

ESTUDIO DE DETALLE

RESUMEN EJECUTIVO

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

Diciembre de 2024

Rev-01

Encargante: REINA MARÍN S.L.

Arquitecto: Óscar Puga Barral

Código Seguro De Verificación	3uyGBhwdCIn9arjfWrAw/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	05/11/2025 13:02:37
Observaciones		Página	1/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/3uyGBhwdCIn9arjfWrAw%2FQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ÍNDICE

1	PROCEDENCIA Y ALCANCE	2
2	ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE	4
3	OBJETIVOS Y FINALIDADES	6
4	PARÁMETROS URBANÍSTICOS GLOBALES DE APLICACIÓN	11
5	ORDENANZAS PARTICULARES.....	12
5.1	ÁMBITO	12
5.2	TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN	12
5.3	USOS PERMITIDOS.....	12
5.3.1	Uso característico dominante	12
5.3.2	Usos compatibles	12
5.3.3	Usos alternativos.....	13
5.4	PARCELA MÍNIMA Y NÚMERO DE VIVIENDAS.....	13
5.5	DENSIDAD MÁXIMA EN MANZANA	14
5.6	EDIFICABILIDAD NETA Y TECHO MÁXIMO EDIFICABLE	14
5.7	ALTURA EDIFICABLE.....	14
5.8	OCUPACIÓN MÁXIMA	14
5.9	TRATAMIENTO DE ÁTICO.....	15
5.10	SEPARACIÓN A LINDEROS PRIVADOS	15
5.11	SEPARACIÓN ENTRE UNIDADES DE EDIFICACIÓN DENTRO DE UNA MISMA MANZANA.....	15
5.12	VUELOS DE CUERPOS SALIENTES.....	16
5.13	DELIMITACIÓN DEL SUELO PRIVADO NO VALLADO EN PLANTA BAJA PARA USO COMERCIAL	16
5.14	ORDENANZA DE VALLA.....	16
5.14.1	Vallas alineadas a vial.....	16
5.14.2	Vallas medianeras.....	16
5.14.3	Espacios no ocupados por la edificación y de uso público.....	17
5.15	MEDIDAS COMPLEMENTARIAS EN LA EDIFICACIÓN POR APLICACIÓN DEL ESTUDIO ACÚSTICO	17
5.16	APLICACIÓN DE LAS MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO Y CALIDAD AMBIENTAL	17
5.17	APARCAMIENTOS INTERIORES A MANZANAS	17
5.18	CONCESIÓN DE AUTORIZACIONES Y LICENCIAS.....	18
6	CONCLUSIONES	19
7	ÍNDICE DE PLANOS.....	20

Código Seguro De Verificación	3uyGBhwdCIn9arjfWrAw/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	05/11/2025 13:02:37
Observaciones		Página	2/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/3uyGBhwdCIn9arjfWrAw%2FQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1 PROCEDENCIA Y ALCANCE

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

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

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

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

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

Artículo 94. Los Estudios de Detalle.

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

Código Seguro De Verificación	3uyGBhwdCIn9arjfWrAw/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	05/11/2025 13:02:37
Observaciones		Página	3/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/3uyGBhwdCIn9arjfWrAw%2FQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

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

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

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

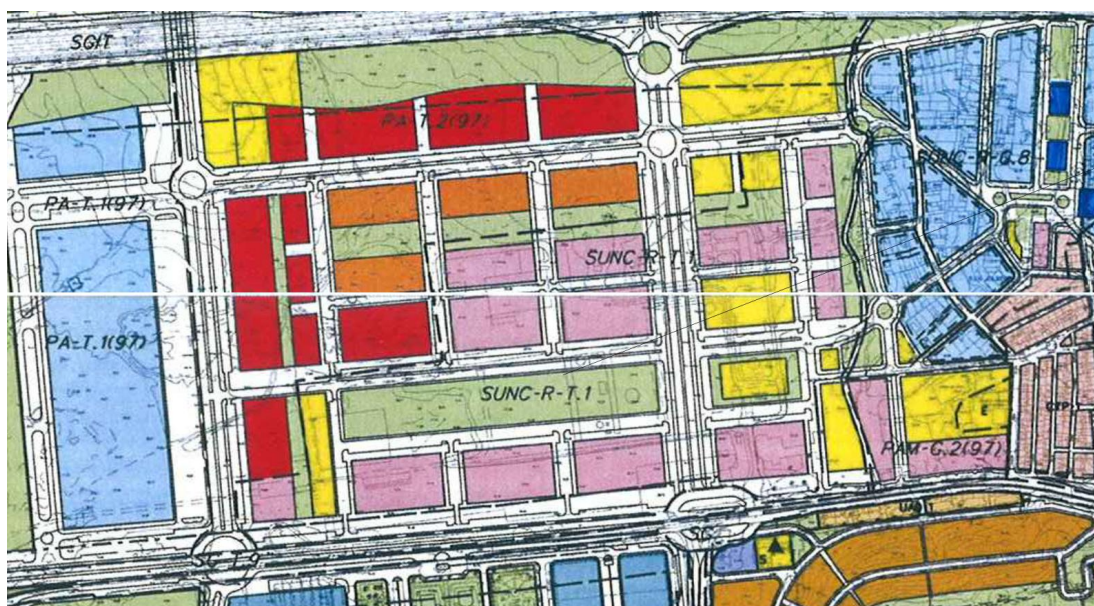
Código Seguro De Verificación	3uyGBhwdCIn9arjfWrAw/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	05/11/2025 13:02:37
Observaciones		Página	4/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/3uyGBhwdCIn9arjfWrAw%2FQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

