



## ÍNDICE

---

### **M.- Memorias**

- 1.- Memoria Expositiva
- 2.- Memoria Informativa
- 3.- Memoria de Participación e Información Pública
- 4.- Memoria de Ordenación
- 5.- Memoria Económica
- 6.- Ordenanzas
- 7.- Cambio Climático y Transición Ecológica
- 8.- Justificación Cumplimiento Decreto 293/2009

### **P.- Planos**

- ED.01.- Situación y Emplazamiento
- ED.02.- Situación PGOU
- ED.03.- Ordenación Plan Parcial
- ED.04.- Topografía Según Plan Parcial
- ED.04b.- Topografía definitiva según informe de adaptación de rasantes
- ED.05.- Replanteo. Coordenadas geo
- ED.06.- Servidumbres Aeronáuticas PGOU
- ED.07.- Servidumbres Aeronáuticas PGOU II
- ED.08.- Servidumbres Aeronáuticas – Implantación y Afecciones
- ED.09.- Plano de Implantación
- ED.10.- Servidumbres Aeronáuticas – Afecciones Acústicas
- ED.11.- Afecciones acústicas. PGOU 2011
- ED.12.- Volumen Máximo – Alineaciones – Planta Baja
- ED.13.- Volumen Máximo – Alineaciones – Plantas Tipo y Ático
- ED.14.- Volumen Propuesto – Alineaciones – Planta Baja
- ED.15.- Volumen Propuesto – Alineaciones – Plantas Tipo y Ático
- ED.16.- Volumen Propuesto – Secciones
- ED.17.- Volumen Propuesto – Secciones 2

### **A.- Anexos**

1.- Memoria Expositiva

**Objeto**

El objeto del presente Estudio de Detalle es el desarrollo de las determinaciones urbanísticas de la Parcela R6 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.*

**Agentes**

Promotor: Residencial Santa Ana, SCA  
Pasillo del Matadero, 11 – Planta Baja  
29002 – Málaga  
Representante: Manuel Fernández Sánchez  
CIF: F75676650

Redactor: Malva Proyectos, S.L.  
Avenida de la Aurora, 27 – 1º-A  
29002 – Málaga  
Arquitecto: Juan Francisco Luque Barona – COACo 609  
CIF: B75489765

**Necesidad de la redacción del presente Estudio de Detalle**

Se presenta el documento **en cumplimiento del artículo 20.4<sup>1</sup>** de las Ordenanzas del Plan Parcial SUNC-RT-1 “Cortijo Merino”, que exige la tramitación de un Estudio de Detalle en manzanas cuya ordenación de la

---

<sup>1</sup> **Artículo 20.4 Parcela mínima y Número de viviendas**

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

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

edificación prevea la construcción de más de un bloque, ó tener más de 5.000m<sup>2</sup> de superficie neta de parcela, como es nuestro caso.

## 2.- Memoria Informativa

### Situación y Emplazamiento

El ámbito de terreno al que se circunscribe este Estudio de Detalle es la Manzana de uso Residencial denominada R6 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUNC-RT-1 “Cortijo Merino”, según denominación del PGOU vigente, situado en el ámbito del suelo urbano de Campanillas.

Los terrenos que desarrollan el presente Estudio de Detalle están aún en proceso de urbanización.

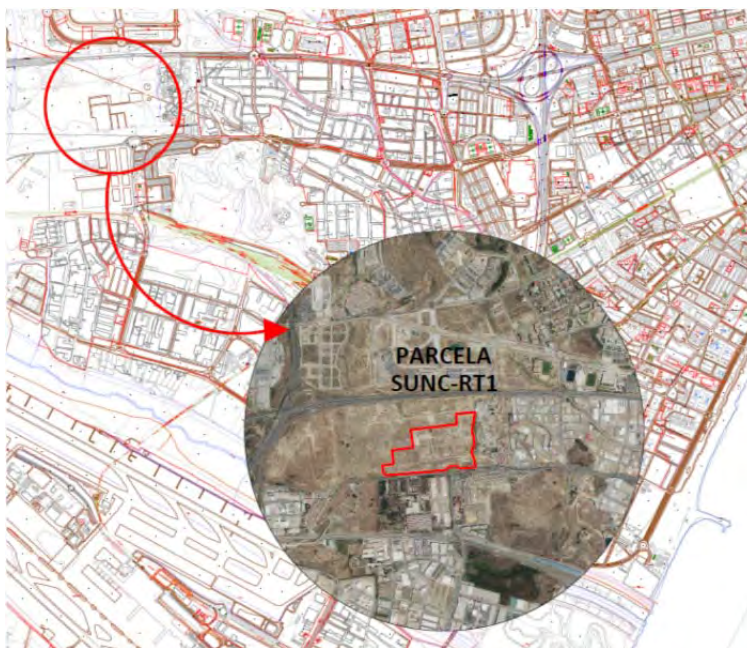


Fig 1. Ubicación y Vista Aérea del Sector

Tal y como se puede comprobar en la imagen anterior (Fig 1.) el sector se ubica está situado junto a la carretera de Campanillas, actualmente Avenida de Ortega y Gasset, al Norte de la misma, en el lugar donde se localizó en el pasado la Fábrica de Amoníaco, hoy desmantelada.

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, de los que se separa por arroyo de nombre desconocido.

En la Fig. 2 se aprecia la ubicación de la parcela dentro del PP, junto a la glorieta de acceso al sector. En la Fig. 3 vemos que la manzana linda con vías de servicio, excepto en el lindero Sur, donde limita con su sector y con la propia Avda. Ortega y Gasset.





Fig 2. Manzana R6 según PP

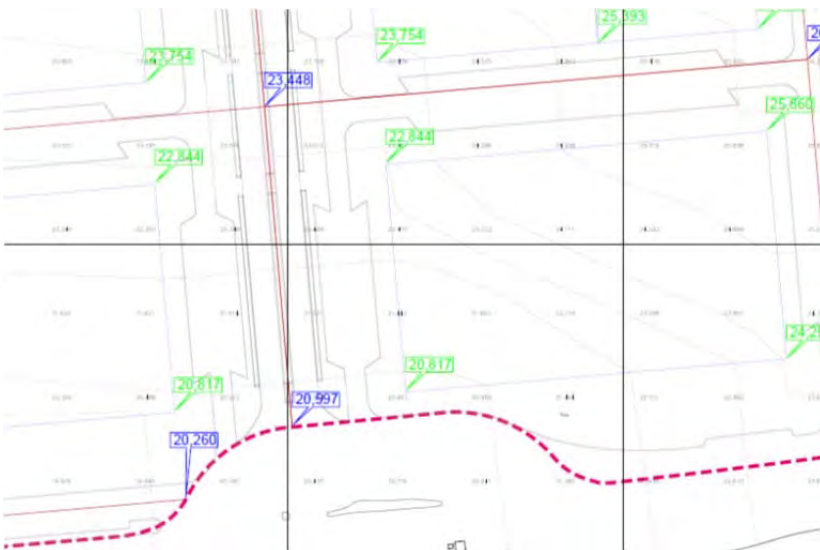


Fig 3. Viales Manzana R6

### Superficie de la Parcela

Según la parcelación del Plan Parcial del Sector SUNC-RT-1 “Cortijo Merino” la manzana R6 cuenta con una superficie neta de 7.738,97 m<sup>2</sup>s

### Estructura de la Propiedad

El propietario de la parcela es la UTE Bucéfalo Gestion PVO Málaga, don el 100% del pleno dominio, que se adjudicó dicha parcela en permuta por edificación futura en concurso convocado por el IMV de Málaga.

UTE Bucéfalo Gestion PVO Málaga tiene un contrato para la cesión de esta parcela junto con los compromisos adquiridos con el IMV con la mercantil Residencial Santa Ana, SCA.

Referencia catastral de la parcela: 6635501UF6663N0001YD.

### **Antecedentes Urbanísticos**

Marco Autonómico:

- Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de Diciembre de 2022, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía que lo desarrolla.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y suelo.
- Decreto Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de Medidas Urgentes en Materia Urbanística y para la protección del litoral en Andalucía.
- RD 2159/1978 de 23 de junio por el que se aprueba el reglamento de planeamiento (éste con carácter supletorio).
- Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (POTA) aprobado por Decreto 206/2006 de 28 de diciembre (BOJA nº 250 de 29 de diciembre de 2006).
- Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

Marco Local:

- Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga POTAUM aprobado por Decreto 308/2009 de 21 de julio (BOJA nº142 de 23 de julio de 2009).
- Plan General de Ordenación Urbana de Málaga PGOU aprobada por Orden de 21 de Enero de 2011 (BOJA nº170 de 30 de agosto de 2011).

Planeamiento Urbanístico:

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

### **Infraestructuras Urbanas**

Según se define en el Proyecto de Urbanización del Sector SUNC-RT-1 “Cortijo Merino” del PGOU, tras la urbanización la parcela estará delimitada por viales y con conexiones a las redes generales de la zona

### **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, tal y 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.) así como el gálibo de viario o vía férrea.

También se incluye plano de Servidumbre Aeronáutica del Suelo Urbano y Urbanizable del PGOU 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

### **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 del Plan Parcial que afecta a este sector 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 aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización del sector, en el que se recoge dicha resolución favorable sobre el Proyecto de Recuperación Voluntaria de suelo en las parcelas del sector.

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

### **Restos Arqueológicos**

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

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

### 3.- Memoria de Participación e Información Pública

---

El artículo 85 del Reglamento General de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) indica sobre el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbana:

*1.- En los términos del artículo 62 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:*

*a) Memoria, que deberá incluir los siguientes apartados:*

*2º Memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública.*

El presente documento es un Estudio de Detalle redactado 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 de Instrumentos Complementarios indica lo siguiente 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 alcance se limita a definir alineaciones, rasantes y ordenación volumétrica de la parcela, por tanto no procede la redacción de una Memoria de Participación e Información Pública.

##### Descripción de la Ordenación

El objetivo del presente documento 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.

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 o de las alineaciones y rasantes del mismo, 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:

*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.*

*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.*

Así mismo, en nuestro caso, nos acogemos al art. 2.4 del Decreto Ley 1/2025 de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en el que se determina lo siguiente:

*4. En las parcelas y edificios existentes calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con el uso residencial de vivienda libre podrá incrementarse un 20% la densidad de viviendas, siempre que el edificio resultante se destine en su totalidad a viviendas sujetas a algún régimen de protección. La edificabilidad podrá incrementarse en el porcentaje necesario para materializar el mayor número de viviendas siempre que no se supere el aprovechamiento urbanístico de la parcela. **En parcelas sin edificar destinadas a vivienda protegida se podrá incrementar la densidad de vivienda en un 20% y la edificabilidad en un 10%.***

Respecto a la forma de implementar este incremento de densidad/edificabilidad en la parcela, el propio decreto determina, en el mismo artículo:

*Estas previsiones **no requieren** de la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística ni suponen la aplicación del régimen de las actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo previsto en la legislación de suelo y urbanística, cuando además de los límites anteriores concurren las siguientes condiciones:*

*a) Condiciones de parcela: La parcela deberá tener la condición de solar en suelo urbano o edificarse de forma simultánea a las obras de urbanización en el ámbito de ejecución de una actuación de transformación urbanística y contar con la ordenación pormenorizada que legitima la actividad de ejecución aprobada.*

*b) Condiciones de uso: El uso de vivienda protegida deberá implantarse en la totalidad de la parcela o edificio, sin perjuicio del régimen de usos compatibles que prevea la ordenación urbanística que no podrán suponer un porcentaje superior al 20% del que se destine a vivienda. Las condiciones en las que se autorice el uso de vivienda protegida deberán inscribirse en el registro de la propiedad conforme a lo previsto en la legislación estatal.*

*c) Condiciones de la edificación: El resto de los parámetros de la ordenación detallada será el establecido por los instrumentos de ordenación urbanística vigentes. **No obstante, cuando sea necesario modificar las condiciones de ocupación, posición o altura de la edificación para materializar el incremento de densidad y edificabilidad deberá tramitarse un estudio de detalle conforme a la normativa urbanística, en el que se establezca una distribución del volumen edificable que garantice la integración del proyecto en el entorno urbano.***

En nuestro caso, cumpliríamos con las determinaciones del artículo 2.4, por lo que se incrementará al edificabilidad de la parcela un 10%, pasando de 17.025,74 m<sup>2</sup>t a 18.728,31 m<sup>2</sup>t.

Así mismo, incrementará el número de plantas en la zona acotada para ello con criterios de integración en el entorno urbano y aplicación de los parámetros de soleamiento obligatorios por el PGOU.

#### **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 de 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 en cada uno de los bloques.

#### **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.
- 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).
- Las fachadas se protegen del soleamiento excesivo en verano mediante vuelos de terrazas.

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

En las pastillas ubicadas al Norte, Este y Oeste y que por tanto no afectan al soleamiento, se plantea el incremento de la altura de la edificación tanto en número de plantas como en metros, para dar cumplimiento al DL 1/2025 de la Junta de Andalucía.

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 y zona común exterior.

### **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.

En cuanto al incremento de altura en la zona propuesta, al contar el Plan Parcial con un desnivel del terreno, éste no implicará una alteración sustancial de la imagen urbana pretendida desde el Plan Parcial.

### **Criterios para el establecimiento de la cota de referencia establecidos en el PGOU**

#### **12.2.25.2 Edificios exentos.**

En los edificios exentos no contemplados en el Artículo 12.2.26. de edificación en ladera, cuya fachada, por aplicación de la ordenanza, no deba situarse obligatoriamente alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes determinaciones:

2.1. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de planta que tenga la consideración de Planta Baja, según lo especificado en el artículo 12.2.27.1 de estas Normas.

2.2. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de Planta Baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no será superior a la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

2.3. En ningún caso las cotas de referencia de las Plantas Bajas podrán establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 1,50 metros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia en los terrenos de pendiente acusada, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas Plantas Bajas existentes.

2.4. En ningún caso se permitirán en cada parcela y en edificación escalonada paramentos continuos de altura superior a la máxima permitida por la Ordenanza, ni paramentos escalonados, que presenten en cualquiera de los alzados aparentes del edificio, considerada la totalidad del mismo, una altura superior a la máxima permitida más una planta.

## **Criterios para el establecimiento de la cota de referencia establecidos en el Estudio de Detalle**

### **12.2.25.1 Edificios con alineación obligatoria a vial:**

En los edificios cuya fachada, por aplicación de la ordenanza, deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura es diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

#### **1.1. Edificios con frente a una sola vía.**

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que 1,50 metros, la altura máxima se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a 1,50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 metros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá conforme a los modos expuestos que correspondan, considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

1.3. Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán, que tengan definidas alineaciones interiores.

Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

## **Determinación de la cota de planta baja establecida en el PGOU**

### **12.2.26. Edificios exentos.**

Se define como Planta Baja a la planta del edificio al nivel de la rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia que con respecto a ella señalen estas Normas en su artículo 12.2.25 de estas Normas. En ningún caso las cotas de referencia de las Plantas Bajas podrán establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 1,50 metros con relación a la cota natural del terreno.

En ningún caso se permitirán en cada parcela y en edificación escalonada paramentos continuos de altura superior a la máxima permitida por la Ordenanza, ni paramentos escalonados que presenten en cualquiera de los alzados del edificio, considerada la totalidad del mismo, una altura superior a la máxima permitida más una planta.

