Málaga de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible respecto a la adecuada calidad de los suelos para los usos proyectados, a la luz de los resultados de los estudios de caracterización de suelos y análisis de riesgos correspondiente".

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

En dicho Proyecto se plantea la actuación sobre todos los suelos afectados que no son aptos para los usos previstos en el Proyecto de Urbanización. Una vez haya sido ejecutado el proyecto de recuperación voluntaria de los suelos, la Consejería competente en materia de Medio Ambiente deberá emitir pronunciamiento favorable sobre la calidad de los suelos.

2.7. **RESTOS ARQUEOLÓGICOS**

La Ficha de Características del Sector incluida en el PGOU señala la afectación de los terrenos por el denominado Antiguo Camino de Cártama, de época romana, incluido en el número 50 del Catálogo de Protecciones Arqueológicas del PGOU.

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

Código Seguro De Verificación	HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:28:09
Observaciones		Página	7/31
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3. **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

3.1. **DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN**

El objetivo del presente documento es definir las características urbanísticas de aplicación a la Parcela R1 del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino", recogiendo la definición de alineaciones, alturas, rasantes y área de ocupación máxima a la que tendrá que adaptarse la futura edificación proyectada mediante el correspondiente Proyecto Básico, permitiendo a la vez holgura suficiente para el desarrollo arquitectónico del edificio.

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

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

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

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

Volumetría propuesta en el plan parcial

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

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

Código Seguro De Verificación	HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:28:09
Observaciones		Página	8/31
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Volumetría propuesta en el presente Estudio de Detalle

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

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

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

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

Integración de la volumetría propuesta con el entorno edificado

La volumetría propuesta se integra con la tipología edificatoria que se desarrollará en el sector situado al norte de Cortijo Merino (SUP-T.10 "Buenavista") en el que se han previsto manzanas abiertas con patios interiores de manzana. Se aporta el plano ED-R1-09 con la integración de ambos sectores.

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

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

3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La ordenación propuesta para la Parcela R1 responde a la morfología rectangular de la parcela, con dimensiones tales que el aprovechamiento máximo, y por tanto la utilización del techo edificable asignado, se obtiene mediante una edificación en manzana con patio interior.

Código Seguro De Verificación	HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:28:09	
Observaciones		Página	9/31	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2. Aterrazamiento del brazo sur

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

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

Código Seguro De Verificación	HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:28:09
Observaciones		Página	10/31
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

3.2.3. Ocupación de la Planta ático

El Plan Parcial propone una volumetría de bloque único con todas las plantas iguales salvo la planta ático que se define con un retranqueo mínimo de 4.5 metros a la fachada de la planta inmediatamente inferior y una ocupación del 50% de la superficie de la planta inmediatamente inferior.

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

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

En el presente Estudio de Detalle se establecen dos retranqueos en la planta ático: en las fachadas a vial público 4.5 metros al plano de fachada de la planta inmediatamente inferior y 3 metros en la fachada del aterramiento del brazo sur. Con ellos se consigue que la ocupación máxima de la planta ático sea un 50% de la ocupación máxima de planta baja.

3.2.4. Viviendas interiores

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

3.2.5. Posición de la edificación

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

Código Seguro De Verificación	HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:28:09
Observaciones		Página	11/31
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

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

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

3.3. **CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA PARCELA RESULTANTE**

Siguiendo las especificaciones del Plan Parcial del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino", la Parcela R1 resultante de la ordenación mediante este Estudio de Detalle; tendrá las siguientes características urbanísticas:

PARÁMETRO	P.P. SUNC-RT-1	ESTUDIO DE DETALLE
Uso	Residencial Privado	Residencial Privado
Ordenanza de aplicación	Ordenación Abierta, subzona 1	Ordenación Abierta, subzona 1, supletorio ordenanza Manzana Cerrada para aquellos aspectos no recogidos en la ordenanza de referencia.
Régimen	Viviendas en régimen libre	Viviendas en régimen libre
Parcela mínima	R1: 7.722.05m ²	R1: 7.722.05m ²
Ocupación máxima	SR: 65% BR: superficie ocupada en Planta Baja + 25% (81.25%)	SR: 65% BR: 81.25%
Edificabilidad neta	R1: 2.20	R1: 2.20
Techo edificable	R1: 16.988,51	R1: 16.988,51

Código Seguro De Verificación	HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:28:09
Observaciones		Página	12/31
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



N1 máximo de alturas	PB+4+Ático	PB+4+Ático
Reserva de aparcamiento	1,5 plazas/vivienda 1plaza/100m ² techo edificado	1,5 plazas/vivienda 1plaza/100m ² techo edificado

7 de mayo de 2024

Los arquitectos,



IMPAR ARQUITECTOS S.L.P
Nº COAM 70.756
D. Miguel Pradillo Cendón
Nº COAM 12.480



MASA ARQUITECTONICA S.L.P
Nº COAM 70.755
D. César Frías Enciso
Nº COAM 14.241

Código Seguro De Verificación	HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:28:09
Observaciones		Página	13/31
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4. LISTADO DE PLANOS

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

Código Seguro De Verificación	HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:28:09	
Observaciones		Página	14/31	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



IMAGEN DE SATÉLITE



PLANO DE SITUACIÓN. RELACIÓN CON EL ENTORNO METROPOLITANO

1:30000

Versión	Fecha	Descripción cambio
Rev.01	29.05.2023	Respuesta al Requerido Municipal
Rev.02	20.02.2024	Trazo Refundido del ED
Rev.03	07.05.2024	Modificación sobre parcelas, Trazo Refundido ED

P1.2300 ED-R1-01
ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R1
Situación y emplazamiento

ESCALA 1:30000 @A3
ESTUDIO DE DETALLE
Estudio de Detalle de la parcela R1 del Plan Parcelal SUNC-RT-1
"CORTIJO MERINO"

Málaga
PROMOTOR
PREMIER TILES, S.L.
NIF B-09597797
C/ Marques de Larios s/n, Planta 4, Puerta 402, Málaga

MORPH ARQUITECTOS S.L.P.
Calle Pío Baroja, 10
41013 San Pedro de Alcantara, Málaga
NIF G040113489

