

Ref: I-ED Parcela R6 SUNC-R-T.1 Cortijo Merino_PL 2025-11_Requerir (jpb)

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística/Servicio de Planificación y Ord. Urbanística
Expediente: PL 11/2025 Estudio de Detalle
Interesado: Residencial Santa Ana, SCA.
Representante: Manuel Fernández Sánchez
Situación: Parcela R6 del SUNC-RT-1 *Cortijo Merino*
Ref. Catastral: 6635501UF6663N0001YD
Junta M. Distrito: 6. *Cruz de Humilladero*
Asunto: Informe técnico previo a la Aprobación Inicial

El 26/06/2025 tiene entrada por registro Estudio de Detalle (en adelante ED) fechada en febrero de 2025.

1. ANTECEDENTES

El 08/04/2025 tiene entrada en registro ED con firma electrónica de 07/04/2025.

El 15/05/2025 este Servicio de Planificación y Ord. Urbanística emite informe requiriendo subsanación de la documentación aportada.

El 23/05/2025 tiene entrada por registro ED con firma electrónica de 23/05/2025.

El 20/06/2025 este Servicio de Planificación y Ord. Urbanística emite informe requiriendo subsanación de la documentación aportada.

1/6

2. INFORME

2.1. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA.

En cuanto al contenido documental presentado el 26/06/2025 se informa:

- Contiene Memoria de información, Memoria de ordenación, Cartografía y Resumen Ejecutivo, por lo que incluye la documentación mínima exigible según artículo 94.4 del Reglamento General de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante RGLISTA).
- Se aportar Resumen Ejecutivo en archivo independiente del ED, incluyendo definición gráfica del ámbito de actuación y plano de situación, para facilitar el trámite de Información Pública y Publicación exigible según Art. 62 LISTA y Art. 85 RGLISTA.
- Se justifica el cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas según Art. 27º del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por encontrarse la propuesta en el ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas previstas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga.
- Se aporta plano de Afecciones Acústicas del Plan Director del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol.
- Se aporta plano P.2.12. *Zonificación Acústica* del PGOU 2011, exigible de conformidad con el artículo 13 del RD 1367/2007 sobre zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	IDkuteBHVBBf6WKD9m86Ww==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	07/07/2025 15:09:30
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/07/2025 14:51:50
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	03/07/2025 12:43:18
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IDkuteBHVBBf6WKD9m86Ww%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

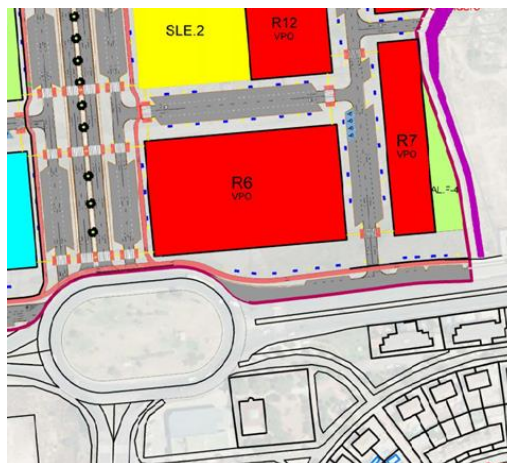


2.2. ÁMBITO Y SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS.

La parcela R6 tiene una superficie de 7.738,97 m² y forma rectangular, conformada por una sola parcela catastral.



Ortofoto del sector SUNC RT.1



Situación de parcela R6 en el sector SUNC RT.1

Con fecha 05/05/2025 la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento emite informe que requiere se solventen varias observaciones realizadas a la documentación presentada.

2/6

Con fecha 16/06/2025 la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento emite nuevo informe que es favorable a la documentación aportada. También informa que el plano ED04. *Estado Actual. Topografía* no hace referencia a las cotas del *Informe de adaptación de Rasantes* que modifica las cotas en las parcelas, si bien sí se hace referencia en los planos D12, D13, D14, D15, D16 y D17 de propuesta, por lo que se trata una observación de carácter informativo y no sustancial, no suponiendo un perjuicio en el procedimiento de información al público.