## **Determinación de la cota de planta baja establecida en el Estudio de Detalle**

### **12.2.26 Edificios con alineación obligatoria a vial.**

En los edificios que, por aplicación de la Ordenanza vayan alineados a vial, la cota de referencia de la Planta Baja para cada parcela es aquella cuya solera está situada como máximo entre 1,50 metros por encima y 0,75 metros por debajo de la cota de referencia de altura reguladora del edificio. Si la parcela diera frente



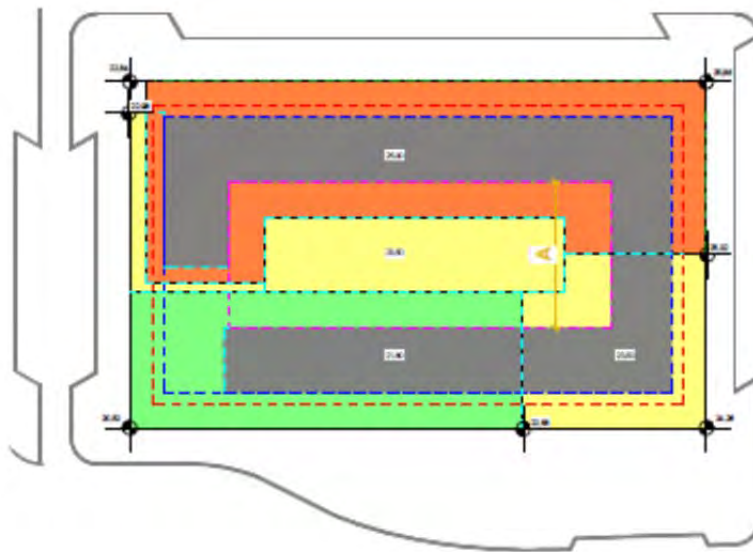
a dos viales opuestos, incluso con distintas rasantes, la cota de Planta Baja en cada frente se determinará como si se tratase de parcelas independientes cuya profundidad alcanzase el punto medio de las manzanas. Se cumplirá lo establecido en el artículo 12.2.25.

La edificación sita por debajo de planta baja tendrá la consideración de sótano a todos los efectos.

### **Integración de las alturas de referencia con el entorno edificado**

Aunque se trate de una parcela exenta, la dimensión de ésta y la diferencia de cotas entre sus extremos hace que si tratásemos esta parcela como tal según el PGOU, se dieran circunstancias que, o bien diese lugar a viviendas con espacios vivideros muy por debajo de la rasante de las vías circundantes, o bien se escalonase la edificación de tal manera que la imagen urbana se viera distorsionada, con muchos más saltos de los que a simple vista son admisibles en un barrio de nueva creación con topografía relativamente plana.

En nuestra propuesta, la determinación de las cotas de referencia se reduce a tres tramos que se adaptan a la pendiente de los viales colindantes, de forma que, siempre sin pasarnos de la altura máxima en ningún punto y con los menores saltos posibles, nos adecuemos a los edificios circundantes y a la imagen pretendida desde el Planeamiento de aplicación



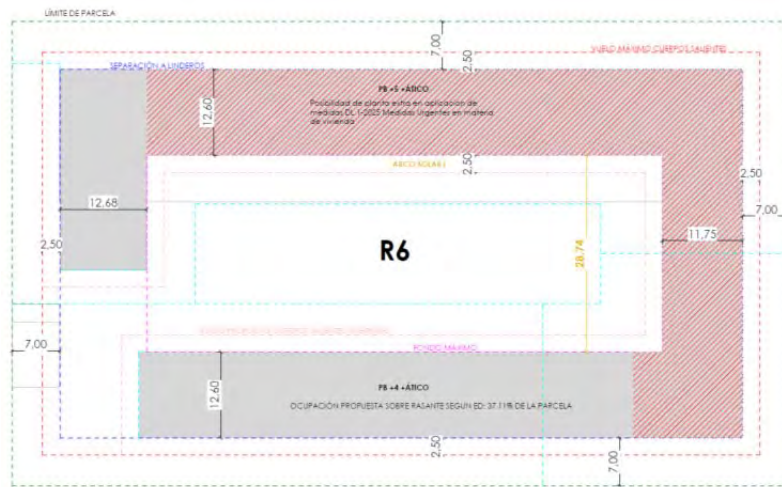
### **Determinación de la altura máxima establecida en el Plan Parcial**

En el Plan Parcial se establece que en esta manzana, la altura máxima será de PB+4+Ático (21.20m).

### **Determinación de la altura máxima establecida en el Estudio de Detalle**

Con el objetivo de cumplir las determinaciones del Título VII en cuanto medidas de ahorro energético y soleamiento, en el Estudio de Detalle se establece que en esta manzana, la altura será de PB+4+Ático (19.20m).

En el Estudio de se acota, tal y como permite el art. 2.4 del DL 1/2025, la zona en la que la altura permitida será de PB+5+Ático (22.40m) para poder dar cumplimiento al incremento del 10% de edificabilidad y hasta 20% de densidad de viviendas.



La determinación de la zona en la que se permite el incremento de altura de la edificación se hace contando con 3 criterios:

- Cumplimiento de las determinaciones del PP y el PGOU respecto al arco solar I respecto a las viviendas del interior de la parcela, en concreto las situadas en el tramo Norte del edificio.
- Cumplimiento de las determinaciones del PP y el PGOU respecto al arco solar I respecto al edificio situado en la manzana superior (SLE-2). El incremento de la altura en esa zona, dado el ancho de calle y sumado al retranqueo obligatorio de 7m de nuestra edificación, no alterará en ningún caso los parámetros de este edificio.
- Imagen urbana del Plan Parcial: Al contar el Plan con un importante desnivel en el vial principal de acceso (donde se ubica nuestra parcela), y ser nuestra parcela el límite del Plan Parcial, el incremento de altura ni se percibirá desde el exterior del Plan Parcial, ni significará (diluido por el desnivel) un cambio significativo de la imagen buscada por el planeamiento.

### Justificación de la Ordenación Propuesta

La ordenación propuesta para la Parcela R6 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.

### Volumetría de la intervención

La volumetría de la intervención permite la creación de una gran zona interior de uso comunitario, así como un mayor soleamiento en Arco Solar I de la mayoría de las viviendas, así como impide la creación de pequeños bloques con patios interiores de menor dimensión.

### Cumplimiento de Arco Solar I en interior manzana

Las dimensiones del patio, así como la distancia entre fachadas, unido a la adecuación a la topografía de viales y la determinación de una nueva altura máxima, permite el cumplimiento de las determinaciones a este respecto del Plan Parcial, así como del Título VIII del PGOU a este respecto.

Esto, junto con la implantación de pérgolas permite el cumplimiento de los parámetros energéticos con resultados óptimos.

### **Determinación de la cota de referencia**

En cuando a la aplicación de la cota de referencia, aunque se trate de una parcela exenta, la dimensión de ésta y la diferencia de cotas entre sus extremos hace que si tratásemos esta parcela como tal según el PGOU, se dieran circunstancias que, o bien diese lugar a viviendas con espacios vivideros muy por debajo de la rasante de las vías circundantes, o bien se escalonase le edificación de tal manera que la imagen urbana se viera distorsionada, con muchos más saltos de los que a simple vista son admisibles en un barrio de nueva creación con topografía relativamente plana.

### **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.

Se cumple con este parámetro, ocupando ese retranqueo de 4.5 metros con un espacio apergolado. El único punto donde ese retranqueo se ve afectado es en la zona de subida de escalera, donde el volumen se adecúa a la zanca de subida, por lo que la invasión volumétrica es mínima, enfatizando así la imagen de superficie apergolada continua.

### **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-51 "intervención de los bomberos".

### **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 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.

#### Características Urbanísticas de la Parcela Resultante

| CONCEPTO                               | PARÁMETROS                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Denominación del sector                | Sector SUNC-RT-1 <i>“Cortijo Merino”</i>                                                                                                                             |
| Denominación del expediente            | ED Manzana R6 – Sector SUNC-RT-1 <i>“Cortijo Merino”</i>                                                                                                             |
| Justificación                          | Cumplimiento art. 20.4 Ordenanzas Plan Parcial del Sector<br>Cumplimiento art. 2.4 del DL 1/2025 Junta de Andalucía                                                  |
| Objeto                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordenación Volúmenes</li> <li>- Fijación Alturas y Altura de referencia</li> <li>- Cumplimiento Título VIII PGOU</li> </ul> |
| Uso Característico<br>Usos Compatibles | Residencial Plurifamiliar - VPO<br>Las Edificaciones Residenciales acogidas al Régimen de Protección Oficial no podrán tener usos compatibles y/o alternativos.      |
| Propiedad                              | UTE Bucéfalo Gestión PVO Málaga                                                                                                                                      |
| Ordenanza de Aplicación                | Ordenación Abierta – Subzona 1 – OA1                                                                                                                                 |
| Superficie del ámbito                  | La Manzana tiene, según el Plan Parcial aprobado y la ficha de catastro, una superficie de 7.738,97 m2s                                                              |
| Estado de la parcela                   | Pendiente de urbanización                                                                                                                                            |
| Ocupación máxima                       | <b>65 %</b> Sobre y Bajo Rasante (según Art. 20.7 Ord. PP)<br><br>La superficie que sobrepase el +/- 1.50m sobre cota del terreno natural computará ocupación.       |
| Número Máx Viv.                        | <b>200 Uds.</b> Tras la aplicación del DL 1/2025                                                                                                                     |
| Edificabilidad neta máxima             | <b>18.728,14 m2t</b> (según Art. 2.4 DL 1/2025)                                                                                                                      |
| Separación a linderos públicos         | Mínimo 7 m (según Art. 20.7 Ord. PP)                                                                                                                                 |
| Separación Uds. Edificación            | Distancia Mínima entre fachadas opuestas en Arco Solar I de <b>28,50 m</b> (según Art. 20.10 Ord. PP)                                                                |

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Altura actual / máxima permitida | <p><b>PB+4+Ático</b> (según Art. 20.7 Ord. PP) - Altura máx. <b>21,20 m.</b><br/> Pasaríamos a <b>19,20m</b> para cumplimiento Título VIII, conjuntamente con la definición de la cota altimétrica de todas las plataformas</p> <p><b>PB+5+Ático</b> (según Art. 2.4 DL 1/2025) - Altura máx. <b>24,40 m.</b><br/> Pasaríamos a <b>22,40 m</b> para cumplimiento Título VIII, conjuntamente con la definición de la cota altimétrica de todas las plataformas</p> |
| Terreno natural                  | El resultante de los movimientos de tierra del proyecto de urbanización previsto (según Art. 12.2.3.2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Cota de Referencia               | ± 1.50 m de la cota del vial que le corresponde, asimilando a edificios con frente a una o dos vías no coincidentes (según Art. 12.2.25.1.3) del PGOU                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Determinación Cota Planta Baja   | +1.50m sobre cota de referencia/-0.75m bajo cota de referencia. A todos los efectos, las plantas bajo planta baja tendrán consideración de sótano.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Movimientos de Tierra            | Se permitirán muros de nivelación en el interior de las parcelas de ± 1,5 metros respecto al terreno natural (en nuestro caso la cota del vial) con altura absoluta máxima de 3,00 metros. La distancia entre dos muros de contención no será inferior a 3 metros.                                                                                                                                                                                                |
| Vuelos                           | En el interior de la manzana se permiten todo tipo de vuelos respetando el porcentaje de ocupación.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Iniciativa                       | Privada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Sistema de Actuación             | Asistemático.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Aparcamiento                     | <p><b>Artículo 20.15</b> de las Ordenanzas del PP.<br/> 1/ 100 m<sup>2</sup>t----- VPO<br/> Su comprobación será por el Servicio de Licencias en el contexto de la licencia de obras.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| OTROS                            | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

### Cumplimiento normativa accesibilidad

Los artículos 6 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, que desarrolla la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, establece:

*...los instrumentos de planeamiento, los estudios previos, anteproyectos, proyectos básicos, proyectos de ejecución o cualquier otra documentación técnica que sea preceptiva, deberán comprender las justificaciones, descripciones, definiciones, especificaciones y características técnicas, prescripciones y valoraciones que, a través de la documentación gráfica y escrita permitan verificar de forma clara, detallada, objetiva e inequívoca, el cumplimiento de lo dispuesto en el presente Reglamento y sus disposiciones de desarrollo...*

Dado que este Estudio de Detalle desarrolla las alineaciones, rasantes y ordenación volumétrica de la parcela sin afectar a infraestructuras o urbanismo, se aportan como anexo las fichas justificativas de la

urbanización para las zonas de transición entre el vial exterior a la parcela, con accesibilidad justificada en el Proyecto de Urbanización del Sector SUNC-RT-1 'Cortijo Merino' y el interior de la edificación, cuya justificación se realizará en el Proyecto de Edificación correspondiente.

## 5.- Memoria Económica

---

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

*1.- En los términos del artículo 62 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:*

*a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:*

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

El presente documento es un Estudio de Detalle redactado en virtud de lo establecido en el artículo 94 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, cuya sección Instrumentos Complementarios indica sobre los Estudios de Detalle:

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

Su alcance se limita a definir las alineaciones, rasantes y ordenación volumétrica de la parcela, por tanto no procede la redacción de una Memoria Económica que contenga un Estudio económico financiero, un Informe de sostenibilidad económica y una Memoria de viabilidad económica.

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

Serán de aplicación a la parcela definida en el presente Estudio de Detalle; las siguientes Condiciones de Ordenación y Edificación fijadas en el Plan Parcial del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino":

### Ordenanzas Generales

Será de obligado cumplimiento para el desarrollo y ejecución de todas las zonas calificadas por el Plan Parcial del Sector SUNC-RT-1 la siguiente normativa de carácter general del Plan General de Ordenación:

- Normas urbanísticas. Disposiciones generales:
  - o Título III: Régimen urbanístico del suelo y las edificaciones
  - o Título VI: Regulación de los usos y Sistemas. En este sentido, la normativa de Usos deberá cumplir con lo especificado en este Título VI.
  - o Título VII: Normas de urbanización
  - o Título VIII: Medidas de ahorro energético y calidad medioambiental.
- Normas urbanísticas. Ordenanzas:
  - o Título XI: Régimen del Suelo Urbano.
  - o Aplicación del vigente Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/03, de 17 de junio. BOJA núm. 134 de 15 de julio de 2003).

### Ordenanzas Particulares

#### Ámbito

El ámbito de actuación para la aplicación de esta Ordenanza es el relativo al definido como tal en el plano nº 9 de este Plan Parcial (Ordenación. Calificación del suelo. Distribución del aprovechamiento) en las manzanas grafiadas como R1 á R14.

Ordenanza de aplicación: Ordenación Abierta. Subzona 1 – 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.

#### Usos permitidos

- Uso característico-dominante: Residencial plurifamiliar
- Usos Compatibles:
  - o 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.
  - o Se incluye en los servicios terciarios el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los Organismos, tales como los servicios de alojamiento

temporal, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, seguros, etc.

- o Se incluyen igualmente el uso empresarial o de oficina y el de hospedaje, recreativo y de hostelería.
- o En el uso de hospedaje se incluyen hoteles, moteles, paradores, pensiones y residencias.
- o En el uso recreativo se incluyen salones recreativos y de juegos, bingos, casinos, etc.
- o En el uso de hostelería se incluyen cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiesta, etc.
- o 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.
- o En el uso de comercio se podrá desarrollar desde la planta baja hasta la segunda planta incluida. Se incluyen en este grupo los servicios destinados a suministrar mercancías al público mediante venta al por menor, incluyendo actividades que elaboren artesanalmente los productos destinados a dicha venta o que realicen reparaciones de los mismos.  
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, apartado 3.
- o Equipamientos comunitarios, excepto cementerios, tanatorios y crematorios y cumpliendo las condiciones del Artículo 6.5.1 del Título VI del PGOU.
- o El uso de equipamientos comunitarios incluye las actividades docentes; guarderías y escuelas infantiles, centros escolares, academias, centros universitarios, academias de baile y danza.
- o 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.)
- o Usos de asistencia sanitaria. Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse en edificios sanitarios exclusivos
- o Usos de prestación de asistencia no específicamente sanitaria mediante los servicios sociales (residencias de ancianos, de estudiantes, infantiles, etc).
- o Uso productivo, exclusivamente en las plantas bajas de las edificaciones, conforme establece el Artículo 6.3.3 del Título VI del PGOU.
- o Uso religioso.
- o 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).
- o Uso de aparcamientos
- o 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.

#### **Parcela mínima y Número de viviendas**

La parcela mínima edificable será la que se establece en el siguiente cuadro, estableciéndose además la condición morfológica adicional de poder incluir en el interior de la misma un círculo de 15 metros de diámetro.