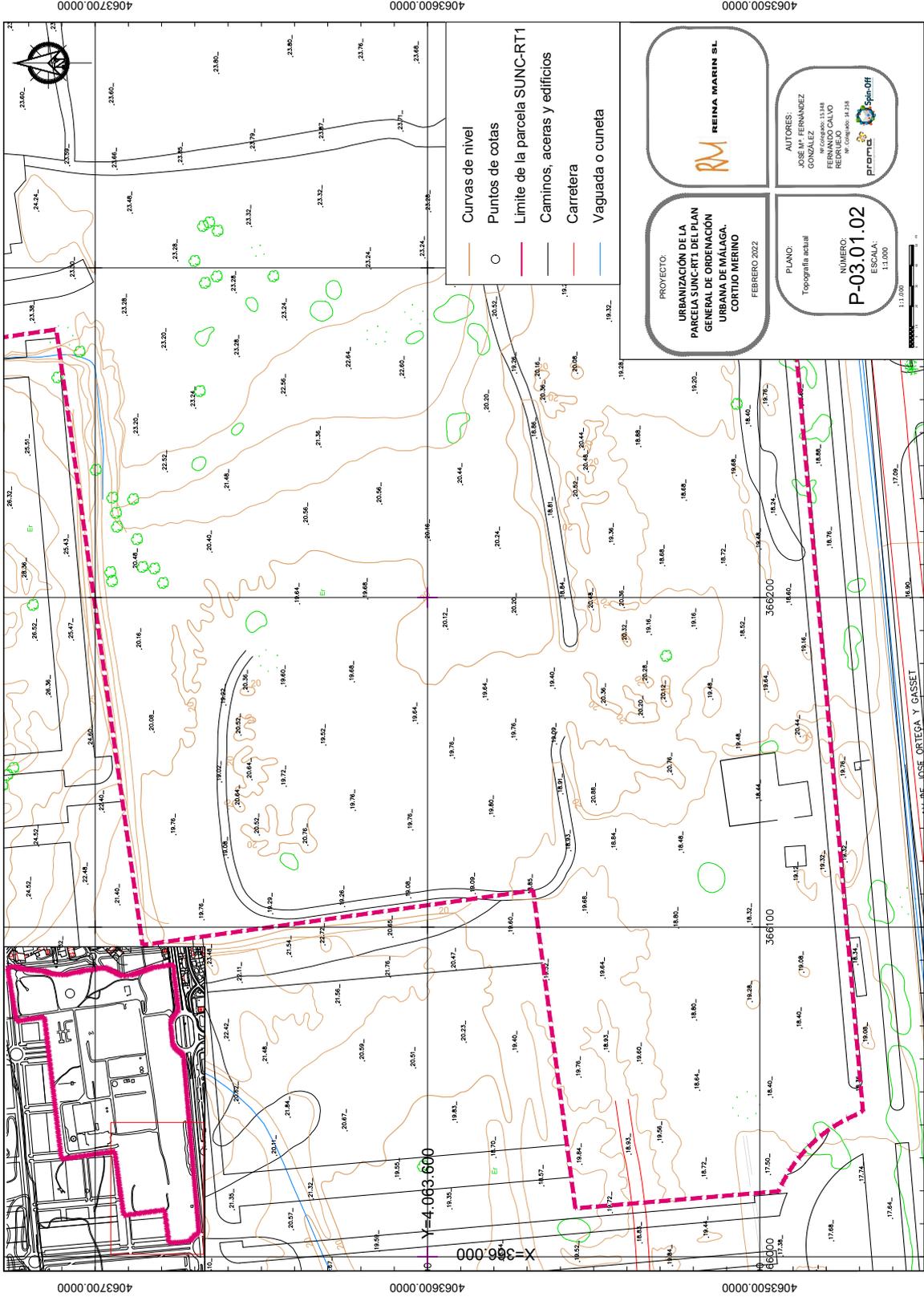
Jose G. Jimenez

MORPH
ARCHITECTURE MEETS ENGINEERING S.L.
M O R P H



Código Seguro De Verificación	HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:28:09
Observaciones		Página	15/31
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





PROYECTO:
URBANIZACIÓN DE LA PARCELA SUNC-RT1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÁLAGA, CORTIJO MERINO FEBRERO 2022

PLAN:
Topografía actual

NÚMERO:
P-03.01.02

ESCALA:
1:1.000

AUTORES:
JOSE M. FERNANDEZ GONZALEZ Nº 15148
FERNANDO CALVO REDUEJO Nº 14238
prema

RM REINA MARIN SL

- Curvas de nivel
- Puntos de cotas
- Limite de la parcela SUNC-RT1
- Caminos, aceras y edificios
- Carretera
- Vaguada o cuneta

VERSIÓN	FECHA	DESCRIPCIÓN

P12300 ED-R1-04
ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R1
ESTUDIO TOPOGRÁFICO