Dada la naturaleza del ED, no se considera necesario informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este departamento porque no se altera la urbanización y se mantienen las alineaciones a vial y las rasantes establecidas.

2.3. OBJETO.

En coherencia con las obligaciones recogidas en la normativa del Plan Parcial de Ordenación (en adelante PPO), para parcelas mayores de 5.000 m² de superficie, el objeto de este ED es:

"[...] definir las características urbanísticas de aplicación a la Parcela R6 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."

Código Seguro De Verificación	IDkuteEBHVBBf6WKD9m86Ww==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	07/07/2025 15:09:30
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/07/2025 14:51:50
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	03/07/2025 12:43:18
Observaciones		Página	2/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IDkuteEBHVBBf6WKD9m86Ww%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.4. MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA.

2.4.1. Marco Legislativo.

Normativa urbanística general:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- 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 (RGLISTA).

Normativa urbanística municipal:

- Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU-2011) de Málaga, aprobado definitivamente de manera parcial, mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en fecha 21 de enero de 2011 (aprobación definitiva publicada en BOJA número 29 de 10/02/2011 y normativa publicada en BOJA número 170, de 30/08/2011).

2.4.2. Determinaciones del PGOU vigente.

El vigente PGOU 2011 propone el desarrollo del SUNC-R-T.1 "*Cortijo Merino*" mediante un PPO aprobado definitivamente con fecha 25/02/2021 y publicación de 13/12/2021.

Según normativa del PPO la parcela R6 tiene el régimen "*Viviendas en régimen de protección oficial VPO*" y es de aplicación la ordenanza particular "*Zonas Residenciales-OA*", con una superficie de 7.738,97 m²s, un índice de edificabilidad de 2,2 m²t/m²s, un techo edificable máximo de 17.025,74 m²t, y 167 viviendas máximo.

3/6

El plano nº 11 del PPO aprobado define la altura de las edificaciones, PB+4+Atico, representa una simulación teórica de la huella edificatoria de las edificaciones resultantes e incluye un cuadro justificativo de ordenación de volúmenes no vinculantes por cada manzana.

2.5. AFECCIONES SECTORIALES

Tras la aprobación inicial se deberá solicitar informe al órgano competente en materia de servidumbres aeronáuticas.

Se comprueba que el Sector de actuación SUNC-R-T.1 "CORTIJO MERINO" está incluido dentro de la zona de protección arqueológica regulada en la ficha 050 "*Antiguo Camino de Cártama (Avda. José Ortega y Gasset)*" del Catálogo de Protección Arqueológica del PGOU, sector 3 "*Intelhorce-Amoniaco*" con protección tipo III.

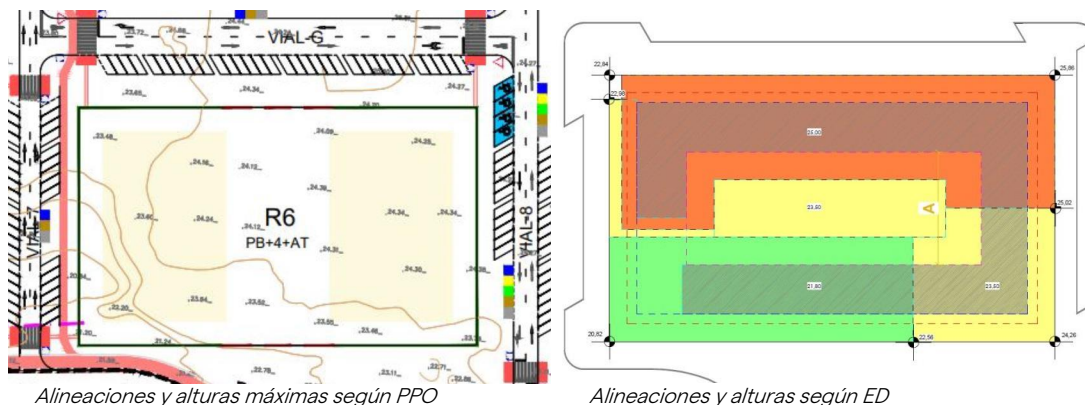
Con fecha 30 de Junio de 2008 se ha formalizado el Convenio Urbanístico entre la Propiedad y el Ayuntamiento, para la ejecución del Proyecto de Adaptación del trazado de la travesía de la carretera A-7054 (antes MA-401) de acceso a *Campanillas*, en el tramo situado entre la Glorieta de María Zambrano y MERCAMALAGA.. Esta adaptación se ha ejecutado parcialmente, y ha alcanzado la glorieta de intersección con la carretera de la Azucarera que es anexa a la parcela R6, por lo que no es necesario informe de la Dirección General de Carreteras de la Junta de Andalucía.