En este Plan Parcial se establece una superficie de manzana que cumple dicha condición y cuyo número máximo de viviendas, para cada una de ellas, se expresa en el siguiente cuadro:

| MANZANA | SUPERFICIE NETA (M2S) | Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS |
|---------|-----------------------|------------------------|
| R6      | 7.738,97              | 167 (200)*             |

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

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

#### **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 residencial/viviendas.

#### **Edificabilidad neta y techo máximo edificable**

Las manzanas netas edificables que ordena este Plan Parcial, tienen las siguientes edificabilidades netas y techos máximos edificables:

| MANZANA | EDIFICABILIDAD NETA (M2T/M2S) | TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (M2T) |
|---------|-------------------------------|-------------------------------|
| R6      | 2.20                          | 17.025,74 (18.728,31)*        |

#### **Altura edificable y ocupación máxima**

La altura máxima edificable, tal como se determina en el plano nº 11 de este Plan Parcial, es la siguiente:

- Manzanas R1 á R6: Planta Baja + 4 plantas (18,20 m)+ ático (21,20 m.).
  - o R6: Planta Baja + 4 plantas (18,20 m)+ ático (21,20 m.).  
Planta Baja + 5 plantas (19,20 m)+ ático (22,40 m.)\*<sup>2</sup>.
- Manzanas R7 a R12: Planta Baja + 4 plantas (18,20 m).
- La distancia mínima de la edificación a vial público será de 6,00 ó 7,00 metros, según se establece en el plano nº 11 de este Plan Parcial.
- El porcentaje máximo de ocupación de la edificación en manzana residencial no podrá ser superior al 65% de la superficie neta.
- De carácter general, conforme establece la Dirección General de Aviación Civil, se determina que:

<sup>2</sup> Estos parámetros se alteran siguiendo las determinaciones del Art. 2.4 del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

La altura máxima de las edificaciones, construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito del Plan Parcial, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, Chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, , así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.) no podrá superar la cota de 57,00 metros sobre el nivel del mar.

#### **Tratamiento del ático**

Cuando se prevea desarrollar la última planta como ático, la alineación de fachada habrá de retranquearse un mínimo de 4,50 metros respecto del plano de fachada de la planta inmediatamente inferior, para la formación de terrazas, pérgolas o belvederes.

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

La altura añadida de esta planta respecto de la determinada en el punto 19.6 no superará los 3,00 metros.

#### **Separación a linderos privados**

La separación a linderos privados será de  $\frac{1}{4}$  de la altura del edificio. Las plantas bajas pueden adosarse a linderos privados en la manzana R4 con más de una unidad de edificación siempre que no se generen nuevas medianerías vistas; no obstante, en caso de separarse de éstos, lo harán a una distancia mínima de 3,00 metros.

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

#### **Separación entre unidades de edificación dentro de una misma Manzana**

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

Será recomendable el cumplimiento de las Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental del Título VIII del PGOU, pero no obligatorias, al efecto de regular las condiciones de asoleamiento con distancias mínimas entre fachadas opuestas a las del ARCO SOLAR I de 28,50 metros.

#### **Vuelos de cuerpos salientes**

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

#### **Ordenanza de vallas**

- Vallas alineadas a vial:

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

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

El Proyecto de la valla se presentará conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

- Vallas medianeras:

En las lindes medianeras, la diferencia de cotas de rasante entre los respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros en toda la separación al lindero y se podrá realizar una valla medianera

con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros, medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. Dicha altura de valla afectará igualmente a los setos vegetales que se dispongan en los linderos medianeros.

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

- Espacios no ocupados por la edificación y de uso público:

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

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

#### **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.

#### **Aplicación de las Medidas de Ahorro Energético Y Calidad Ambiental**

En la ordenación de las manzanas sujetas a Estudio de Detalle, se habrán de tener en cuenta las medidas del Título VIII – Medidas de Ahorro Energético y Calidad Ambiental de forma que se respeten las condiciones de asoleamiento provocadas por las distancias entre las alineaciones de los bloques que se ordenen en los interiores de aquellas.

#### **Aparcamientos interiores a manzanas**

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

En cualquier caso, el número final de plazas deberá ser el que resulte tras sumar el correspondiente a los usos compatibles que finalmente se implanten. La superficie del sótano podrá ocupar en planta hasta un 25 % más de lo determinado en esta ordenanza para ocupación de la manzana por la edificación residencial, siempre que el uso sea de garaje, cumpliéndose las separaciones a linderos públicos y privados y garantizándose las condiciones generales de ajardinamiento del resto de la manzana.

| MANZANA | TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (M2T) | Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS | APARCAMIENTOS INTERIORES A MANZANAS |
|---------|-------------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| R6      | 17.025,74                     | 167                    | 170                                 |

#### **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.

Fdo: Juan Francisco Luque Barona - Arquitecto

---

---

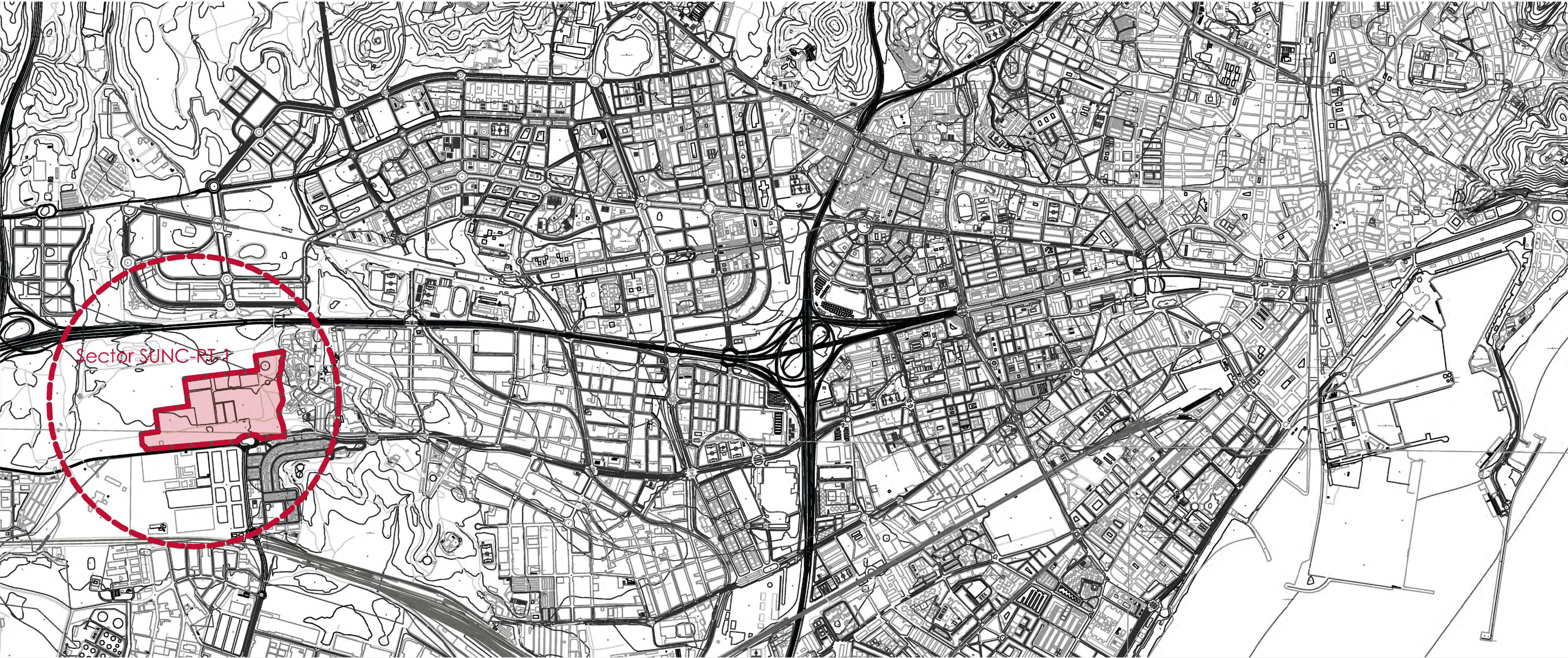
#### **P.- Planos**

- ED.01.-** Situación y Emplazamiento
- ED.02.-** Situación PGOU
- ED.03.-** Ordenación Plan Parcial
- ED.04.-** Topografía Según Plan Parcial
- ED.04b.-** Topografía definitiva según informe de adaptación de rasantes
- ED.05.-** Replanteo. Coordenadas geo
- ED.06.-** Servidumbres Aeronáuticas PGOU
- ED.07.-** Servidumbres Aeronáuticas PGOU II
- ED.08.-** Servidumbres Aeronáuticas – Implantación y Afecciones
- ED.09.-** Plano de Implantación
- ED.10.-** Servidumbres Aeronáuticas – Afecciones Acústicas
- ED.11.-** Afecciones acústicas. PGOU 2011
- ED.12.-** Volumen Máximo – Alineaciones – Planta Baja
- ED.13.-** Volumen Máximo – Alineaciones – Plantas Tipo y Ático
- ED.14.-** Volumen Propuesto – Alineaciones – Planta Baja
- ED.15.-** Volumen Propuesto – Alineaciones – Plantas Tipo y Ático
- ED.16.-** Volumen Propuesto – Secciones
- ED.17.-** Volumen Propuesto – Secciones 2





IMAGEN DE SATÉLITE









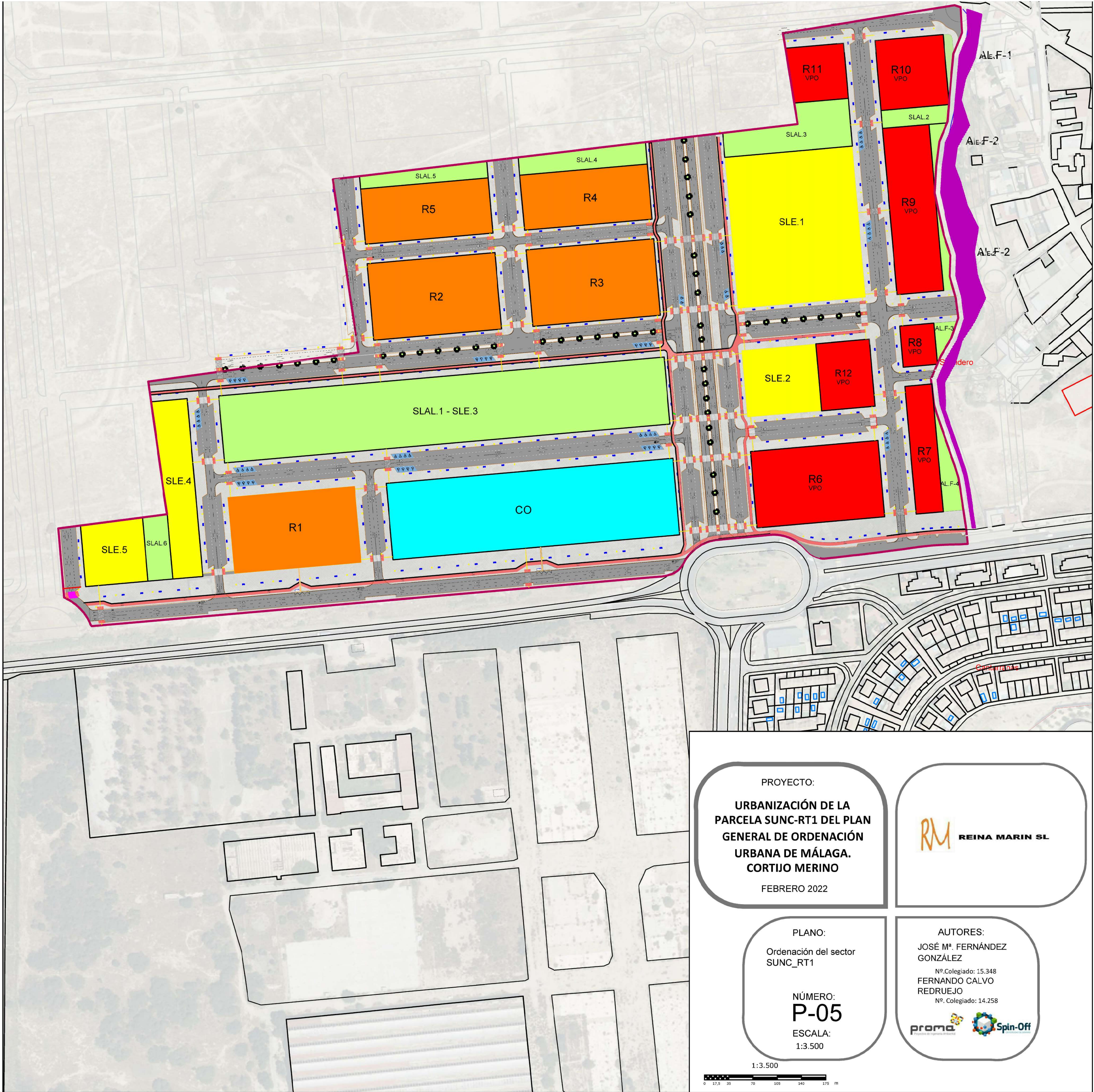
| CALIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO |                                |          |                  |          |
|--------------------------------|--------------------------------|----------|------------------|----------|
| DOMINIO                        | USO                            | GRAFISMO | SUPERFICIE M2 S. | % SECTOR |
| PÚBLICO                        | SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA    |          | 118122.17        | 45.66    |
|                                | SISTEMA LOCAL DE ÁREAS LIBRES  | SLAL     | 26749.45         | 10.32    |
|                                | ÁREA LIBRE FORESTAL            | ALF      | 2609.78          | 1.02     |
|                                | SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS | SLE      | 33020.00         | 12.74    |
|                                | RESIDENCIAL V.P.O.             | R        | 26807.04         | 10.35    |
| TOTAL DOMINIO PÚBLICO          |                                |          | 207308.44        | 80.02    |
| PRIVADO                        | RESIDENCIAL R. LIBRE           | R        | 34372.97         | 13.26    |
|                                | COMERCIAL EXCLUSIVO            | CO       | 17401.02         | 6.72     |
| TOTAL DOMINIO PRIVADO          |                                |          | 51773.99         | 19.98    |
| TOTAL SECTOR                   |                                |          | 259082.43        | 100      |

| SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA       |          |                  |                         |
|-----------------------------------|----------|------------------|-------------------------|
| USO                               | GRAFISMO | SUPERFICIE M2 S. | NÚMERO DE APARCAMIENTOS |
| RODADO                            |          | 38.343           | 221                     |
| CARRIL BICI                       |          | 6.126            |                         |
| ACERA                             |          | 55.565           |                         |
| MEDIANAS AJARDINADAS              |          | 2.479            |                         |
| APARCAMIENTOS EN LÍNEA            |          | 2.958            |                         |
| APARCAMIENTOS EN BATERÍA          |          | 16.582           | 1107                    |
| APARCAMIENTOS DISCAPACITADOS      |          | 1.188            | 55                      |
| TOTAL SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA |          | 118122.17        | 1326 APARCAMIENTOS      |

| SISTEMA LOCAL DE ÁREAS LIBRES             |          |                                                           |                                                                                                                        |
|-------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| USO                                       | GRAFISMO | SUPERFICIE M2 S.                                          | POSICIÓN EN EL SECTOR                                                                                                  |
| PARQUES/JARDINES Y ÁREAS DE JUEGO         | SLAL.1   | 17491.35<br>14459.25 - JARDINES<br>3032.10 - ÁREAS JUEGOS | PARQUE URBANO CENTRAL DEL SECTOR, CON CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES DE DISTRITO ELEMENTO CONFIGURADOR DE LA TRAMA URBANA |
|                                           | SLAL.2   | 852.00 - ÁREAS JUEGOS                                     |                                                                                                                        |
|                                           | SLAL.3   | 3515.90 - ÁREAS JUEGOS                                    |                                                                                                                        |
|                                           | SLAL.4   | 2013.35 - JARDINES                                        | EN POSICIÓN NORTE LINDANDO Y CONFORMANDO PARQUE LINEAL CON EL SECTOR COLINDANTE PAT.2 BUENAVISTA                       |
|                                           | SLAL.5   | 1510.65 - JARDINES                                        |                                                                                                                        |
|                                           | SLAL.6   | 1266.80 - JARDINES                                        | EN POSICIÓN LATERAL OESTE DEL SECTOR, CONFIGURANDO ESPACIO DE ÁREAS LIBRES CON EL SECTOR COLINDANTE PAT.1              |
| TOTAL SISTEMA LOCAL DE ÁREAS LIBRES       |          | 26749.45                                                  |                                                                                                                        |
| ÁREAS LIBRES FORESTAL PROTECCIÓN DE CAUCE | ALF-1    | 313.10                                                    | EN POSICIÓN LATERAL, ESTE DEL SECTOR, SEPARA AMBIENTALMENTE LA ZONA EDIFICABLE DEL CAUCE-ARROYO INCONOMINADO           |
|                                           | ALF-2    | 817.62                                                    |                                                                                                                        |
|                                           | ALF-3    | 408.55                                                    |                                                                                                                        |
|                                           | ALF-4    | 1070.51                                                   |                                                                                                                        |
| TOTAL FORESTAL PROTECCIÓN DE CAUCE        |          | 2609.78                                                   |                                                                                                                        |

| SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS       |          |                  |                                      |
|--------------------------------------|----------|------------------|--------------------------------------|
| USO                                  | GRAFISMO | SUPERFICIE M2 S. | POSICIÓN EN EL SECTOR                |
| DOCENTE                              | SLE.1    | 16314.25         | POSICIÓN CENTRAL EN EL SECTOR        |
| DEPORTIVO                            | SLE.2    | 3942.97          |                                      |
| DEPORTIVO                            | SLE.3    | 6184.05          | POSICIÓN CENTRAL - PARQUE DEPORTIVO  |
| SOCIAL                               | SLE.4    | 4494.55          | POSICIÓN OESTE JUNTO URB. BUENAVISTA |
| SOCIAL                               | SLE.5    | 3084.17          |                                      |
| TOTAL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS |          | 33020.00         |                                      |

| DISTRIBUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO EDIFICABLE |                      |                                                   |         |                  |                           |                   |              |
|---------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------|---------|------------------|---------------------------|-------------------|--------------|
| USO                                         | ORDENANZA            | RÉGIMEN                                           | MANZANA | SUPERFICIE M2.S. | EDIFICABILIDAD NETA M2/M2 | TECHO EDIF. M2.T. | Nº VIVIENDAS |
| RESIDENCIAL PRIVADO                         | OA ORDENANZA ABIERTA | VIVIENDAS EN RÉGIMEN LIBRE                        | R1      | 7722.05          | 2.20                      | 16998.51          | 167          |
|                                             |                      |                                                   | R2      | 7749.34          | 2.20                      | 17046.55          | 168          |
|                                             |                      |                                                   | R3      | 7745.90          | 2.20                      | 17040.96          | 168          |
|                                             |                      |                                                   | R4      | 5576.63          | 1.6905                    | 9427.68           | 92           |
|                                             |                      |                                                   | R5      | 5579.05          | 1.6905                    | 9431.78           | 93           |
| TOTAL RESIDENCIAL PRIVADO                   |                      |                                                   |         | 34372.97         | 2.0346                    | 69937.50          | 688          |
| COMERCIAL PRIVADO                           | CO                   | EDIFICACIÓN EXENTA                                | CO      | 17401.02         | 0.6580                    | 11450.00          | -            |
| TOTAL COMERCIAL PRIVADO                     |                      |                                                   |         | 17401.02         | 0.6580                    | 11450.00          | -            |
| TOTAL APROVECHAMIENTO PRIVADO               |                      |                                                   |         | 51773.99         | 1.6719                    | 81387.50          | 688          |
| RESIDENCIAL PÚBLICO                         | OA ORDENANZA ABIERTA | VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN OFICIAL V.P.O. | R6      | 7738.97          | 2.20                      | 17025.74          | 167          |
|                                             |                      |                                                   | R7      | 2741.90          | 1.7458                    | 4736.28           | 47           |
|                                             |                      |                                                   | R8      | 1119.69          | 1.7457                    | 1954.66           | 19           |
|                                             |                      |                                                   | R9      | 8138.00          | 2.20                      | 13503.90          | 133          |
|                                             |                      |                                                   | R10     | 3788.38          | 2.20                      | 8334.44           | 82           |
|                                             |                      |                                                   | R11     | 2440.40          | 2.20                      | 5368.88           | 53           |
| TOTAL RESIDENCIAL PÚBLICO                   |                      |                                                   |         | 26807.04         | 2.1346                    | 57221.90          | 562          |
| TOTAL                                       |                      |                                                   |         | 78581.03         | 1.7572                    | 138609.10         | 1250         |



PROYECTO:

**URBANIZACIÓN DE LA PARCELA SUNC-RT1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÁLAGA. CORTIJO MERINO**

FEBRERO 2022

PLANO:

Ordenación del sector SUNC\_RT1

NÚMERO:

**P-05**

ESCALA:

1:3.500

AUTORES:

JOSÉ Mª. FERNÁNDEZ GONZÁLEZ  
Nº Colegiado: 15.348  
FERNANDO CALVO REDRUEJO  
Nº Colegiado: 14.258

**REINA MARIN SL**

**proma** **Spin-Off**

ESTUDIO DE DETALLE

Situación: PARCELA RA DEL SUNC-RT1 "CORTIJO MERINO" - MÁLAGA

Promotor: RESIDENCIAL SANTA ANA, S.C.A.

Arquitectos: Juan Francisco Luque Barona

Plano:

Título del plano: PLANO DE ORDENACION DEL PLAN PARCIAL

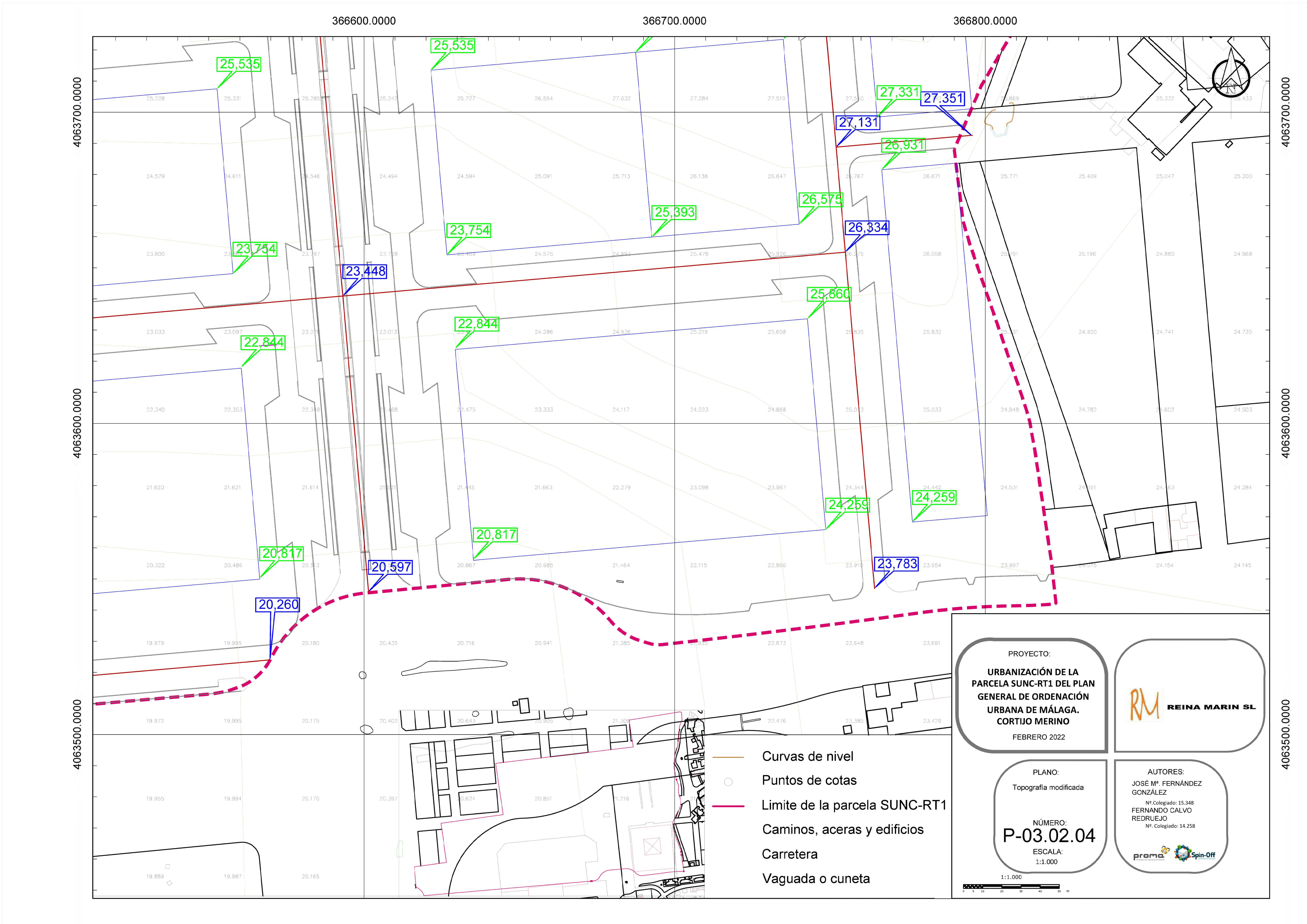
Escala:

Fecha: Feb 25

Revisión:

ED03

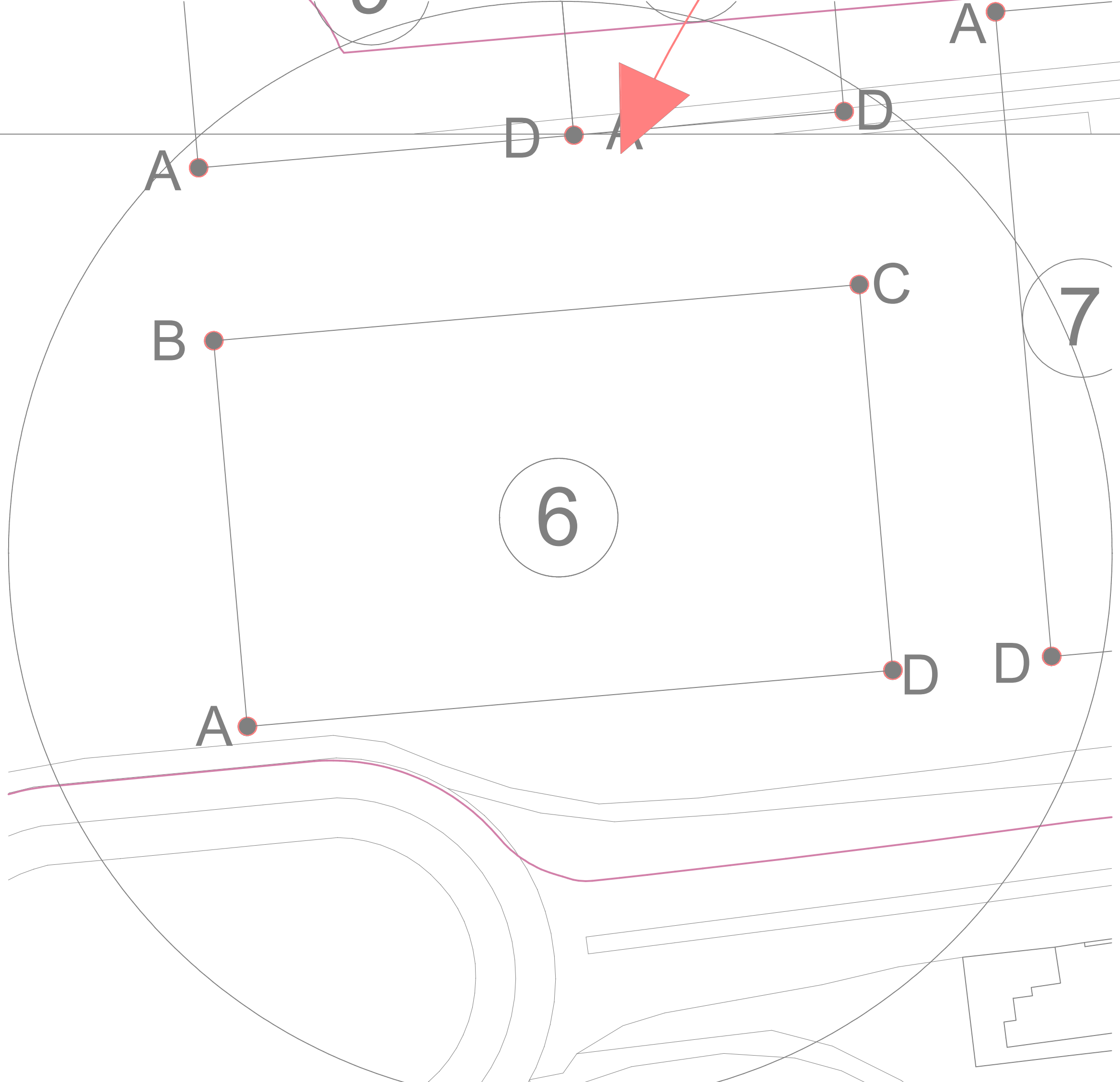
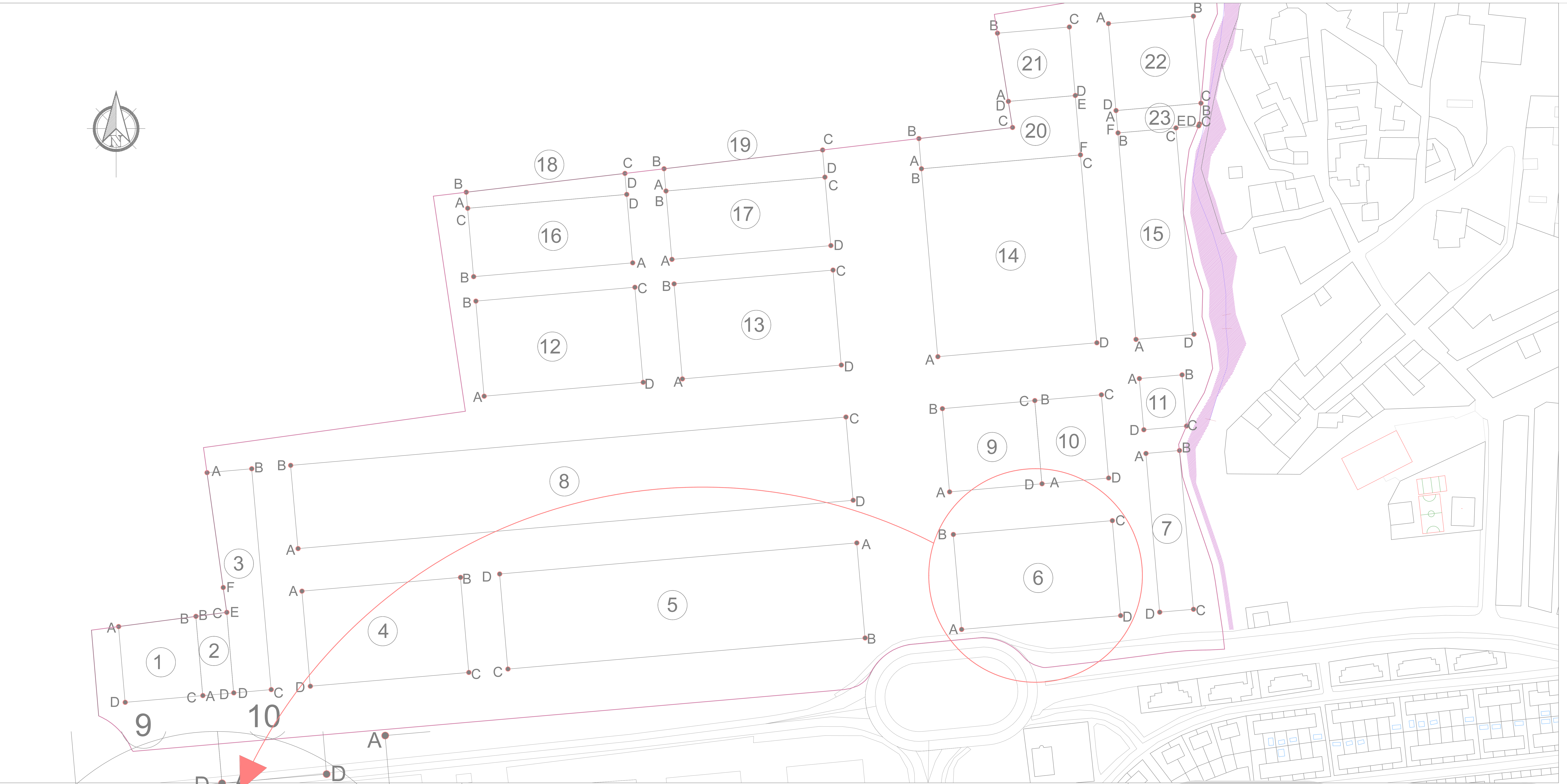
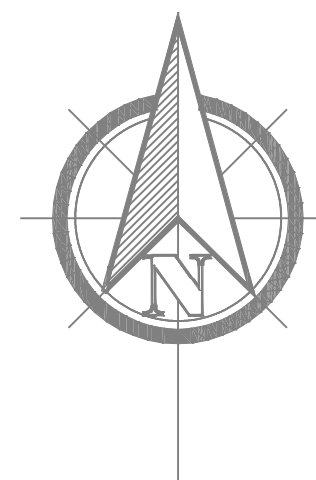












| COORDENADAS DE LA PARCELA 6 |    |                  |           |   |             |              |
|-----------------------------|----|------------------|-----------|---|-------------|--------------|
| LADO                        |    | RUMBO            | DISTANCIA | V | COORDENADAS |              |
| EST                         | PV |                  |           |   | X           | Y            |
| A                           | B  | N 04°58'39.48" W | 68.00     | B | 366,635.25  | 4,063,556.01 |
| B                           | C  | N 85°01'21.07" E | 113.81    | C | 366,629.35  | 4,063,623.75 |
| C                           | D  | S 04°58'39.18" E | 68.00     | D | 366,742.73  | 4,063,633.63 |
| D                           | A  | S 85°01'21.07" W | 68.00     | A | 366,748.63  | 4,063,565.88 |
| SUPERFICIE = 7,738.97 m2    |    |                  |           |   |             |              |