ESTUDIO DE DETALLE
ESTUDIO TOPOGRÁFICO
VIGENCIA PRESENTACIÓN

PROMOTOR
REINA MARIN SL
C/ Avenida de Andalucía, 14238
MÁLAGA

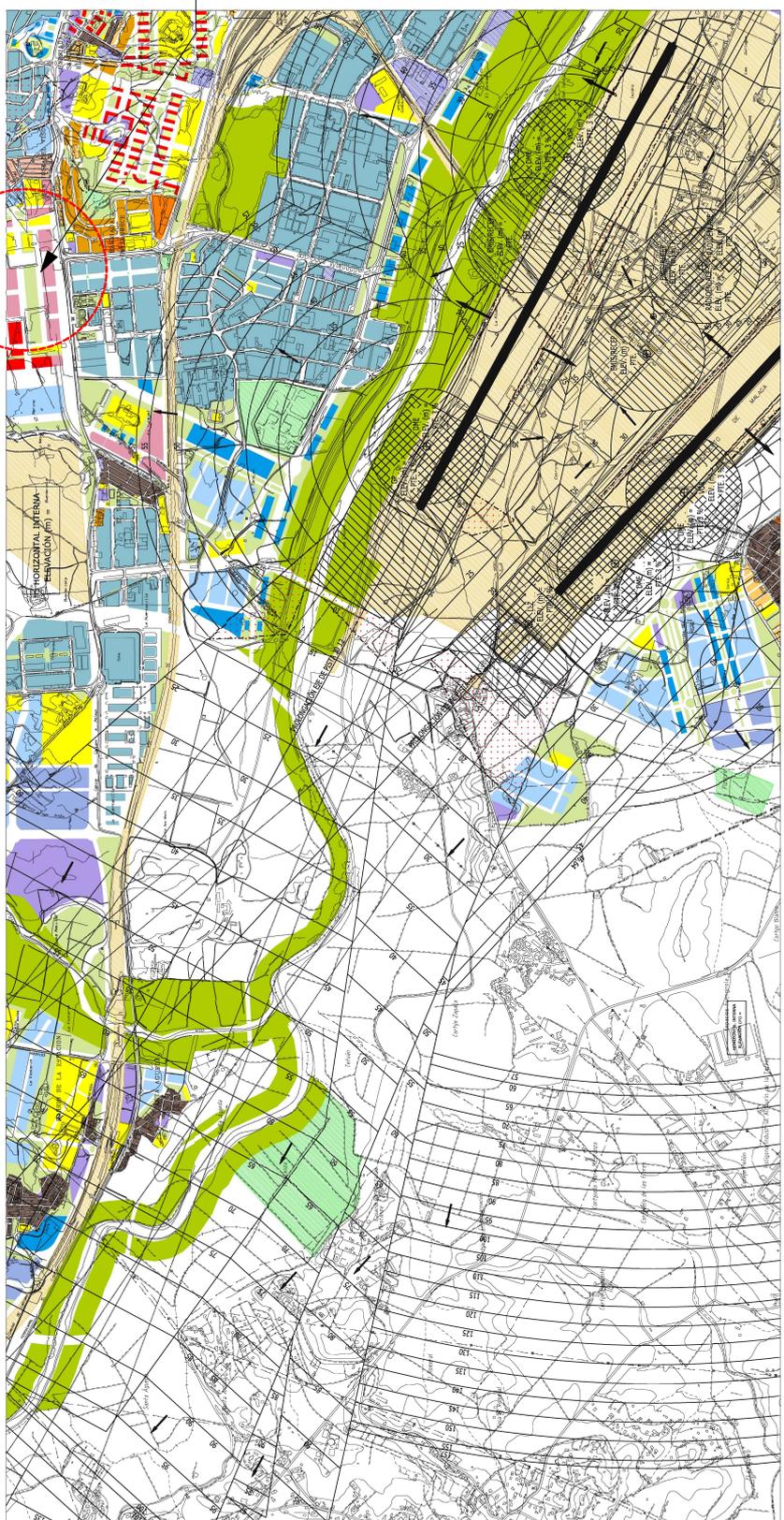
INGENIERO DE OBRAS
PREMA
C/ Avenida de Andalucía, 14238
MÁLAGA

MORPH
INGENIEROS DE OBRAS S.L.
C/ Avenida de Andalucía, 14238
MÁLAGA

Código Seguro De Verificación	HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==	Estado	Firmado	Fecha y hora	21/08/2024 13:28:09
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Página	18/31		
Observaciones					
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



SITUACIÓN Sector SUNC-RT-1
"Cortijo Merino"



VERSIÓN	FECHA	DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

P12300 ED-R1-05
ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R1
Servidumbres aeronáuticas - P020/Málaga 1

FECHA: 20/08/2024
ESTUDIO DE DETALLE
VIGENCIA: 10 años desde la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana SUNC-RT-1

PROMOTOR
MORPH

INGENIERO DE OBRAS
INGENIERO DE CARRETERAS
INGENIERO DE ENGENNERIA DE SISTEMAS
INGENIERO DE ENGENNERIA DE TELECOMUNICACIONES
INGENIERO DE ENGENNERIA DE ENERGIA

MORPH
INGENIEROS DE OBRAS
INGENIEROS DE CARRETERAS
INGENIEROS DE ENGENNERIA DE SISTEMAS
INGENIEROS DE ENGENNERIA DE TELECOMUNICACIONES
INGENIEROS DE ENGENNERIA DE ENERGIA

Ayuntamiento de Málaga
Documente de Subsección de Sección de Ordenación Urbana

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Planes de Información

Alecciones y Protecciones
1.5.6.1 Servidumbres Aeronáuticas Suelo Urbano y Urbanizable