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

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



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

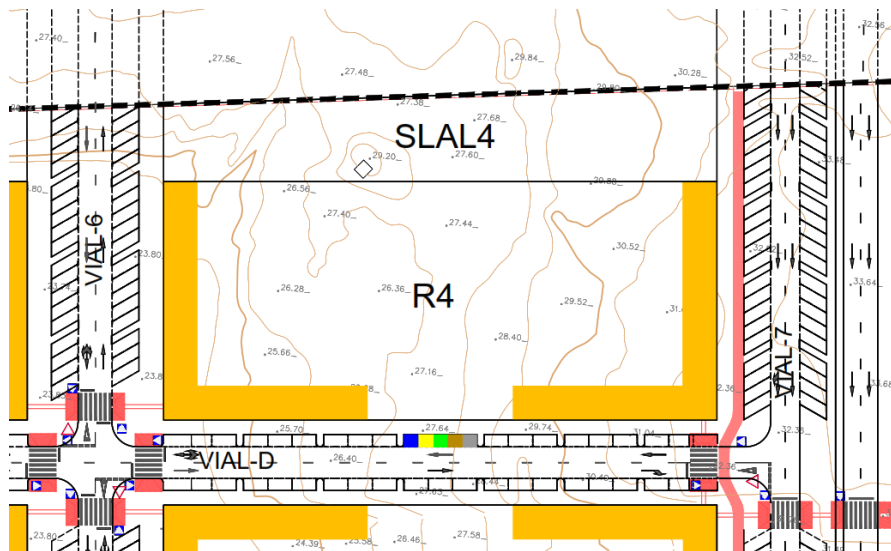
- Al Norte linda con la parcela SLAAL4 del PPO.
- Al Sur linda con el Vial D del PPO.
- Al Este linda con el Vial 7 del PPO.
- Al Oeste Linda con el Vial 6 del PPO.

Código Seguro De Verificación	3uyGBhwdCIn9arjfWrAw/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	05/11/2025 13:02:37
Observaciones		Página	5/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/3uyGBhwdCIn9arjfWrAw%2FQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		









Representación de la Parcela R4 contenida en el plano nº 12 del PPO: "ORDENANZAS Y USOS EN MANZANAS"

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

Legenda contenida en el plano nº 12 del PPO: "ORDENANZAS Y USOS EN MANZANAS"

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

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

Código Seguro De Verificación	3uyGBhwdCIn9arjfWwAw/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	05/11/2025 13:02:37
Observaciones		Página	8/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/3uyGBhwdCIn9arjfWwAw%2FQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