PROYECTO:

URBANIZACIÓN DE LA PARCELA SUNC-RT1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÁLAGA. CORTIJO MERINO

FEBRERO 2022

PLANO:

Replanteo de la parcela nº: 6

NÚMERO:

P-04.02.6

ESCALA:

1:3.000

AUTORES:

JOSÉ Mª. FERNÁNDEZ GONZÁLEZ

Nº.Colegiado: 15.348

FERNANDO CALVO REDRUEJO

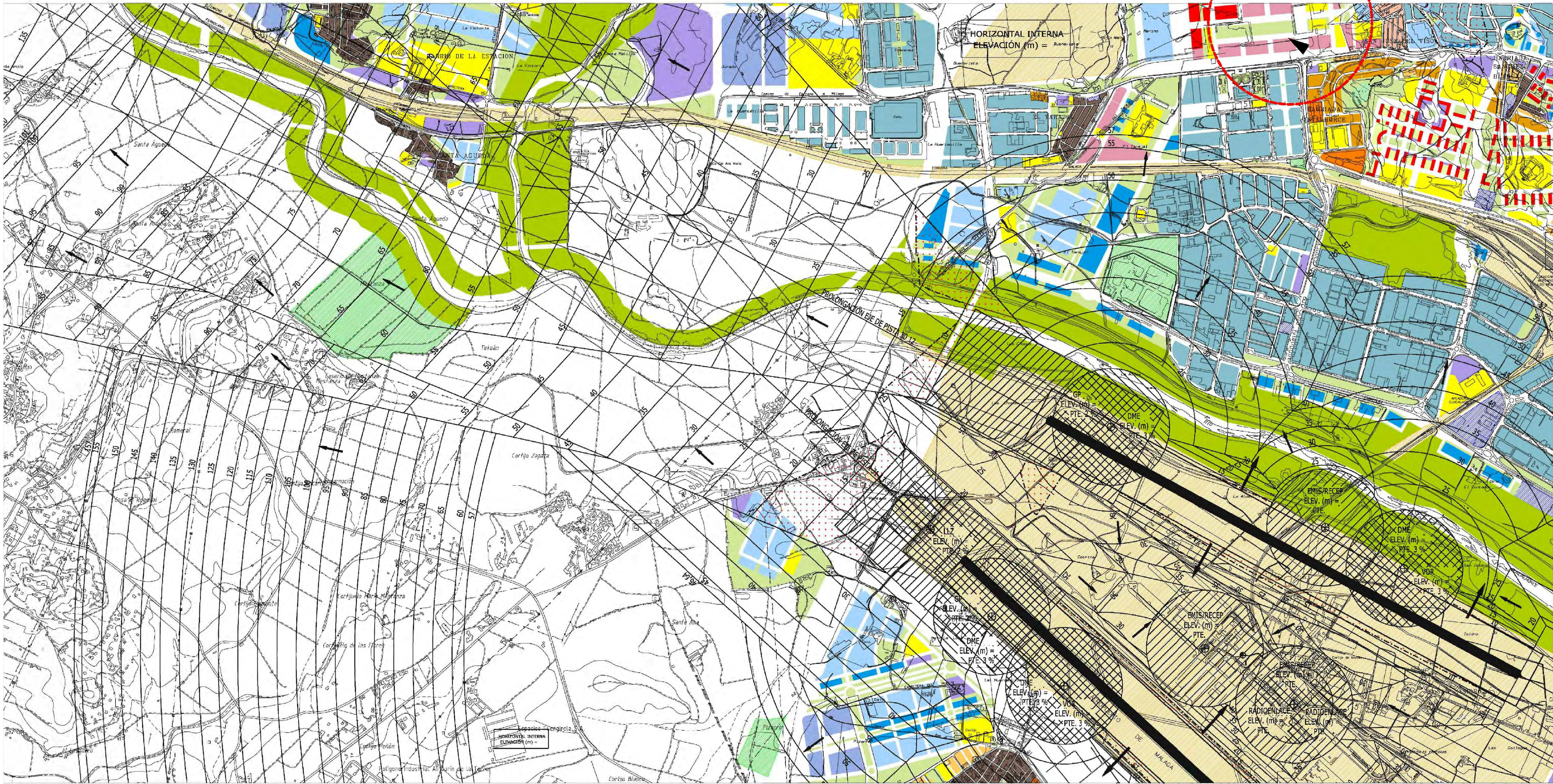
Nº. Colegiado: 14.258

REINA MARIN SL

proma

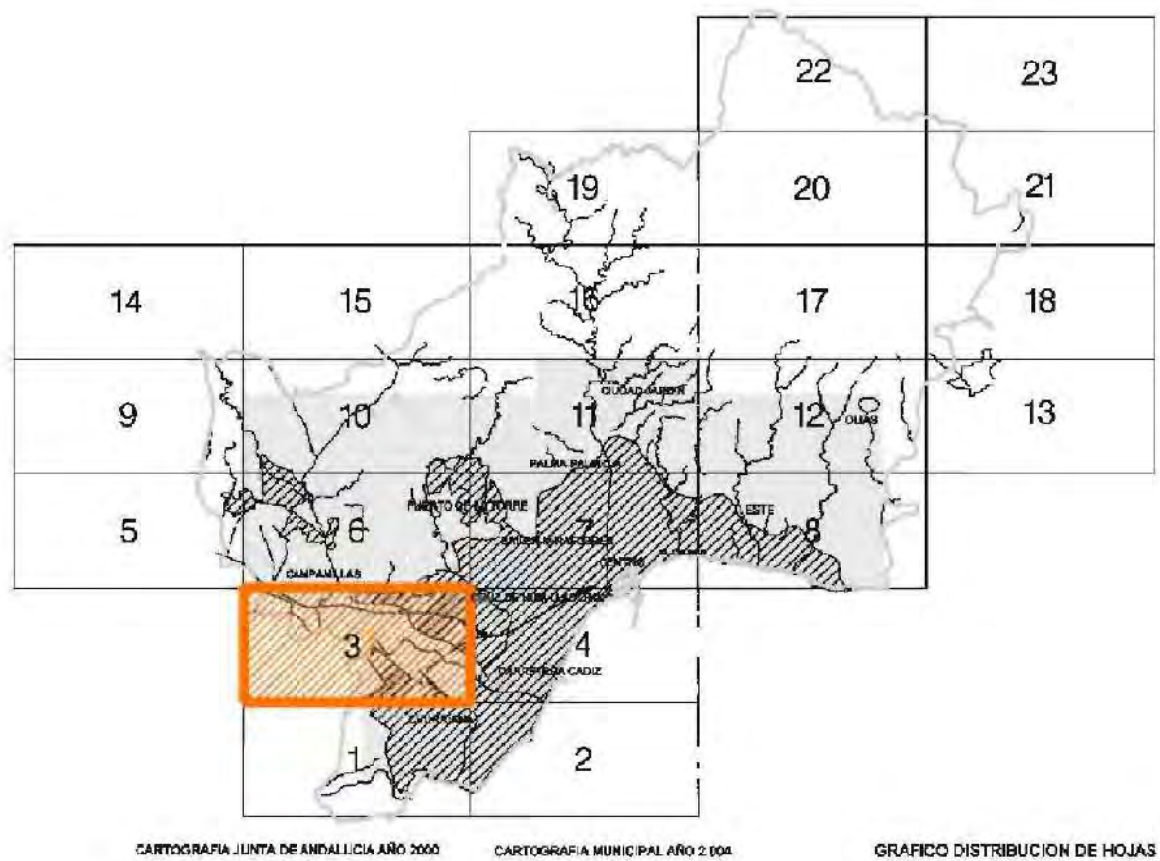
Spin-Off





SITUACIÓN Sector SUNC-RT-1  
"Cortijo Merino"

ZONA EN LA QUE EL TERRENO VULNERA LA SERVIDUMBRE AERONÁUTICA



Ayuntamiento de Málaga

Aprobación Definitiva Documento de Subsanción de Deficiencias Corregido

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

### Planos de Información

| PLANO                                                        | FECHA      | ESCALA     | HOJA |
|--------------------------------------------------------------|------------|------------|------|
| Afecciones y Protecciones                                    | JULIO 2011 | 1 / 10.000 | 3/23 |
| 1.5.6.1 Servidumbres Aeronáuticas Suelo Urbano y Urbanizable |            |            |      |

REDACCIÓN

gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras

### ESTUDIO DE DETALLE

Situación: PARCELA RA DEL SUNC-RT-1 "CORTIJO MERINO" - MÁLAGA

Promotor: RESIDENCIAL SANTA ANA, S.C.A.

Arquitectos: Juan Francisco Luque Barona

Plano:

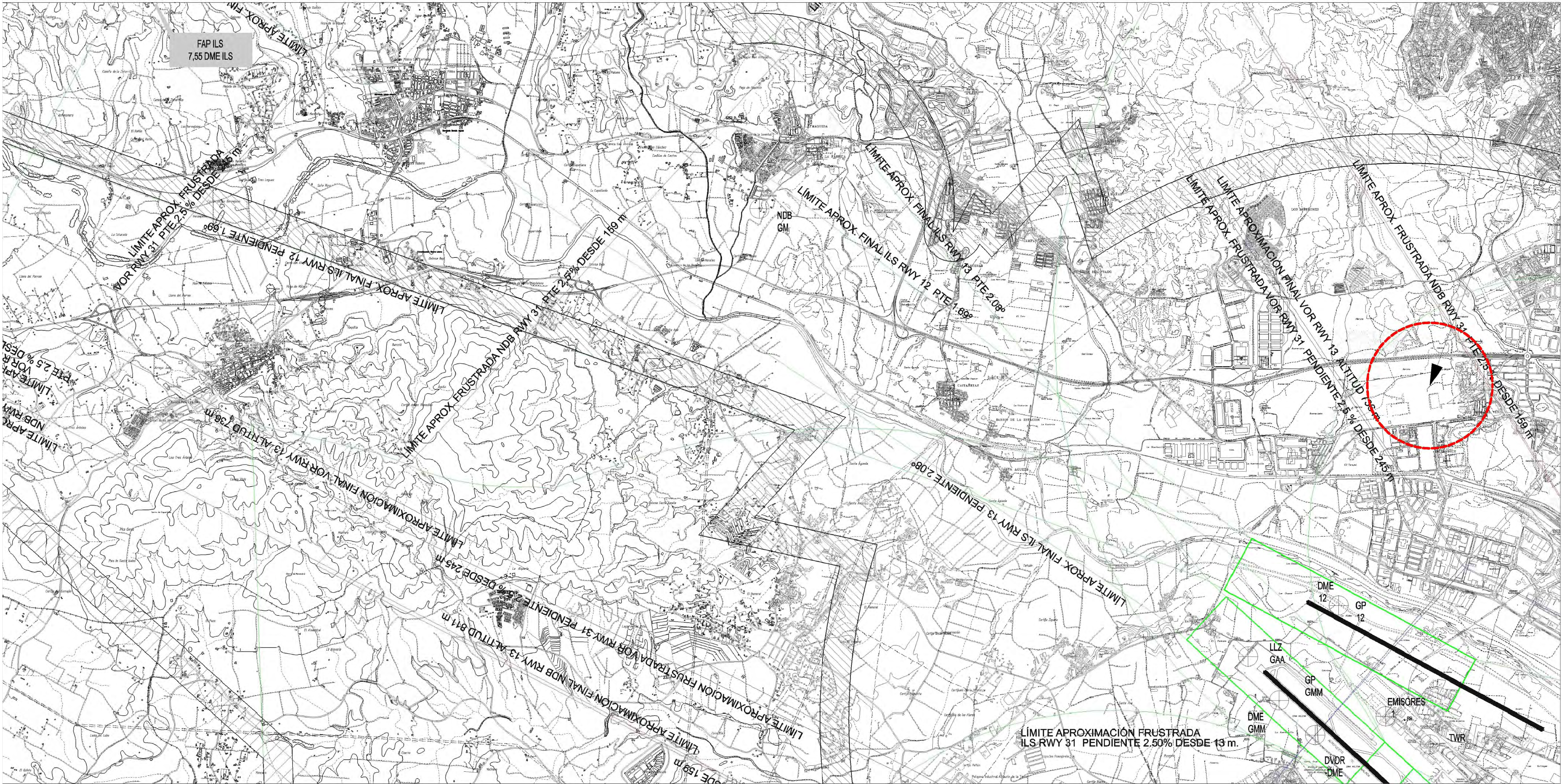
Título del plano: SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. PGOU MÁLAGA I

Escala:

Fecha: Feb 25

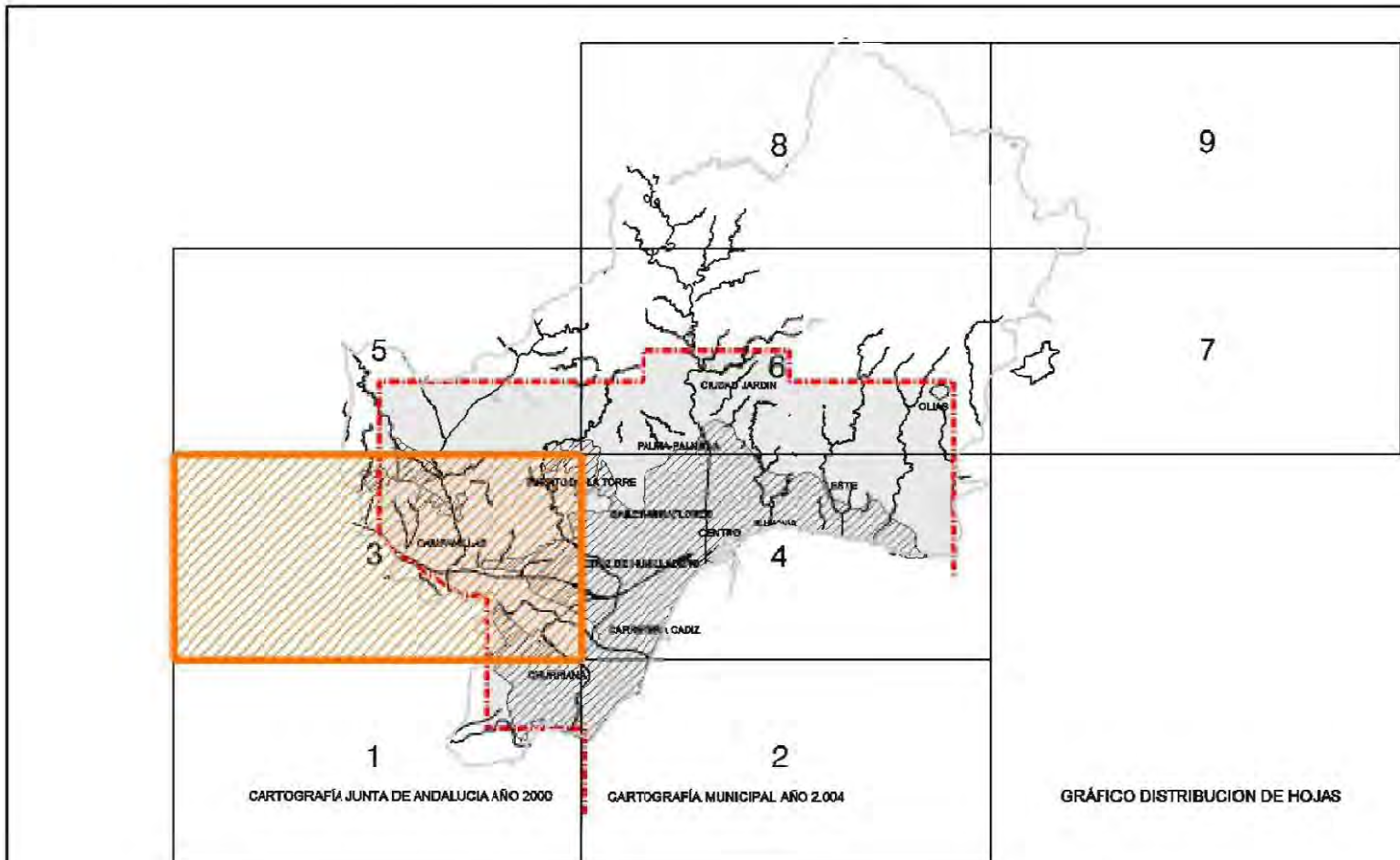
Revisión:





LEYENDA

- ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE OPERACION DE AERONAVES  
ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE AERODROMO  
SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A LAS MANOBRAS VOR  
SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A LAS MANOBRAS NDB  
SERVIDUMBRE CORRESPONDIENTE A LAS MANOBRAS ILS



Ayuntamiento de Málaga

Documento Aprobación Provisional

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

| Planos de Información             |            | I.5  |
|-----------------------------------|------------|------|
| PLANO                             | FECHA      |      |
| Afecciones y Protecciones         | JUNIO 2010 |      |
| I.5.6.2 Servidumbres Aeronáuticas | ESCALA     | HOJA |
| Término Municipal                 | 1 / 20.000 | 3/9  |

REDACCIÓN

gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras



ESTUDIO DE DETALLE

Situación: PARCELA RA DEL SUNC-RT-1 "CORTIJO MERINO" - MÁLAGA

Promotor: RESIDENCIAL SANTA ANA, S.C.A.

Arquitectos: Juan Francisco Luque Barona

Plano:

Título del plano: SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

ED07

Escala:

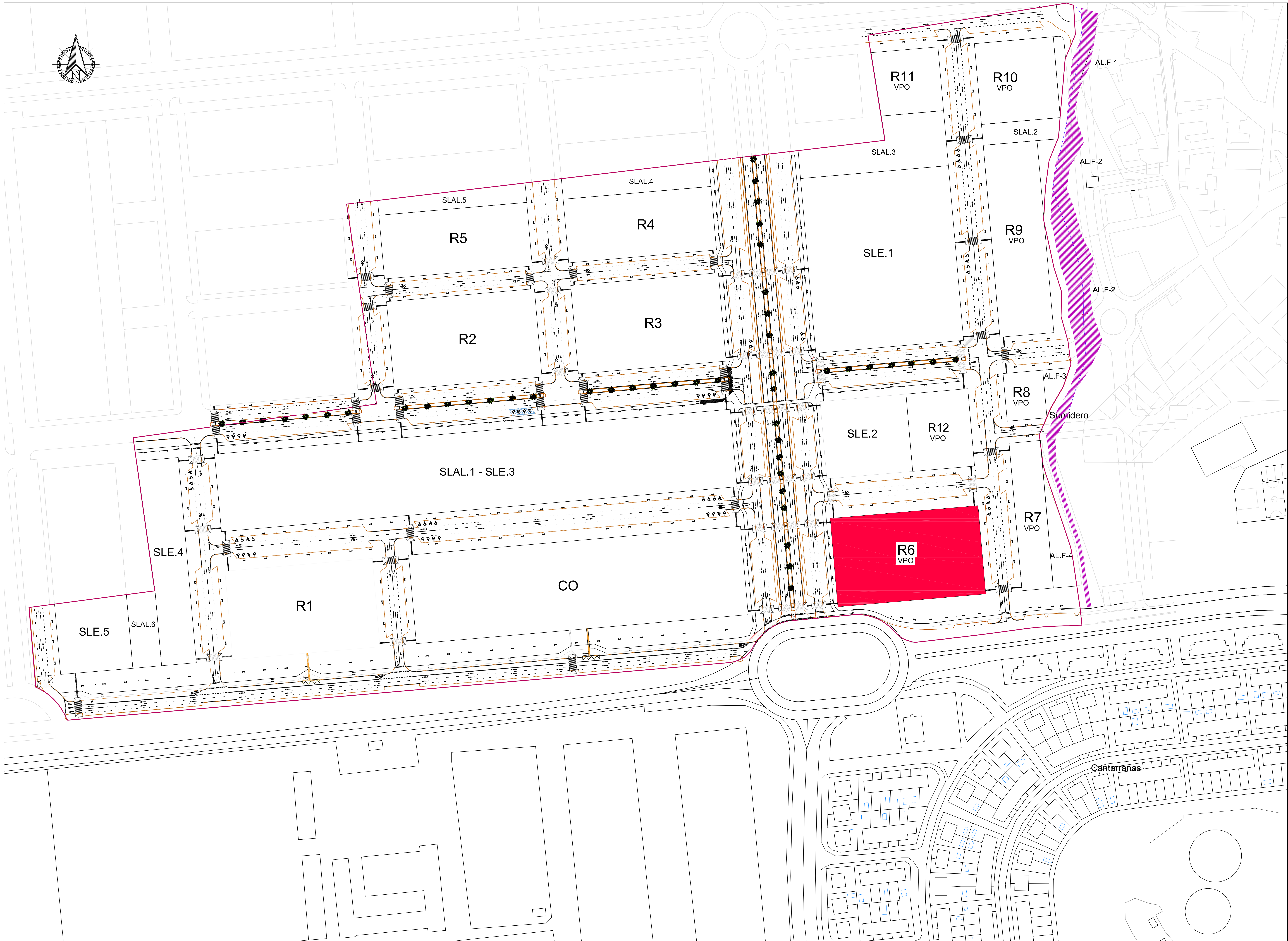
Fecha: Feb 25

Revisión:









ESTUDIO DE DETALLE

Situación: PARCELA RA DEL SUN-R-11 "CORTIJO MERINO" - MÁLAGA

Promotor: RESIDENCIAL SANTA ANA, S.C.A.

Arquitectos: Juan Francisco Luque Barona

Plano:

Título del plano: PLANO DE IMPLANTACIÓN

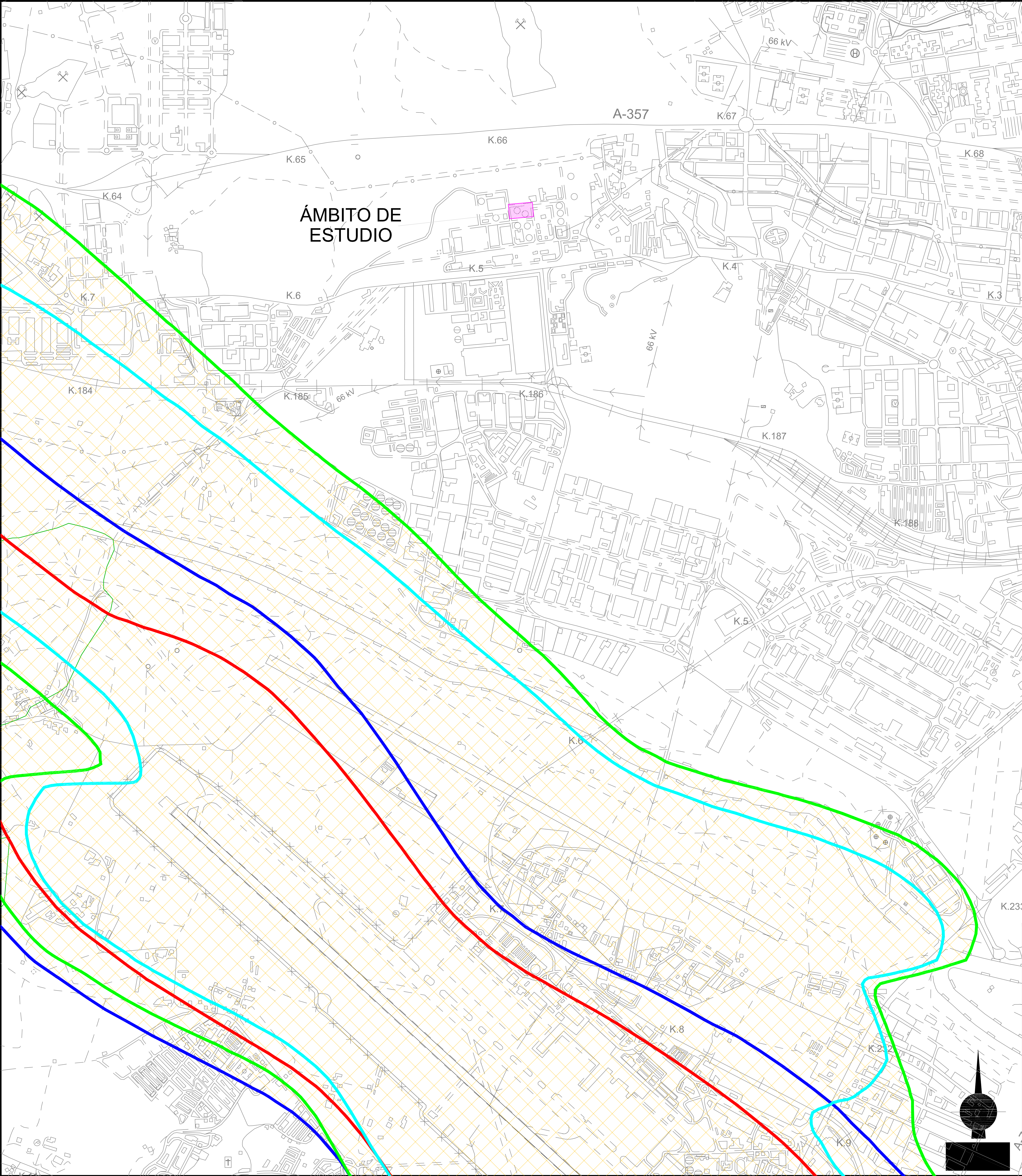
ED09

Escala:

Fecha: Feb 25

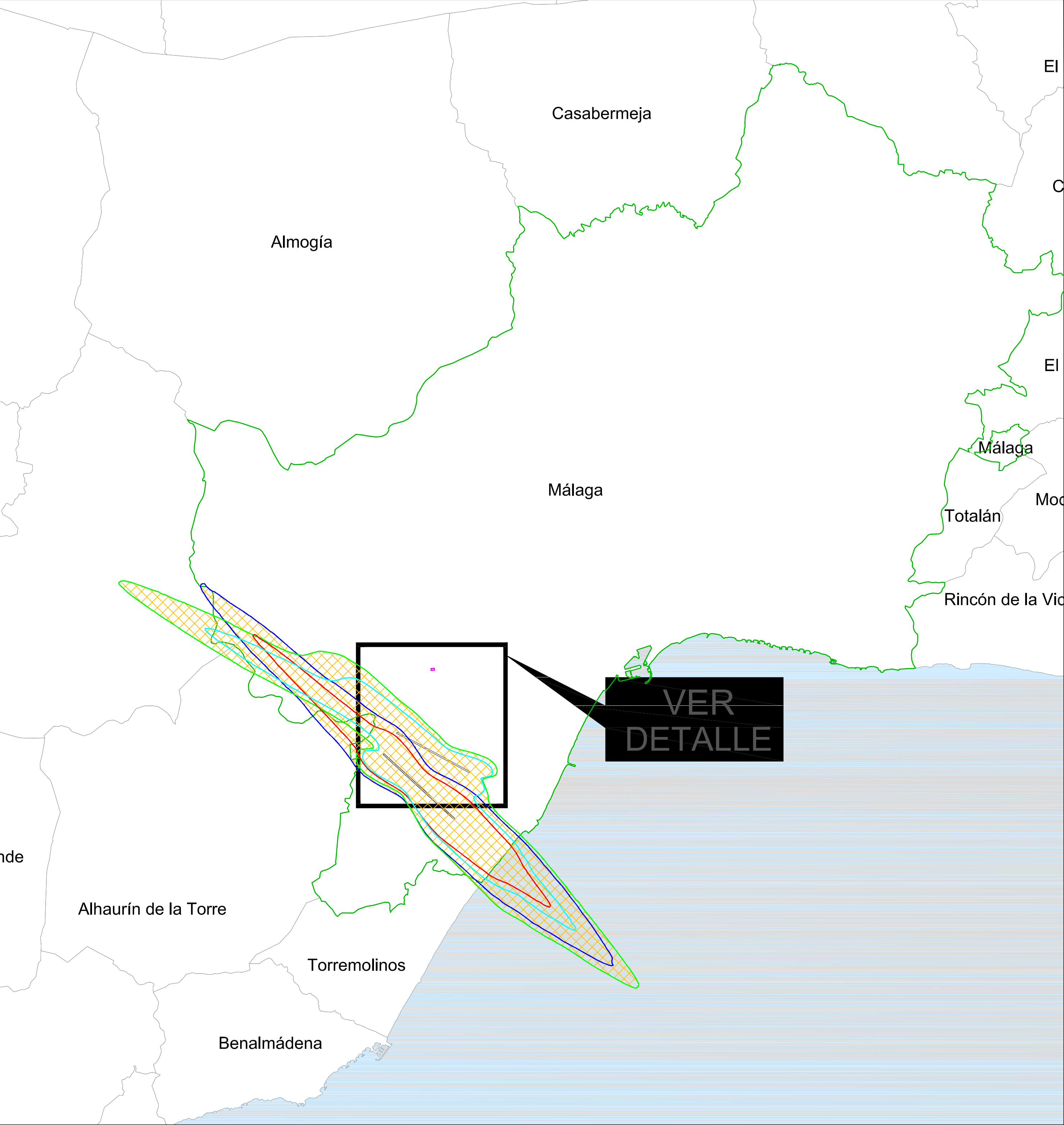
Revisión:





VISTA GENERAL

E 1:250.000



LEYENDA

- PD ACTUAL DIA 60 dB(A)
- PD ACTUAL NOCHE 50 dB(A)
- PD PREVISIBLE DIA 60 dB(A)
- PD PREVISIBLE NOCHE 50 dB(A)
- ENVOLVENTE DE AFECCIÓN POR RUIDO
- ÁMBITO DE ESTUDIO
- TÉRMINO MUNICIPAL DE MÁLAGA
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES



MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE  
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES AÉREO Y MARÍTIMO  
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

AEROPUERTO DE MÁLAGA-COSTA DEL SOL

AFECCIONES ACÚSTICAS

PLAN DIRECTOR  
CONFIGURACIÓN ACTUAL  
CONFIGURACIÓN PREVISIBLE

|          |                |        |       |
|----------|----------------|--------|-------|
| ESCALA   | FECHA          | EXP.   | PLANO |
| 1:20.000 | DICIEMBRE 2023 | 230492 | 1     |