FECHA: 20/08/2024
Escala: 1 / 10.000
323

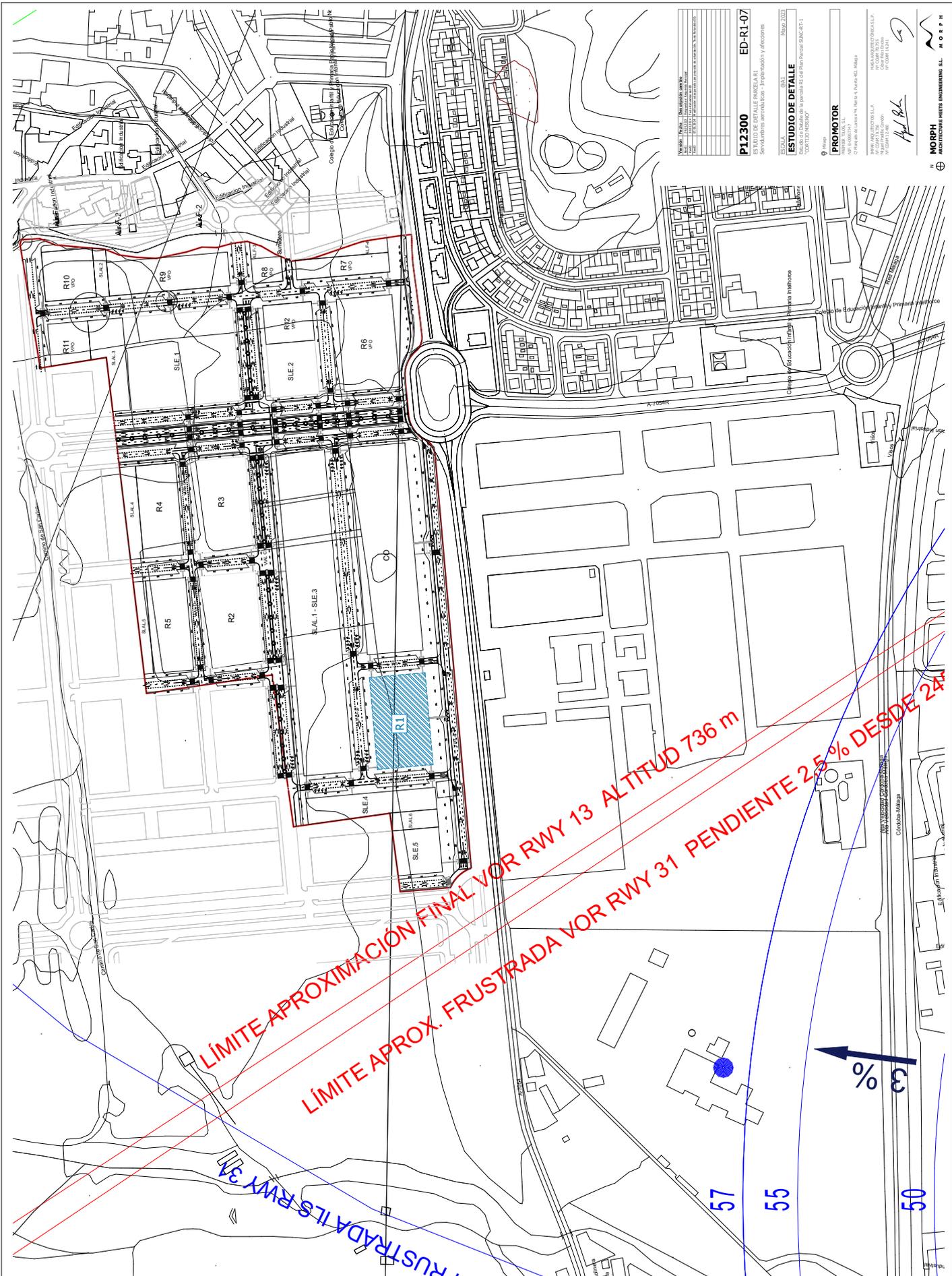
REVISIÓN: U

preparado municipal de redacción, obtiene e información

ZONA EN LA QUE EL TERRENO VALIENE LA SERVIDUMBRE AERONAUTICA

Código Seguro De Verificación	HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==	Estado	Firmado	Fecha y hora	21/08/2024 13:28:09
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Página	19/31		
Observaciones					
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				





PI12300 ED-R1-07
 ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R1
 Servidumbre de paso - Instalación y ejecución

ESTUDIO DE DETALLE
 VIGILANCIA DE OBRA

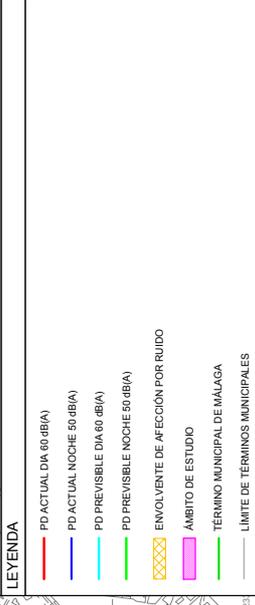
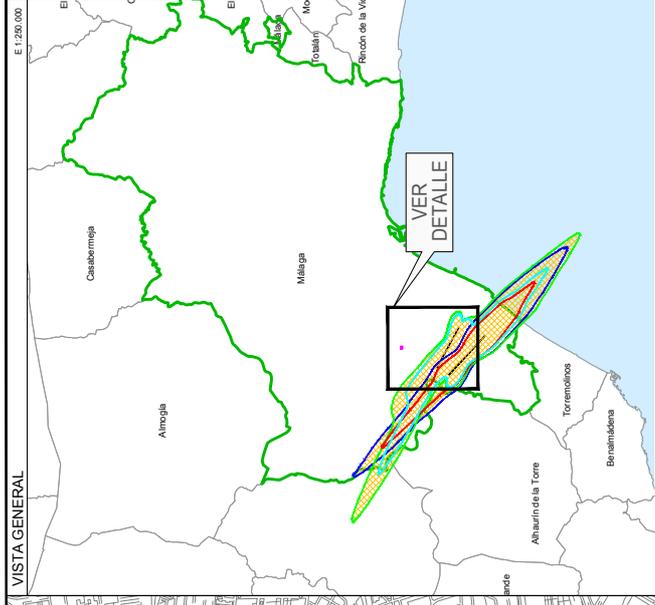
PROMOTOR
 MORALES Y CAJALON, S.L.
 C/ ALCAZAR DE SAN JUAN, 10
 29015 MÁLAGA

MORPH
 ARCHITECTONIC ENGINEERS S.L.
 A.O.R.P.

LÍMITE APROXIMACIÓN FINAL VOR RWY 13 ALTITUD 736 m
LÍMITE APROX. FRUSTRADA VOR RWY 31 PENDIENTE 2.5% DESDE 244

Código Seguro De Verificación	HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:28:09
Observaciones		Página	21/31
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





LEYENDA

- PD ACTUAL DIA 60 dB(A)
- PD ACTUAL NOCHE 60 dB(A)
- PD PREVISIBLE DIA 60 dB(A)
- PD PREVISIBLE NOCHE 60 dB(A)
- ENVOLVENTE DE AFECCIÓN POR RUIDO
- AMBITO DE ESTUDIO
- TERMINO MUNICIPAL DE MALAGA
- LIMITE DE TERMINOS MUNICIPALES

SECRETARIA DE ESTADO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE
SECRETARIA GENERAL DE TRANSPORTES AEREO Y MARITIMO
DIRECCION GENERAL DE AVIACION CIVIL