- Disponer el mayor número de viviendas posibles con doble orientación de tal forma que se permita la ventilación cruzada en el interior de estas.
- Optimizar el soleamiento de las viviendas disponiendo el mayor número de viviendas posibles con salones orientados al sur (ARCO SOLAR I). La orientación norte preferiblemente se reservará para las zonas de noche (dormitorios).
- Maximizar la longitud de fachada de planta baja con frente a vía pública susceptible de aprovechamiento comercial.
- Reducir la huella de edificación sobre rasante, liberando espacio de parcela para uso comunitario.
- El Plan Parcial establece una separación a linderos públicos de 7 metros. El presente Estudio de Detalle propone vuelos de una longitud máxima de 2,50 m sobre la separación a linderos públicos con elementos y cuerpos abiertos, de modo que los vuelos se realizarán en todo momento en el interior de la parcela y respetando en todo caso una separación a lindero público no inferior a 4,50 m. La separación a lindero público establecida por el PGOU para la ordenanza de referencia de la parcela es OA-1 es de 3 m. El presente Estudio de Detalle modifica la separación a lindero público establecida en el PPO respetando en todo momento la ordenanza particular OA-1 del PGOU vigente. Dicha modificación se realiza al amparo de las competencias propias del Estudio de Detalle según se recoge en el artículo 94 del Reglamento General de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. El empleo de elementos y cuerpos salientes en las fachadas constituyen elementos de protección solar de las fachadas de las viviendas (especialmente importantes para las fachadas orientadas en el ARCO SOLAR II en época estival).
- El presente Estudio de Detalle contempla la ejecución de una única edificación en el interior de la manzana, razón por la cual no es de aplicación el artículo 20.10 del PPO: "Separación entre unidades de edificación dentro de una misma Manzana. Por la misma razón anterior, tampoco es de aplicación el artículo 20.14 del PPO "Aplicación de las Medidas de Ahorro Energético y Calidad Ambiental".

Código Seguro De Verificación	3uyGBhwdCIn9arjfWrAw/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	05/11/2025 13:02:37
Observaciones		Página	9/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/3uyGBhwdCIn9arjfWrAw%2FQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

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

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

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

- La longitud del frente libre de edificación no vallado para uso comercial se corresponderá con el frente de edificación adscrito al uso comercial de planta baja al que de servicio.
- La franja libre de edificación de 7 metros de anchura en los tramos de fachada que no tengan frente a local comercial en planta baja, podrá ser ocupada por rampas de aparcamiento, espacios de acceso comunitario al conjunto, espacios privativos exteriores vinculados a las viviendas de planta baja o podrá ser empleado para la ubicación de instalaciones técnicas vinculadas a la edificación cuando la normativa sectorial obligue a que éstos deban situarse en el lindero de la parcela (centros de transformación, cajas generales de protección...).
- La ordenación de volúmenes contenida en el presente Estudio de Detalle verifica el cumplimiento de lo establecido en el Título VIII del P.G.O.U. de Málaga en lo referente al "Diseño y Posición de la Edificación" especialmente en lo referente a la Separación entre fachadas. Tal y como puede comprobarse en la documentación gráfica del Estudio de Detalle, la distancia entre fachadas orientadas en el Arco Solar I verifican el cumplimiento de la relación $a/h \geq 1,7$. Dado que la separación entre fachadas de edificaciones orientadas en el Arco Solar II están establecidas en el PPO, sin que en ningún caso se verifique que la relación ancho de vía-altura de la edificación sea inferior a 1,30 ($a/h \leq 1,3$), el presente Estudio de Detalle propone como estrategia alternativa la existencia de cuerpos y elementos abiertos volados

Código Seguro De Verificación	3uyGBhwdCIn9arjfWRAw/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	05/11/2025 13:02:37
Observaciones		Página	10/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/3uyGBhwdCIn9arjfWRAw%2FQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

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

Índices de ruido

Ld	Le	Ln
65	65	55

Código Seguro De Verificación	3uyGBhwdCIn9arjfWrAw/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	05/11/2025 13:02:37
Observaciones		Página	11/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/3uyGBhwdCIn9arjfWrAw%2FQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4 PARÁMETROS URBANÍSTICOS GLOBALES DE APLICACIÓN