Código Seguro De Verificación	IDkuteBHVBBf6WKD9m86Ww==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	07/07/2025 15:09:30
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/07/2025 14:51:50
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	03/07/2025 12:43:18
Observaciones		Página	3/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IDkuteBHVBBf6WKD9m86Ww%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.6. VALORACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

Se modifica la ordenación de volúmenes no vinculante determinada por el PPO en virtud de las competencias que el Apartado c del Art. 94.2 del RGLISTA asigna a los ED, pero manteniendo la tipología de edificación fijada en el artículo 20.2 del PPO: "Edificación residencial exenta en manzanas, en régimen de propiedad horizontal, vivienda plurifamiliar en altura, con espacios ajardinados anexos en el interior de la manzana".



Se propone una edificación única que maximiza la orientación Sur, con fachadas protegidas del soleamiento mediante vuelos, y que delimita un espacio interior de manera que conforma una manzana parcialmente abierta por una de sus esquinas.

4/6

Se aumenta el techo edificable asignado por el PPO a la parcela un 10 %, pasando de 17.025,74 m²t a 18.728,31 m²t, porque se acoge a lo dispuesto en el Art. 2.4 del Decreto Ley 1/2025 de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, que cita:

4. [...] En parcelas sin edificar destinadas a vivienda protegida se podrá incrementar la densidad de vivienda en un 20% y la edificabilidad en un 10%.

Este aumento de edificabilidad no requiere la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística, ni supone la aplicación del régimen de las actuaciones de transformación urbanística porque, según determina el citado artículo:

- La parcela tendrá la condición de solar o se edificará de forma simultánea a las obras de urbanización porque la urbanización se encuentra en ejecución, y cuenta con ordenación pormenorizada.
- El uso de vivienda protegida se implanta en la totalidad de la parcela.
- El resto de los parámetros de la ordenación detallada es el establecido por el PPO vigente, con las modificaciones necesarias para materializar el incremento de edificabilidad que se tramita mediante este ED.

Código Seguro De Verificación	IDkuteBHVBBf6WKD9m86Ww==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	07/07/2025 15:09:30
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/07/2025 14:51:50
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	03/07/2025 12:43:18
Observaciones		Página	4/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IDkuteBHVBBf6WKD9m86Ww%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Respecto los parámetros urbanísticos de aplicación determinados en el Apartado 20. *Ordenanza particular de las zonas residenciales* - OA de la memoria del PPO aprobado, se proponen modificaciones que se reflejan en el siguiente cuadro comparativo entre las ordenanzas del PPO y las propuestas por este ED:

	PPO Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino"	Estudio de Detalle
Uso característico	Residencial plurifamiliar	Residencial plurifamiliar
Usos compatibles y alternativos	Las Edificaciones Residenciales acogidas al Régimen de Protección Oficial no pueden tener usos compatibles y/o alternativos.	No tienen usos compatibles y/o alternativos.
Nº máx. de viviendas	167	200 (*)
Densidad máxima de viviendas	70 m ² t/vivienda	70 m ² t/vivienda (18.728,31 m ² t/200 viviendas = 93,64 m ² t/vivienda)
Techo máx. edificable	17.025,74 m ² t	18.728,31 m ² t
Altura máxima edificable	PB + 4 plantas (18,20 m)+ ático (21,20 m)	PB+5+Ático (24,40m) (*)
Ocupación máxima de parcela	65% 65 % +25% en sótano para garaje	37,11% en área de movimiento 70 % en área de movimiento
Separación a lindero público	7 m (plano nº11 de PPO)	7 m
Separación a lindero privado	¼ altura del edificio	No existen linderos privados
Separación entre edificios en manzana	30 m	Se propone edificación una única en la parcela
Vuelos	Respetando las alineaciones a linderos y el porcentaje de ocupación	(**)
Plazas mínimas de aparcamientos	1/100 m ² t edificado en régimen de protección oficial.	187 plazas