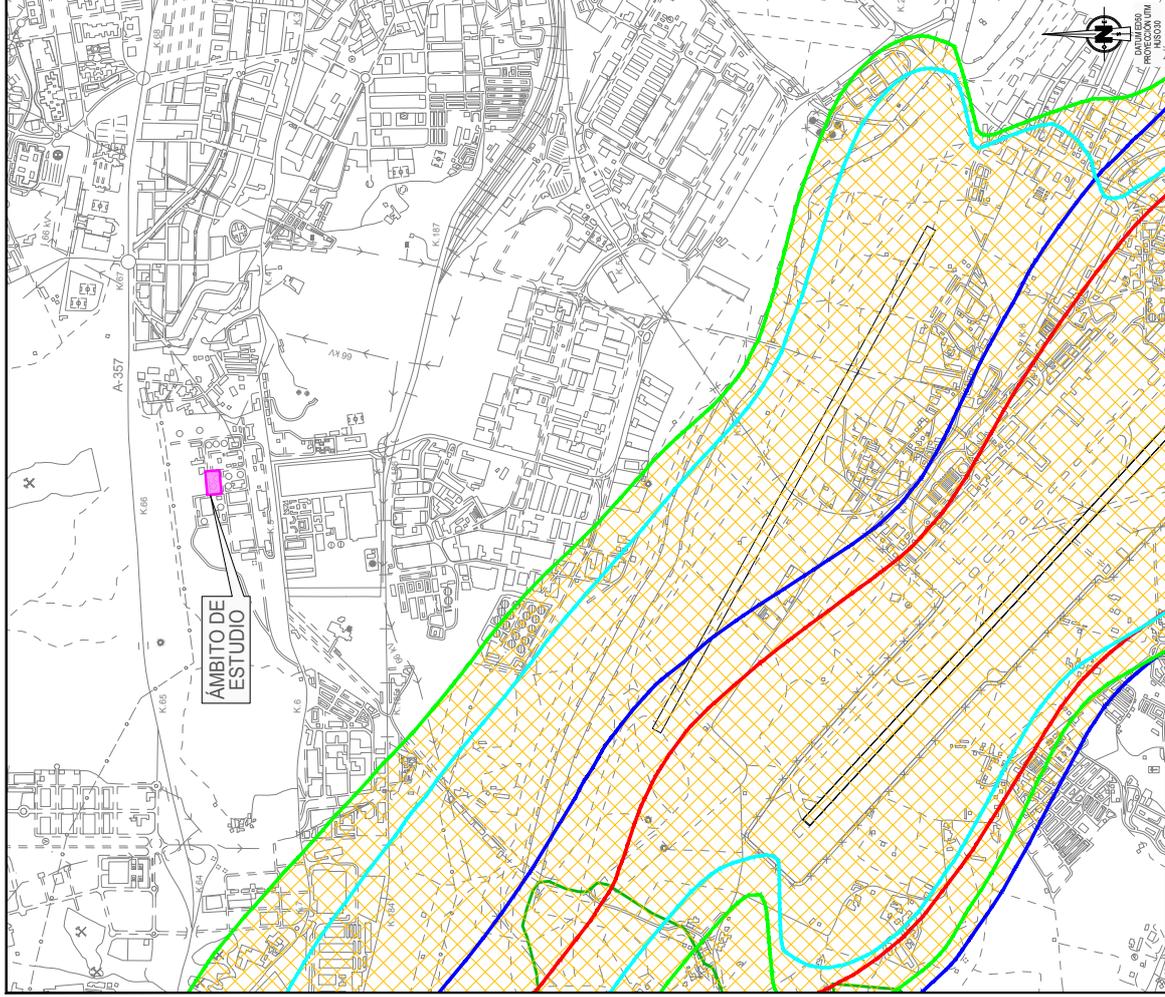
REPUBLICA DE ESPAÑA
MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

AEROPUERTO DE MÁLAGA-COSTA DEL SOL

AFECCIONES ACÚSTICAS

**PLAN DIRECTOR
CONFIGURACION ACTUAL
CONFIGURACION PREVISIBLE**

ESCALA	1:20.000	EXP.	2309E2	PLANO	1
FECHA	DICIEMBRE 2023				



Verificación	Verificación
Fecha	2023
Estado	ED-R1-07b
Proyecto	ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R1
Revisión	Revisión
Observaciones	Observaciones

P12300 ED-R1-07b
ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R1
Servicios de consultoría - P0201/Málaga III

ESTUDIO DE DETALLE
Málaga, 2023
AUTORIA: MORPH
DIRECCIÓN: J. GÓMEZ JIMÉNEZ

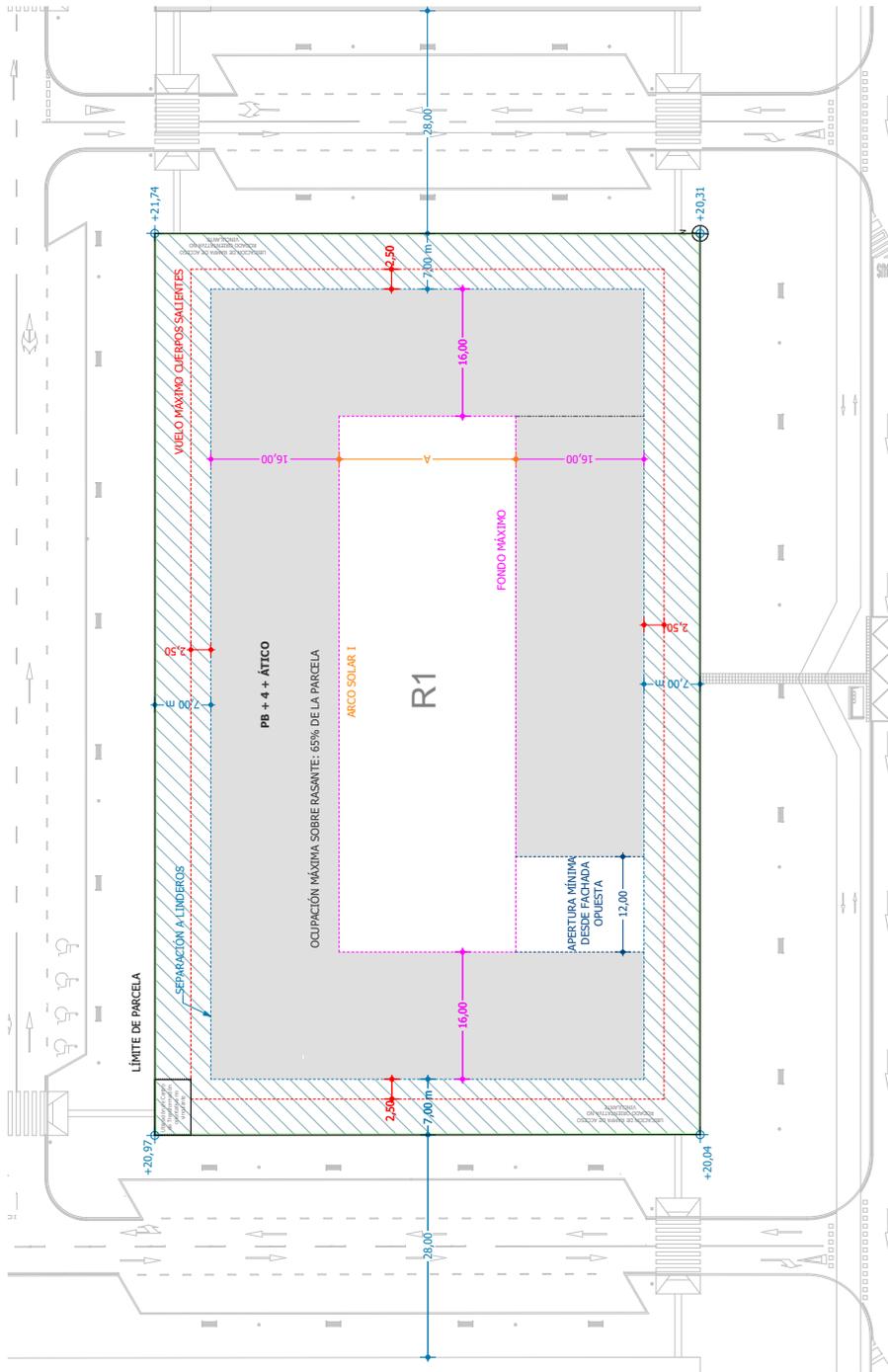
PROMOTOR
Málaga, 2023
DIRECCIÓN: J. GÓMEZ JIMÉNEZ
DISEÑO: J. GÓMEZ JIMÉNEZ