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

	P.P.O. SUNC-R-T.1	ESTUDIO DE DETALLE
Superficie de suelo	5.576,63 m ² s	5.576,63 m ² s
Índice de edificabilidad	1,9308 m ² t/m ² s	1,9308 m ² t/m ² s
Edificabilidad	9.427,68 m ² t	9.427,68 m ² t
Ordenanza de Aplicación	Ordenación Abierta (OA1)	Ordenación Abierta (OA1)
Tipología de edificación	Edificación residencial exenta en manzanas, en régimen de propiedad horizontal -vivienda plurifamiliar en altura- con espacios ajardinados anexos en el interior de la manzana.	Edificación residencial exenta en manzanas, en régimen de propiedad horizontal -vivienda plurifamiliar en altura- con espacios ajardinados anexos en el interior de la manzana
Densidad máxima de viviendas en manzana	70 m ² t/viv	70 m ² t/viv
Número máximo de viviendas.	92 viviendas	92 viviendas
Número máximo de Plantas	PB+4 ó PB+4+Ático	PB+4 ó PB+4+Ático
Altura máxima de las edificaciones	18,20 m (PB+4) 21,20 m (PB+4+Ático)	18,20 m (PB+4) 21,20 m (PB+4+Ático)
Ocupación máxima sobre rasante	65% s/5.576,63 m ² s (3.624,81 m ² s)	65% s/5.576,63 m ² s (3.624,81 m ² s)
Ocupación máxima bajo rasante	125% ocupación máx. sobre rasante (125% s/3.624,81 m ² s=4.531,01 m ² s)	125% ocupación máx. sobre rasante (125% s/3.624,81 m ² s=4.531,01 m ² s)
Dotación de plazas de aparcamiento	Viviendas: 1,50 plazas/vivienda (mínimo 1,50 plazas/100 m ² t de vivienda) Otros Usos: Según lo dispuesto en el artículo 6.7.4 del Título VI (PGOU febrero 2018)	Viviendas: 1,50 plazas/vivienda (mínimo 1,50 plazas/100 m ² t de vivienda) Otros Usos: Según lo dispuesto en el artículo 6.7.4 del Título VI (PGOU febrero 2018)

Código Seguro De Verificación	3uyGBhwdCIn9arjfWwAw/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	05/11/2025 13:02:37
Observaciones		Página	12/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/3uyGBhwdCIn9arjfWwAw%2FQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



5 ORDENANZAS PARTICULARES

5.1 ÁMBITO

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

Ordenanza de aplicación: Ordenación Abierta. Subzona 1 – OA1

5.2 TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN

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

5.3 USOS PERMITIDOS

5.3.1 Uso característico dominante

Residencial plurifamiliar

5.3.2 Usos compatibles

- El Uso Terciario, cumpliendo las condiciones del Capítulo 3º-Uso Productivo- y Capítulo 4º - Usos de servicios terciarios y comercio- del Título VI del Plan General.
- Se incluyen igualmente el uso empresarial o de oficina y el de hospedaje, recreativo y de hostelería.
- En el uso de hospedaje se incluyen hoteles, moteles, paradores, pensiones y residencias.
- En el uso recreativo se incluyen salones recreativos y de juegos, bingos, casinos, etc.
- En el uso de hostelería se incluyen cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiesta, etc.
- En el grupo de Hostelería se admitirán sin actividad musical o con ambientación musical con nivel de emisión inferior a 90 dB(A), tales como bares, cafeterías, restaurantes, cervecerías, marisquerías, hamburgueserías, pizzerías, etc.
- En el uso de comercio se podrá desarrollar desde la planta baja hasta la segunda planta incluida. Se incluyen en este grupo los servicios destinados a suministrar mercancías al público mediante venta al por menor, incluyendo actividades que elaboren artesanalmente los productos destinados a dicha venta o que realicen reparaciones de estos.

Código Seguro De Verificación	3uyGBhwdCIn9arjfWrAw/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	05/11/2025 13:02:37
Observaciones		Página	13/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/3uyGBhwdCIn9arjfWrAw%2FQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Habrán de establecerse exclusivamente en las plantas bajas o sótanos de los edificios de viviendas aquellas actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación de productos.

Habrán de tenerse en cuenta las especificaciones determinadas en el Artículo 6.4.5, apart. 3.

- Equipamientos comunitarios, excepto cementerios, tanatorios y crematorios y cumpliendo las condiciones del Artículo 6.5.1 del Título VI del PGOU.
- El uso de equipamientos comunitarios incluye las actividades docentes; guarderías y escuelas infantiles, centros escolares, academias, centros universitarios, academias de baile y danza.
- Actividades y servicios de interés público y social (SIPS), culturales (bibliotecas, archivos, museos, centros de interpretación), actividades socioculturales (centros de asociaciones, agrupaciones, peñas, cofradías, centros parroquiales, etc.)
- Usos de asistencia sanitaria. Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse en edificios sanitarios exclusivos.
- Usos de prestación de asistencia no específicamente sanitaria mediante los servicios sociales (residencias de ancianos, de estudiantes, infantiles, etc.)
- Uso productivo, exclusivamente en las plantas bajas de las edificaciones, conforme establece el Artículo 6.3.3 del Título VI del PGOU.
- Uso religioso
- Usos deportivos, comprendiendo los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias (saunas, jacuzzi, vestuarios, residencia de deportistas, aulas de enseñanza deportiva).
- Uso de aparcamientos.