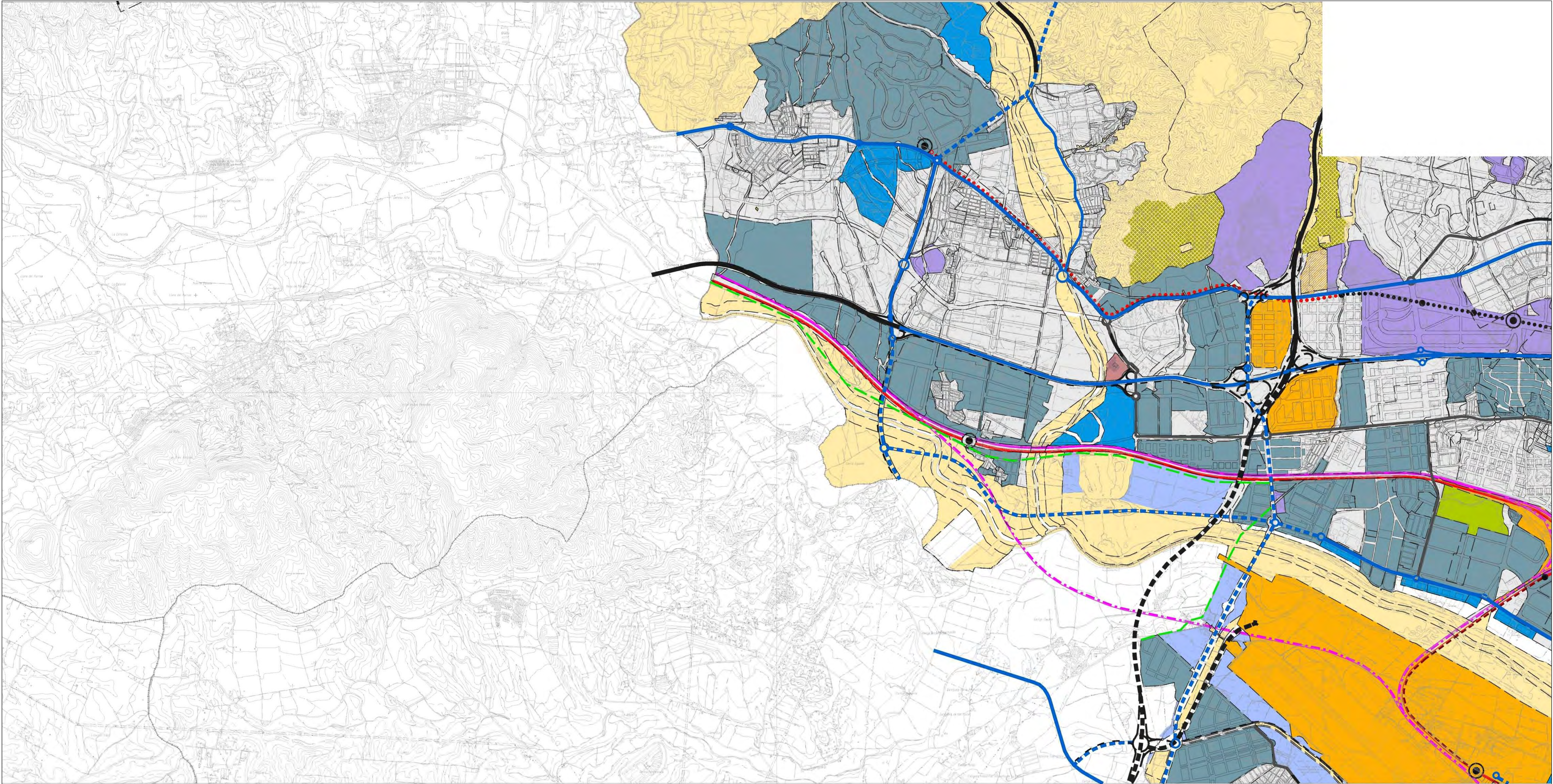
ESTUDIO DE DETALLE

Situación: PARCELA RA DEL SUN-R-11 "CORTIJO MERINO" - MÁLAGA  
Promotor: RESIDENCIAL SANTA ANA, S.C.A.  
Arquitecto: Juan Francisco Luque Barona

ED10

Título del plano: SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS AFECCIONES ACÚSTICAS  
Escala: Fecha: Feb 25 Revisión:



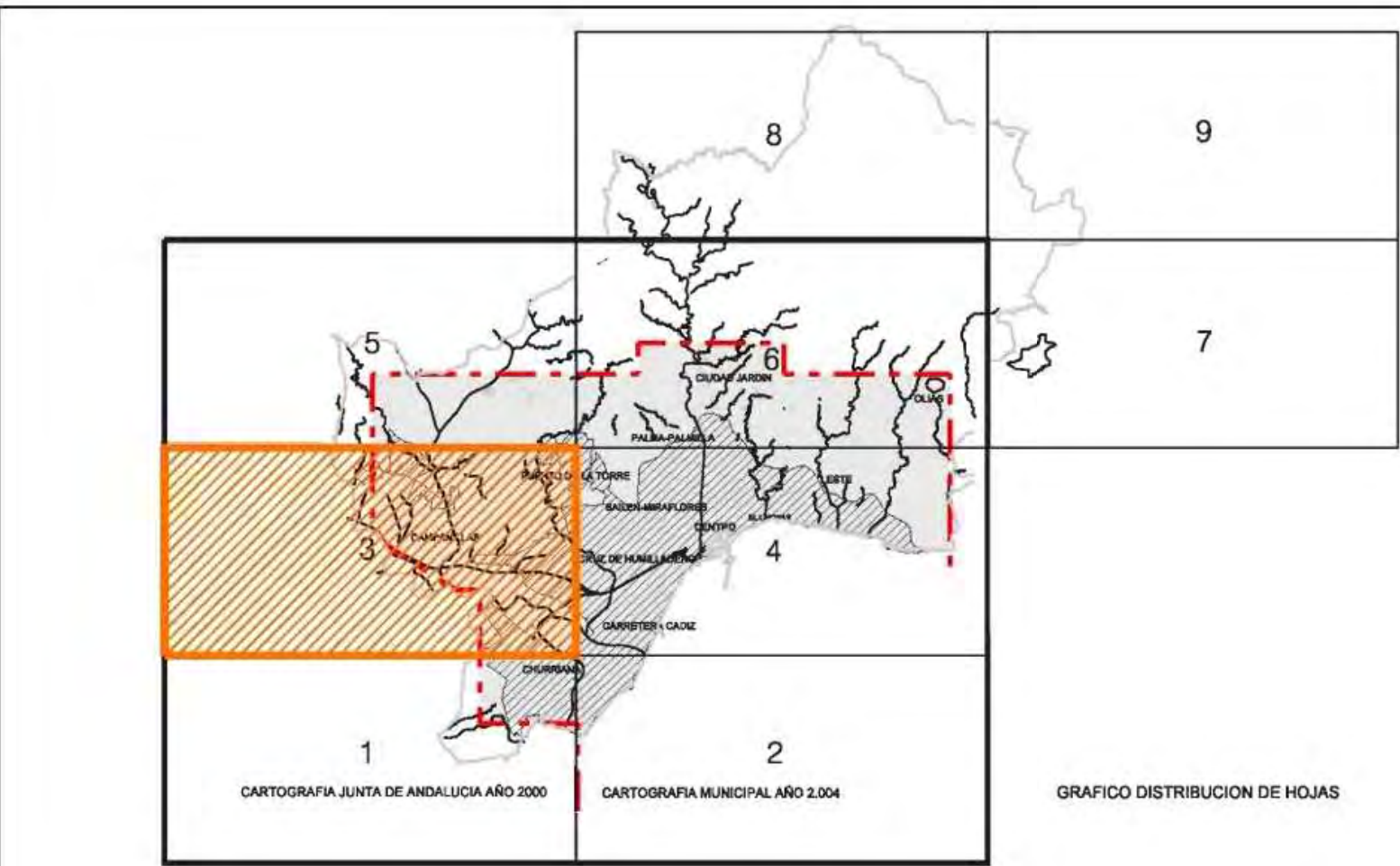


ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL TERRITORIO

|                                                                                                                           |                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span>     | SNU                                                    |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span>  | a-RESIDENCIAL                                          |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:grey; border:1px solid black;"></span>       | b-INDUSTRIAL                                           |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightgreen; border:1px solid black;"></span> | c-RECREATIVO Y DE ESPECTÁCULOS                         |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span>  | d-TERCIARIO                                            |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:purple; border:1px solid black;"></span>     | e-SANITARIO, DOCENTE Y CULTURAL                        |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span>     | f-SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:green; border:1px solid black;"></span>      | g-ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS                        |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:darkorange; border:1px solid black;"></span> | h-TURISTICO                                            |

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

| Tipo de área acústica                                                                                                                                         | Índices de ruido |                |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|----------------|
|                                                                                                                                                               | Ld               | Le             | Ln             |
| a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.                                                                                         | 65               | 65             | 55             |
| b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.                                                                                          | 75               | 75             | 65             |
| c Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.                                                                        | 73               | 73             | 63             |
| d Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c.                                                             | 70               | 70             | 65             |
| e Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica. | 60               | 60             | 50             |
| f Sectores del territorio afectados por sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen (1).            | Sin determinar   | Sin determinar | Sin determinar |
| g Zonas del territorio con espacios naturales protegidos.                                                                                                     | 60               | 60             | 50             |
| h Sectores del territorio con predominio de suelo de uso turístico.                                                                                           | 70               | 70             | 65             |