MORPH
INGENIEROS DE SISTEMAS S.L.
C/Gran Vía, 100, 1º planta, 29008 Málaga
T: 952 00 10 00
E: info@morph.es

Código Seguro De Verificación	HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==	Estado	Firmado	Fecha y hora	21/08/2024 13:28:09
Firmado Por	Jose Gmez Jimenez	Página	23/31		
Observaciones					
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



VOLUMEN MÁXIMO



PLANO DE ALINEACIONES - PLANTA BAJA

- LEYENDA**
- LÍMITE DE PARCELA
 - ALINEACIÓN DE VUELO MÁXIMO DE LOS RESALTOS
 - SEPARACIÓN A LINDEROS
 - VUELO MÁXIMO CUERPOS SALIENTES
 - FUELO MÁXIMO CUERPOS
 - ABERTURA MÍNIMA DE PIEDE EN LA AVIDA BAJA
 - RE-PAVEDO PARA PASADIZO BANCADA
 - ARCO SOLAR
 - REFINANCIAMIENTO DE ESPACIO PARA EL USO COMÚN

Se ha desarrollado un estudio de alineación de los cuerpos salientes de la planta baja del edificio, para determinar el volumen máximo de construcción que se puede realizar en el terreno, de acuerdo con el Plan de Ordenación Municipal de Urbanismo (P.O.M.U.) y el Plan de Ordenación Municipal de Urbanismo (P.O.M.U.).

PROYECTO	FECHA	ESTADO
ESTUDIO DE DETALLE	2024	ESTUDIO DE DETALLE

P12300 ED-R1-10
ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R1
Volumen máximo. Plano de alineaciones

ESTUDIO DE DETALLE
VOLUMEN MÁXIMO

PROMOTOR
MORPH

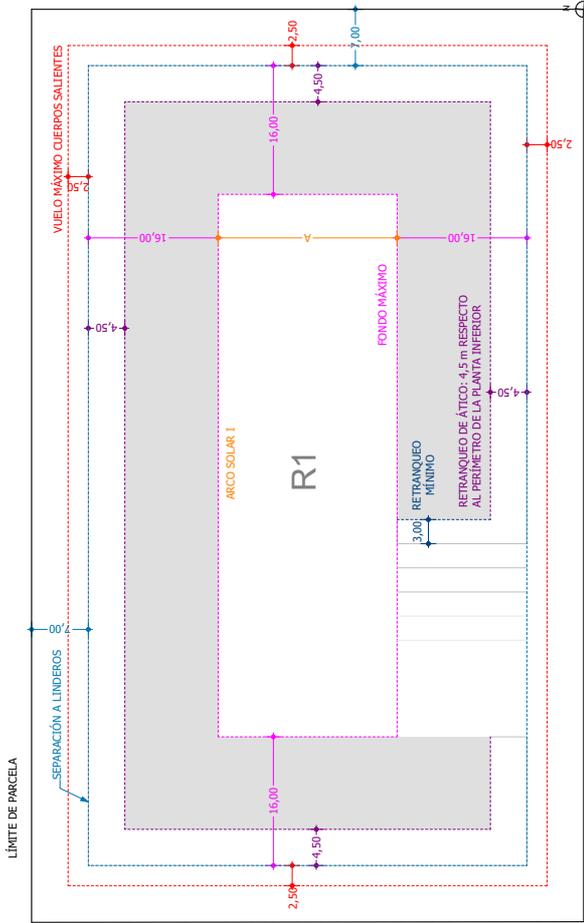
INGENIERO DE OBRAS
MORPH

MORPH
INGENIEROS DE OBRAS S.L.

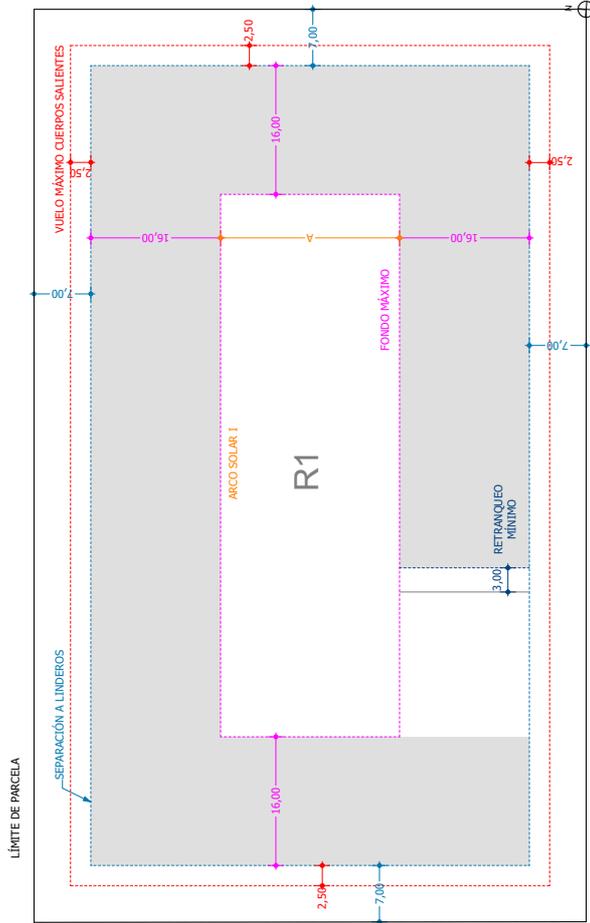
Código Seguro De Verificación	HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:28:09
Observaciones		Página	25/31
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