(*) En aplicación del Art. 2.4 del Decreto Ley 1/2025 de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

5/6

(**) El Art. 20.11 del PPO aprobado permite todo tipo de vuelos en el interior de la manzana, respetando alineaciones a linderos. Los vuelos propuestos en el ED invaden la separación mínima a lindero público fijada en 7 m, por lo que podría interpretarse de ello que se incumple el citado Art. del PPO. Esta circunstancia es permisible, en consonancia con las ordenaciones aprobadas en las parcelas R1, R2, R3, R4 y R5 porque no se invade la separación mínima de 3 m determinada por la ordenanza OA-1 de referencia. Esta excepción de la norma es autorizable en virtud de las competencias que a los ED asigna el Art. 94 de RG LISTA, por lo que de ello no se deriva ningún incumplimiento.

Tal como se especifica en la memoria, los vuelos son abiertos y no cerrados, de manera que se mantiene la ordenación volumétrica pretendida por el PPO, y en consonancia con la ordenación aprobada en las parcelas colindantes, lo que se ha especificado en la planimetría.

Si bien no se ha aportado ordenación orientativa del edificio a construir, se han ajustado las áreas de movimiento en planta y sección de manera que se reflejan vuelos discontinuos y espacios no ocupados por la edificación que da idea de la ordenación pretendida. Se comprueba que el esquema volumétrico permite libertad compositiva para el diseño del edificio, pues no agota el techo máximo edificable.

Tal y como determina el Artículo 20.8 del PPO aprobado, la ocupación máxima de la planta ático debe ser el 50% de la planta inmediatamente inferior, y el retranqueo mínimo es 4,5 m respecto del plano de la fachada de la planta inmediatamente inferior, lo que se especifica en el plano D15 aportado.

Las alturas de las secciones se acotan desde la cota de referencia de planta baja hasta la altura reguladora, dividiendo la fachada en tramos que se adaptan a la pendiente de los viales colindantes.

Código Seguro De Verificación	IDkuteEBHVBBf6WKD9m86Ww==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	07/07/2025 15:09:30
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/07/2025 14:51:50
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	03/07/2025 12:43:18
Observaciones		Página	5/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IDkuteEBHVBBf6WKD9m86Ww%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3. CONCLUSIONES

1. El documento tiene un grado de definición suficiente y ordena el volumen edificatorio resultante de forma coherente y racional, conforme a las previsiones del PPO y las exigencias y necesidades funcionales de los residentes.
2. El ED presentado no presenta deficiencias de carácter documental.

4. PROPUESTA

Someter a consideración **la aprobación inicial del ED** en base a la documentación aportada con fecha 26/06/2025 y fechada en febrero de 2025.

Tras la aprobación inicial, se debe requerir informe a:

1. La Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.
2. La Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, de conformidad con lo estipulado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, al estar el sector afectado por protección arqueológica según se especifica en el Plano P.1.4 del PGOU y en el Catálogo de Arqueología, ficha nº 50.

El Arquitecto municipal
Fdo.: Joaquín Pedraza Bueno

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica
El Jefe del Servicio
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

El Jefe del Departamento
Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

6/6

Código Seguro De Verificación	IDkuteBHVBBf6WKD9m86Ww==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	07/07/2025 15:09:30
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/07/2025 14:51:50
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	03/07/2025 12:43:18
Observaciones		Página	6/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/IDkuteBHVBBf6WKD9m86Ww%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