5.3.3 Usos alternativos.

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

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

5.4 PARCELA MÍNIMA Y NÚMERO DE VIVIENDAS

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

Superficie Neta de Parcela (m²s) 5.576,63 m²s

Número máximo de viviendas 92 viviendas

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

Código Seguro De Verificación	3uyGBhwdCIn9arjfWrAw/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	05/11/2025 13:02:37
Observaciones		Página	14/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/3uyGBhwdCIn9arjfWrAw%2FQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

5.5 DENSIDAD MÁXIMA EN MANZANA

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

5.6 EDIFICABILIDAD NETA Y TECHO MÁXIMO EDIFICABLE

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

Edificabilidad Neta (m ² t/m ² s)	1,6905 m ² t/m ² s
Techo máximo edificable (m ² t)	9.427,68 m ² t

5.7 ALTURA EDIFICABLE

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

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

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

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

5.8 OCUPACIÓN MÁXIMA

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

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

Código Seguro De Verificación	3uyGBhwdCIn9arjfWAw/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	05/11/2025 13:02:37
Observaciones		Página	15/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/3uyGBhwdCIn9arjfWAw%2FQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Ocupación máxima Sobre Rasante	65% Parcela neta	3.624,81 m ² s (65% s/5.576,63 m ² s)
Ocupación máxima Bajo Rasante	125% Ocupación Sobre rasante (81,25% parcela neta)	4.531,01 m ² s (81,25% s/5.576,63 m ² s)

5.9 TRATAMIENTO DE ÁTICO

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

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

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

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

5.10 SEPARACIÓN A LINDEROS PRIVADOS

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

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

5.11 SEPARACIÓN ENTRE UNIDADES DE EDIFICACIÓN DENTRO DE UNA MISMA MANZANA

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

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

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

Código Seguro De Verificación	3uyGBhwdCIn9arjfWrAw/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	05/11/2025 13:02:37
Observaciones		Página	16/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/3uyGBhwdCIn9arjfWrAw%2FQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



5.12 VUELOS DE CUERPOS SALIENTES

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

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

5.13 DELIMITACIÓN DEL SUELO PRIVADO NO VALLADO EN PLANTA BAJA PARA USO COMERCIAL

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

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

5.14 ORDENANZA DE VALLA

5.14.1 Vallas alineadas a vial.

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

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

5.14.2 Vallas medianeras.

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

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

Código Seguro De Verificación	3uyGBhwdCIn9arjfWrAw/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	05/11/2025 13:02:37
Observaciones		Página	17/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/3uyGBhwdCIn9arjfWrAw%2FQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

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

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

5.15 MEDIDAS COMPLEMENTARIAS EN LA EDIFICACIÓN POR APLICACIÓN DEL ESTUDIO ACÚSTICO

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

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

5.16 APLICACIÓN DE LAS MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO Y CALIDAD AMBIENTAL

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

5.17 APARCAMIENTOS INTERIORES A MANZANAS

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

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

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

Código Seguro De Verificación	3uyGBhwdCIn9arjfWwAw/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	05/11/2025 13:02:37
Observaciones		Página	18/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/3uyGBhwdCIn9arjfWwAw%2FQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



5.18 CONCESIÓN DE AUTORIZACIONES Y LICENCIAS

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

Código Seguro De Verificación	3uyGBhwdCIn9arjfWrAw/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	05/11/2025 13:02:37
Observaciones		Página	19/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/3uyGBhwdCIn9arjfWrAw%2FQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



6 CONCLUSIONES

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

Málaga, diciembre de 2014

El Arquitecto

Óscar Puga Barral

Código Seguro De Verificación	3uyGBhwdCIn9arjfWrAw/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	05/11/2025 13:02:37
Observaciones		Página	20/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/3uyGBhwdCIn9arjfWrAw%2FQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



7 ÍNDICE DE PLANOS

CÓDIGO	PLANTA	FORMATO	ESCALA
RE-01	Situación referida al PGOU	A1	S/E
RE-02	Situación referida al PLAN PARCIAL	A1	S/E
RE-03	Emplazamiento	A1	1/1000
RE-04	Plantas bajo rasante y planta baja	A1	1/250
RE-05	Plantas primera a cuarta	A1	1/250
RE-06	Ordenación de volúmenes. Secciones	A1	1/250

Código Seguro De Verificación	3uyGBhwdCIn9arjfWrAw/Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	05/11/2025 13:02:37
Observaciones		Página	21/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/3uyGBhwdCIn9arjfWrAw%2FQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