VOLUMEN MÁXIMO



PLANO DE ALINEACIONES _ PLANTA ÁTICO



PLANO DE ALINEACIONES _ PLANTA TIPO

- LEYENDA:**
- LÍMITE DE PARCELA
 - ALINEACIÓN DE VALLA EN USO RESIDENCIAL
 - ALINEACIÓN A LINDEROS
 - VUELO MÁXIMO CUERPOS SALIENTES
 - FONDO MÁXIMO CUERPOS
 - ANCHURA MÁXIMA DE FONDO DE LA PLANTA
 - RETRANQUEO MÍNIMO PARA PLANTA INFERIOR
 - FONDO SOLAR
 - RETRANQUEO MÁXIMO DE REFORZADO PARA EL USO COMERCIAL

La Presentación de este estudio de alineaciones a la J.A. de Málaga para su aprobación y su inscripción en el Registro de Alineaciones Urbanas, implica la aceptación de su contenido y la responsabilidad de su veracidad y exactitud. El presente estudio de alineaciones urbanas no garantiza ni asegura la exactitud de los datos ni la ausencia de errores.

PROYECTO	FECHA	ESTADO
ESTUDIO DE ALINEACIONES	2024	ESTUDIO DE ALINEACIONES

P12300 ED-R1-11
ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R1
Volumen máximo, Plano de alineaciones

ESTUDIO DE DETALLE
VOLUMEN MÁXIMO

PROMOTOR
MORPH

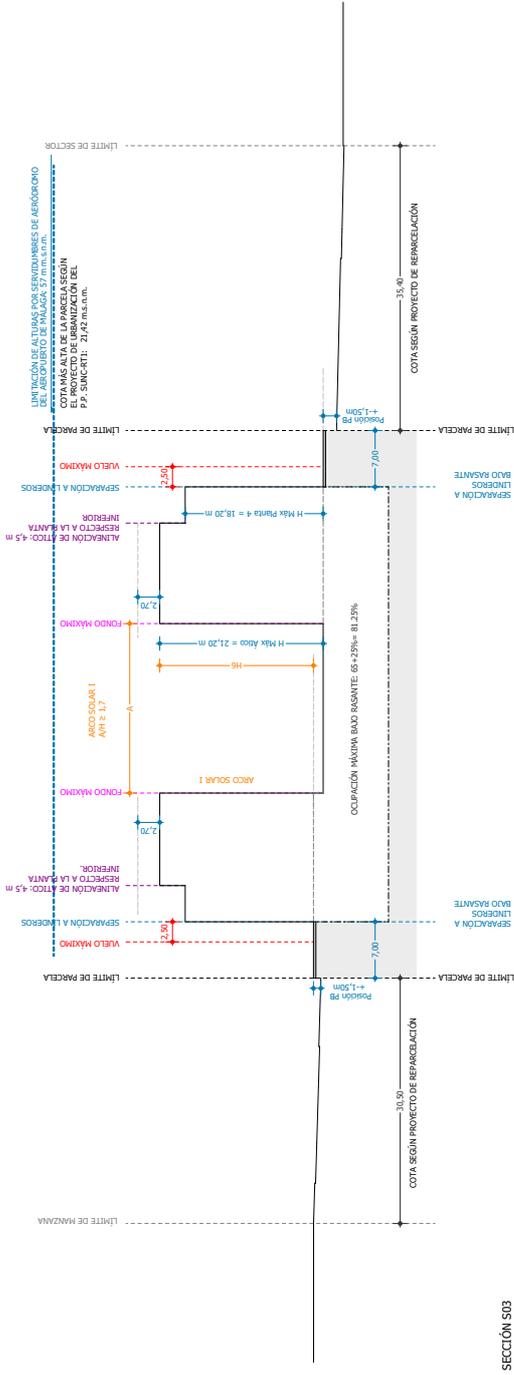
INGENIERO DE OBRAS
MORPH

MORPH
INGENIEROS DE OBRAS

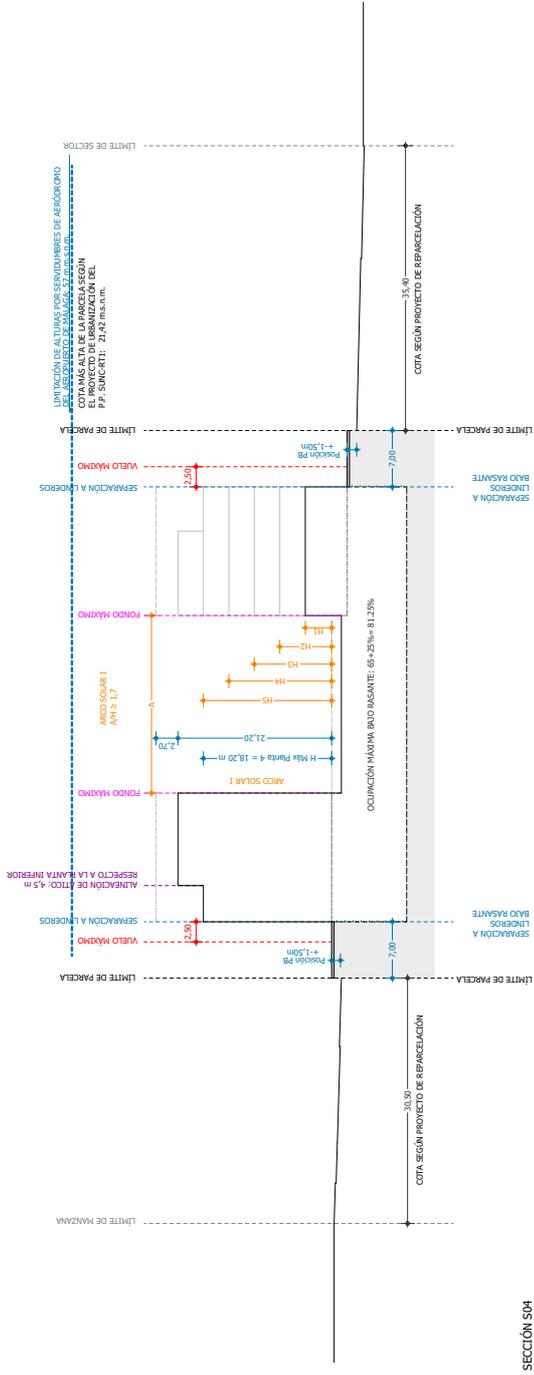
Código Seguro De Verificación	HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:28:09
Observaciones		Página	26/31
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



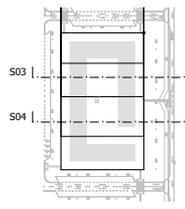
VOLUMEN MÁXIMO



SECCIÓN 503



SECCIÓN 504



Variable	Descripción	Unidad
Superficie Parcela	Superficie Parcela	m ²
Superficie Construida	Superficie Construida	m ²
Superficie Verde	Superficie Verde	m ²
Superficie Siniestra	Superficie Siniestra	m ²
Superficie Derecha	Superficie Derecha	m ²
Superficie Total	Superficie Total	m ²

P12300 ED-R1-13
ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R1
Volumen máximo, Secciones 503 y 504

ESTUDIO DE DETALLE
MAYO 2023
VOLUMEN MÁXIMO

PROMOTOR
MORPH

INGENIERO DE OBRAS
MORPH

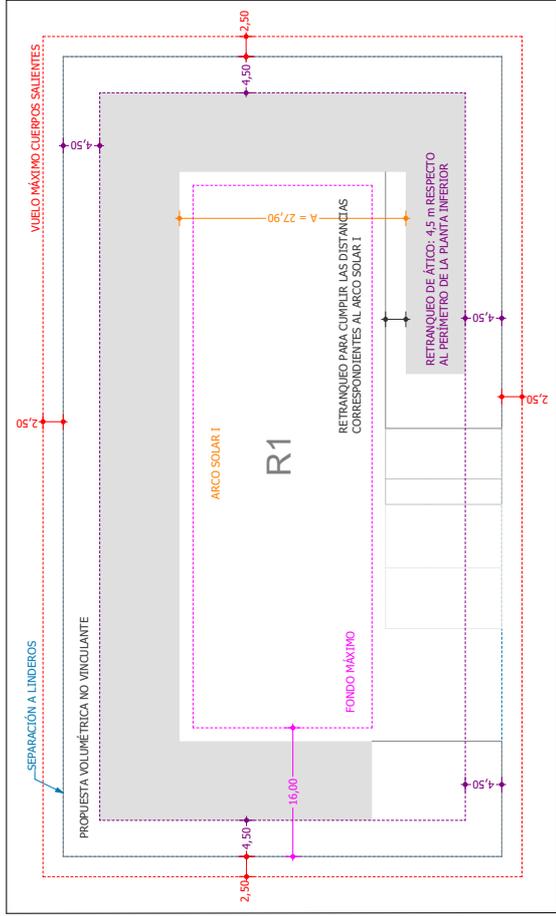
MORPH
INGENIEROS DE OBRAS S.L.

INGENIERO DE OBRAS S.L.

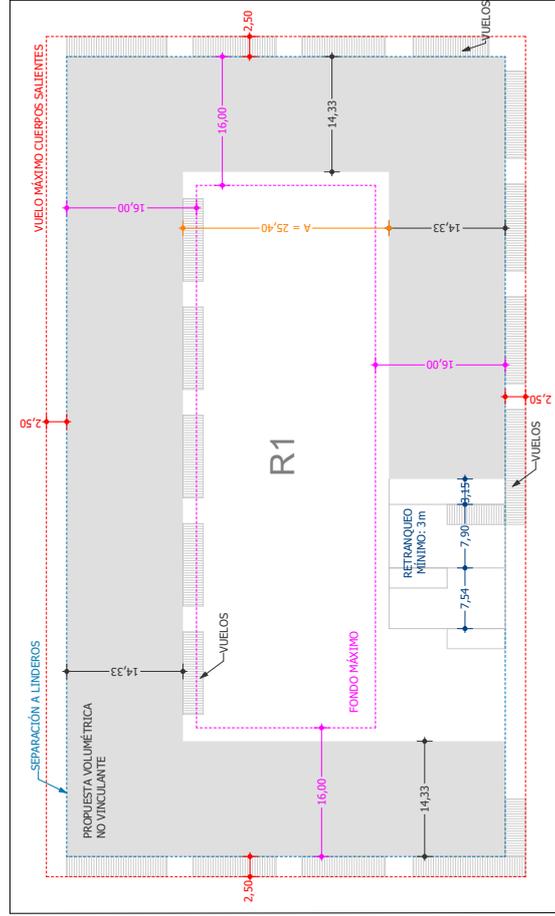
Código Seguro De Verificación	HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:28:09
Observaciones		Página	28/31
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**PROPUESTA VOLUMÉTRICA
NO VINCULANTE**



PLANO DE ALINEACIONES _ PLANTA ÁTICO



PLANO DE ALINEACIONES _ PLANTA TIPO

LEYENDA

- LÍMITE DE PARCELA
- ALINEACIÓN DE VUELOS EN USO RESIDENCIAL
- RETRANQUEO A LINDEROS
- VUELO MÁXIMO CUERPOS SALIENTES
- FONDO MÁXIMO CUERPOS
- ANCHO MÁXIMO DE FONDO DE LA PLANTA
- RETRANQUEO PARA CUMPLIR LAS DISTANCIAS CORRESPONDIENTES AL ARCO SOLAR I
- FONDO MÁXIMO
- RETRANQUEO PARA CUMPLIR LAS DISTANCIAS CORRESPONDIENTES AL ARCO SOLAR I
- RETRANQUEO PARA CUMPLIR LAS DISTANCIAS CORRESPONDIENTES AL ARCO SOLAR I

P12300 ED-R1-15
ESTUDIO DE DETALLE PARCELA R1
Propuesta volumétrica vinculante. Plano de alineaciones

ESTUDIO DE DETALLE
VOLUMEN VINCULANTE

PROMOTOR
MORPH

INGENIERO DE OBRAS
MORPH

MORPH
INGENIEROS DE OBRAS S.L.

Código Seguro De Verificación	HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Gemez Jimenez	Firmado	21/08/2024 13:28:09
Observaciones		Página	30/31
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/HXg2o5MyCpBNadyrVEwg9A==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