**Ayuntamiento de Málaga**

Aprobación Definitiva Documento de Subsanación de Deficiencias

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Planos de Información

PLANO

Ordenación General

P.2.12 Zonificación Acústica

FECHA

MARZO 2011

ESCALA

1 / 20.000

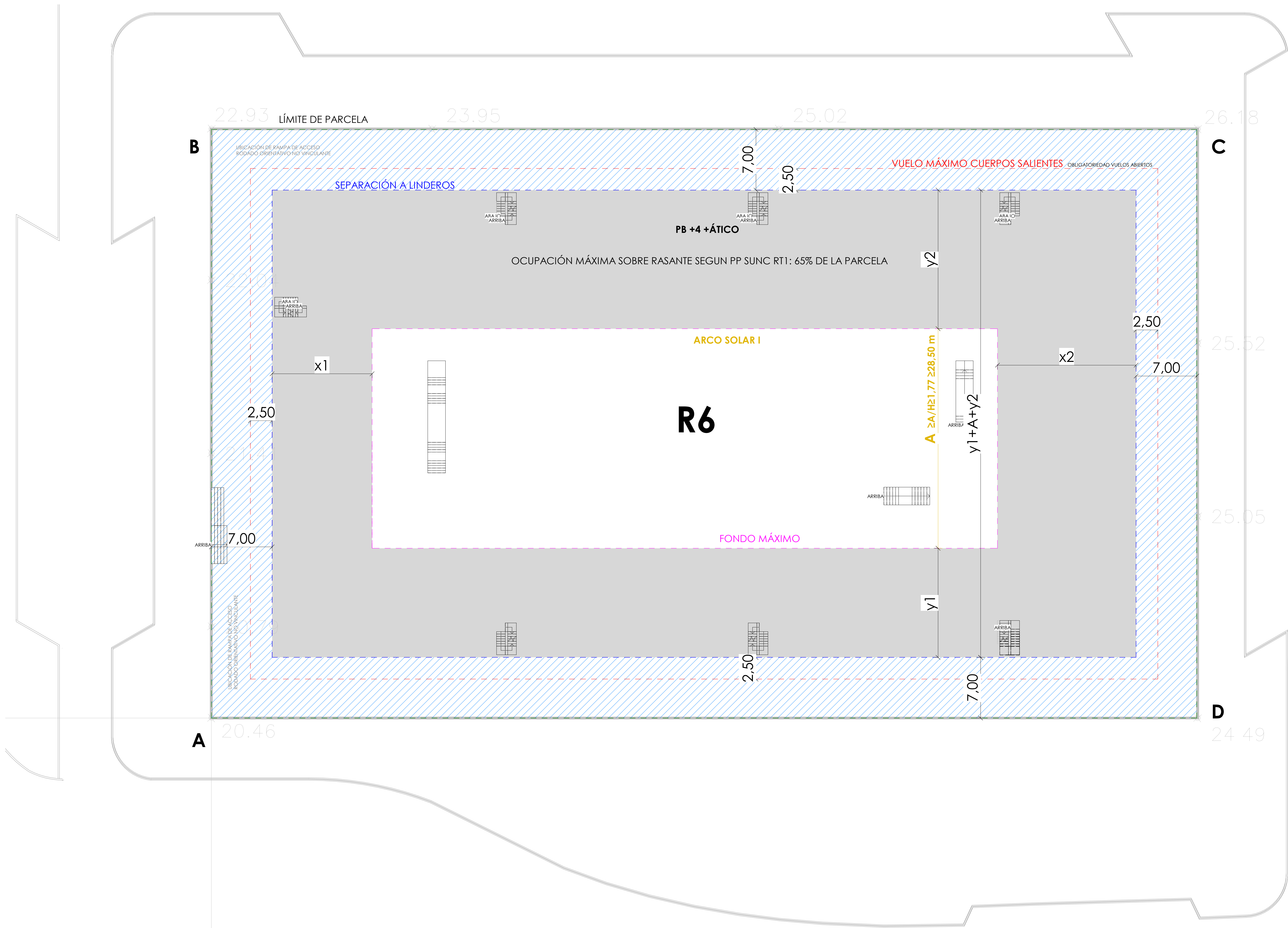
HOJA

3/6

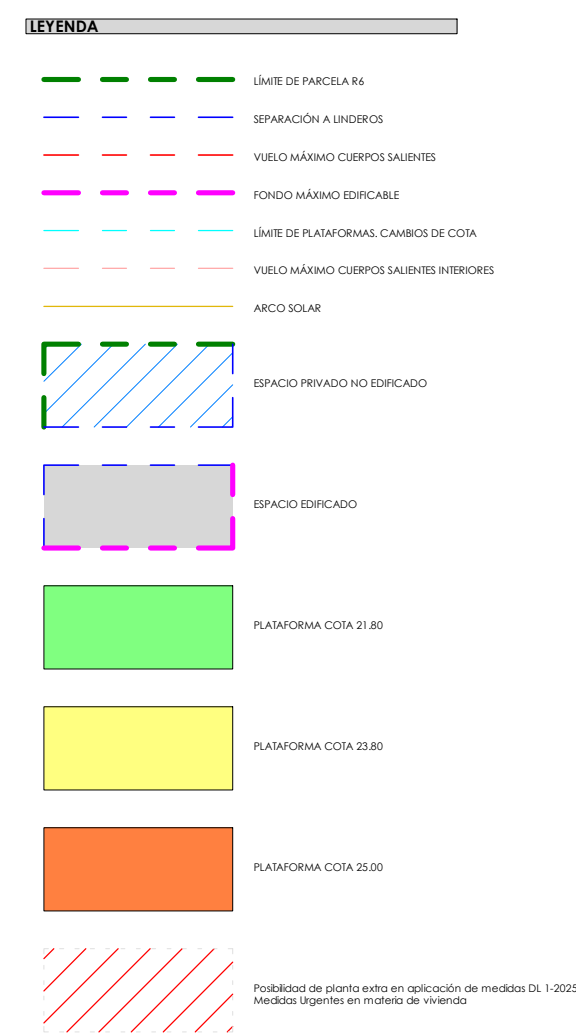
REDACCIÓN

gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras





1- ED volumen máximo y alineaciones. Planta Baja  
D12 1:200



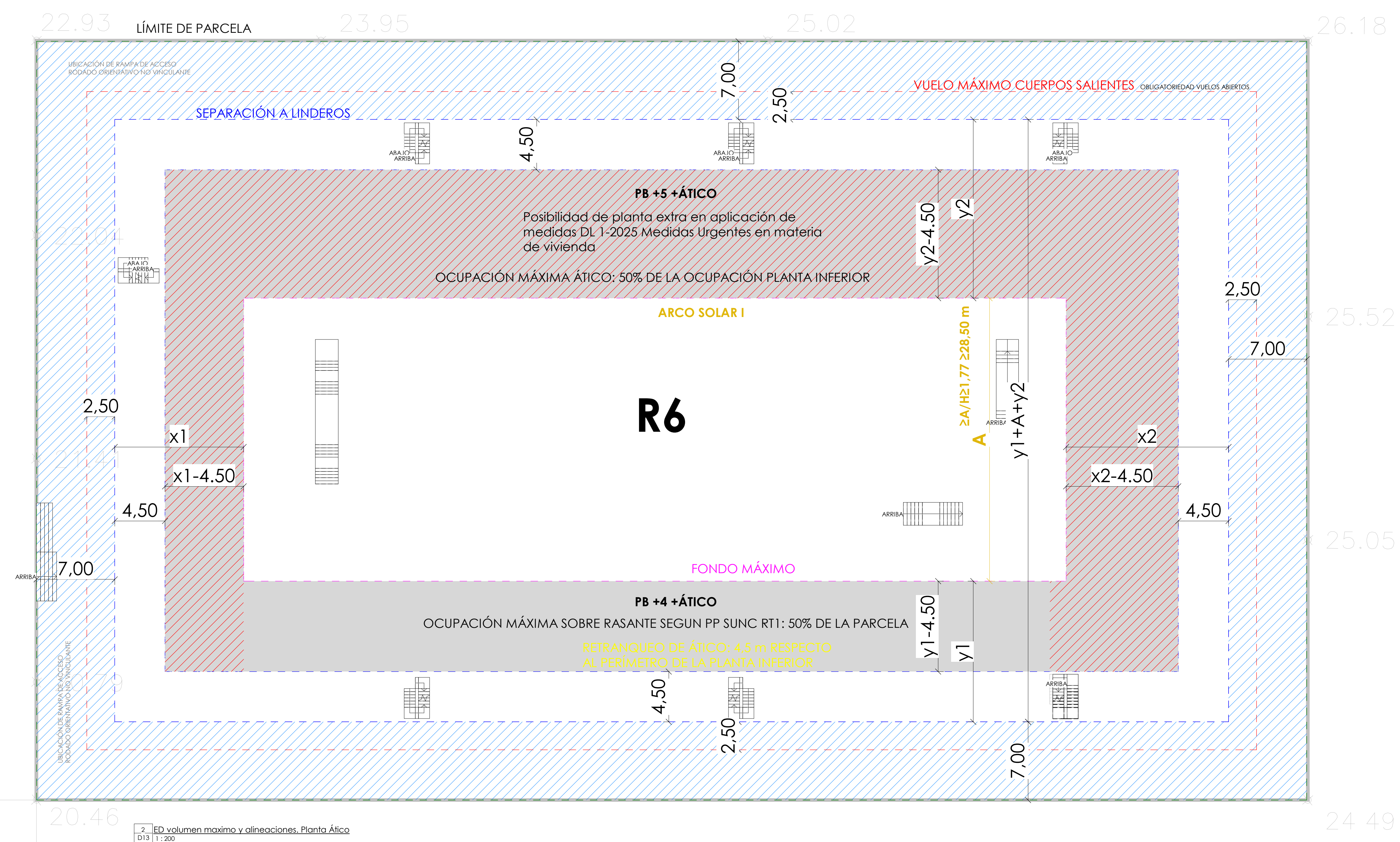
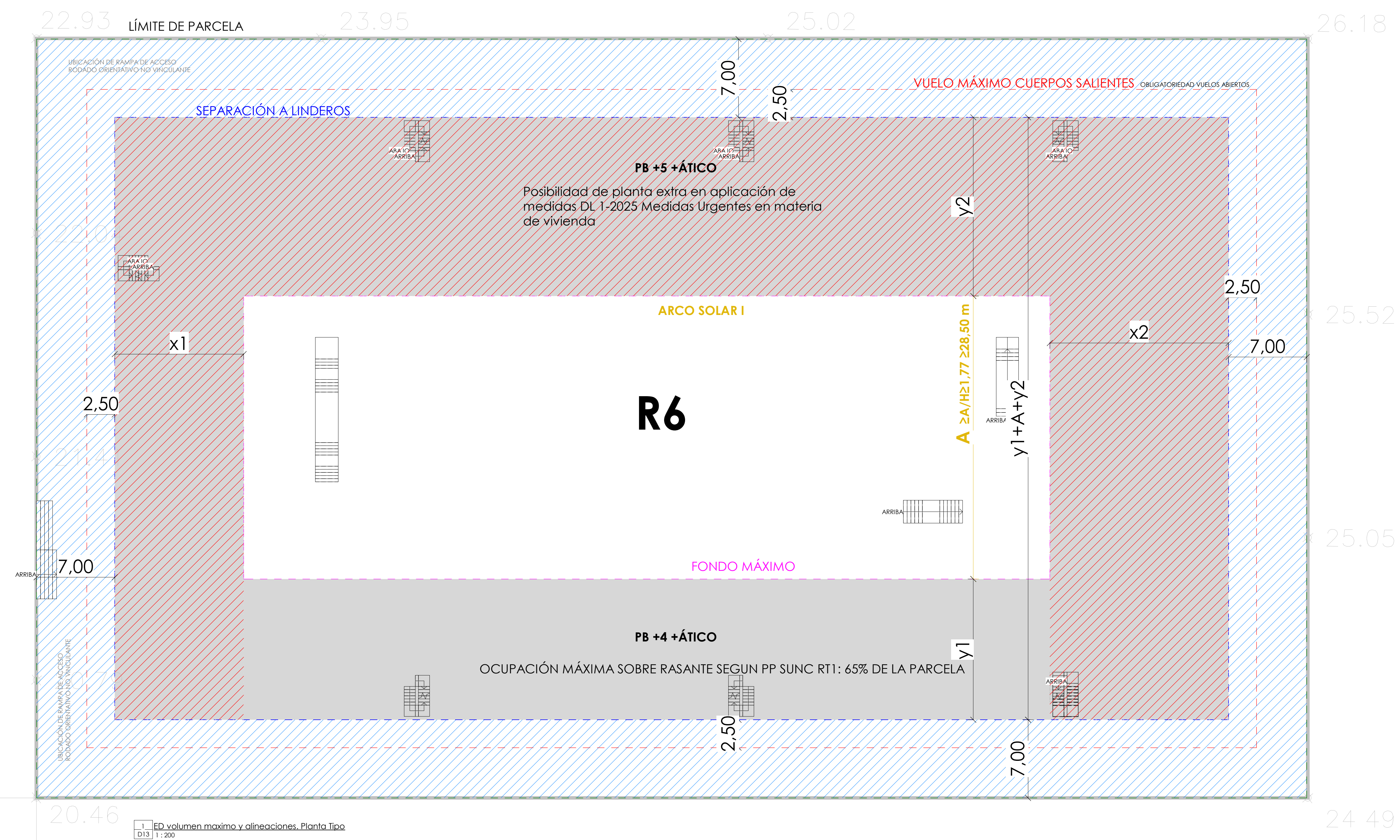
PROYECTO BÁSICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 167 VPO, GARAJES Y, TRASTEROS

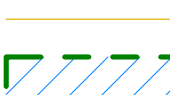
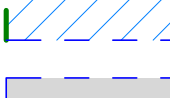
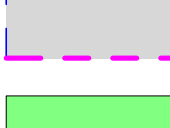
Situación: PARCELA 16 DEL SUNC 8-11 "CORTIJO MERINO" - MÁLAGA  
Promotor: RESIDENCIAL SANTA ANA, S.C.A.  
Arquitectos: Juan Francisco Luque Barona

Plano: Volumen máximo.  
Alineaciones. Planta Baja  
Escala: Fecha: Feb 25 Revisión:

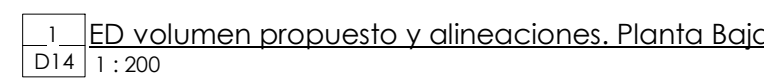
D12





- | LÍNDIA                                                                                |                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|  | LAURE DE TACUÍDA 34                                    |
|  | BRANCO/ALBA 40/50/60                                   |
|  | VÍDEO (CAMARÁ 1 CAMARÁ) 40/50/60                       |
|  | FORADO (CAMARÁ 1 CAMARÁ) 40/50/60                      |
|  | LAURE DE TACUÍDA/ALBA 40/50/60                         |
|  | LAURE DE TACUÍDA/ALBA 40/50/60                         |
|  | LAURE DE TACUÍDA/ALBA 40/50/60                         |
|  | ALBA 40/50                                             |
|  | BRANCO/ALBA 40/50/60                                   |
|  | BRANCO/ALBA 40/50/60                                   |
|  | PLAQUETA 40/50 11.00                                   |
|  | PLAQUETA 40/50 12.00                                   |
|  | PLAQUETA 40/50 13.00                                   |
|  | PROTECTOR DE PLÁSTICO PARA O LÍDIA DE TACUÍDA 34 11.00 |





Situación: PARCELA R6 DEL SUN-R-T1 "CORTIJO MERINO" - MÁLAGA

Promotor: **RESIDENCIAL SANTA ANA, S.C.A.** | Plano: | Título del plano: **Volumen propuesto**

Arquitectos: Juan Francisco Luave Barona

Escala: Fecha: **Feb 25** Revisión:

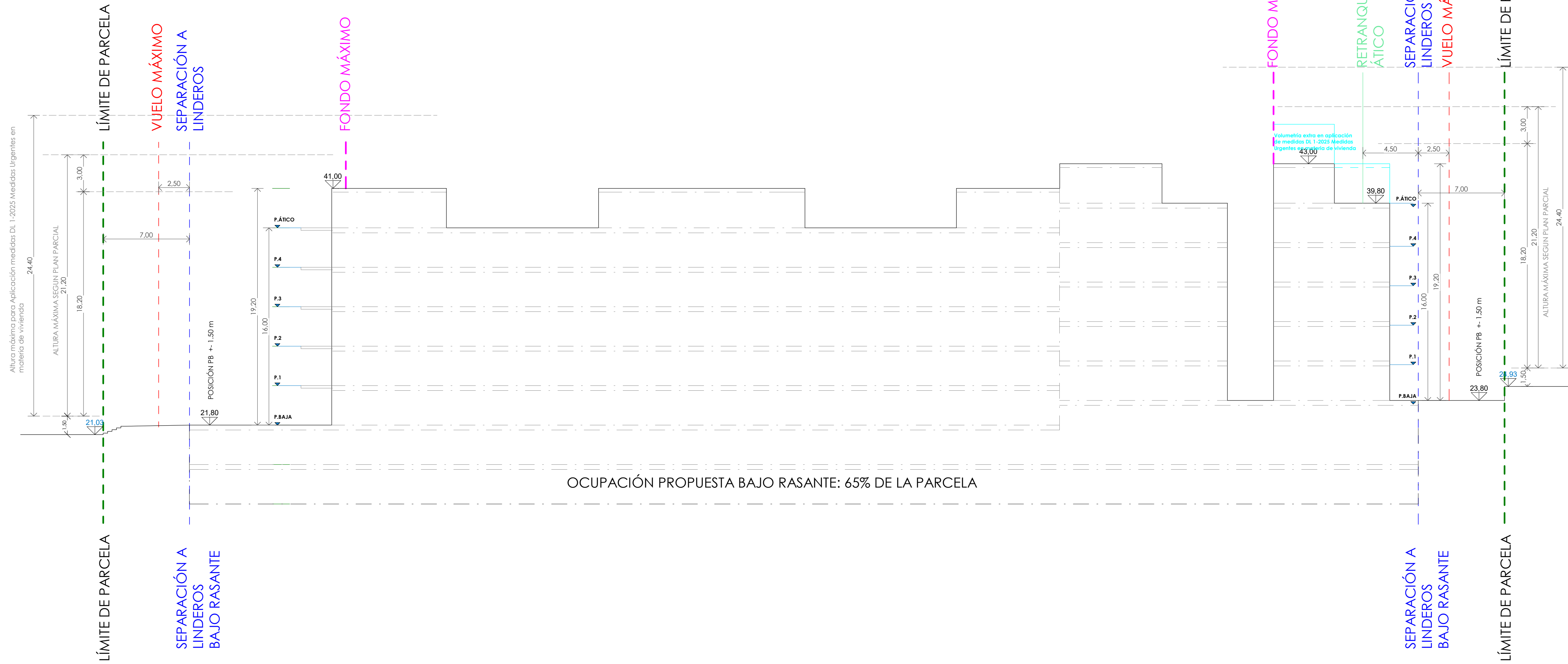
---







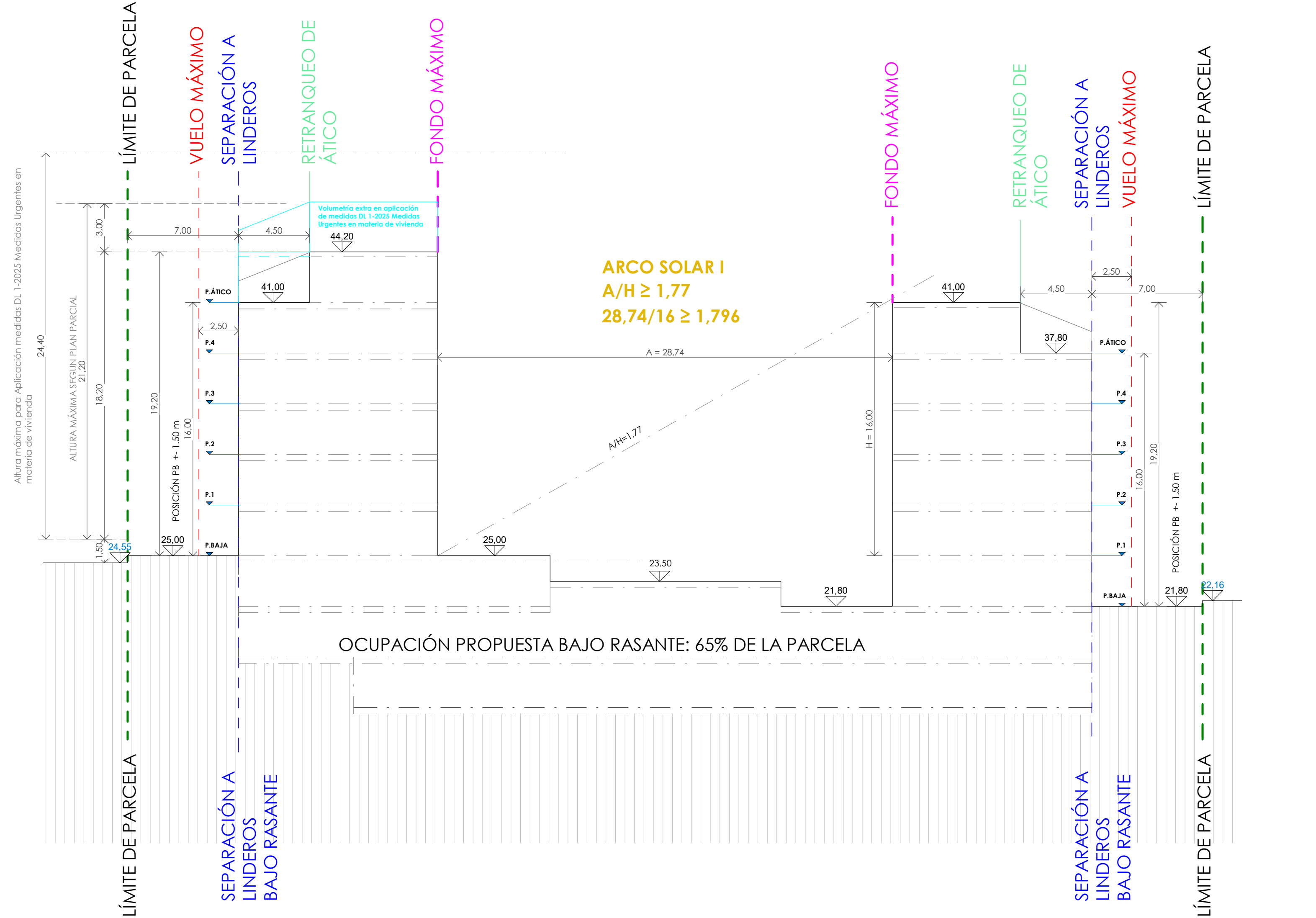
1 Sección ED 1  
D16 | 1:200



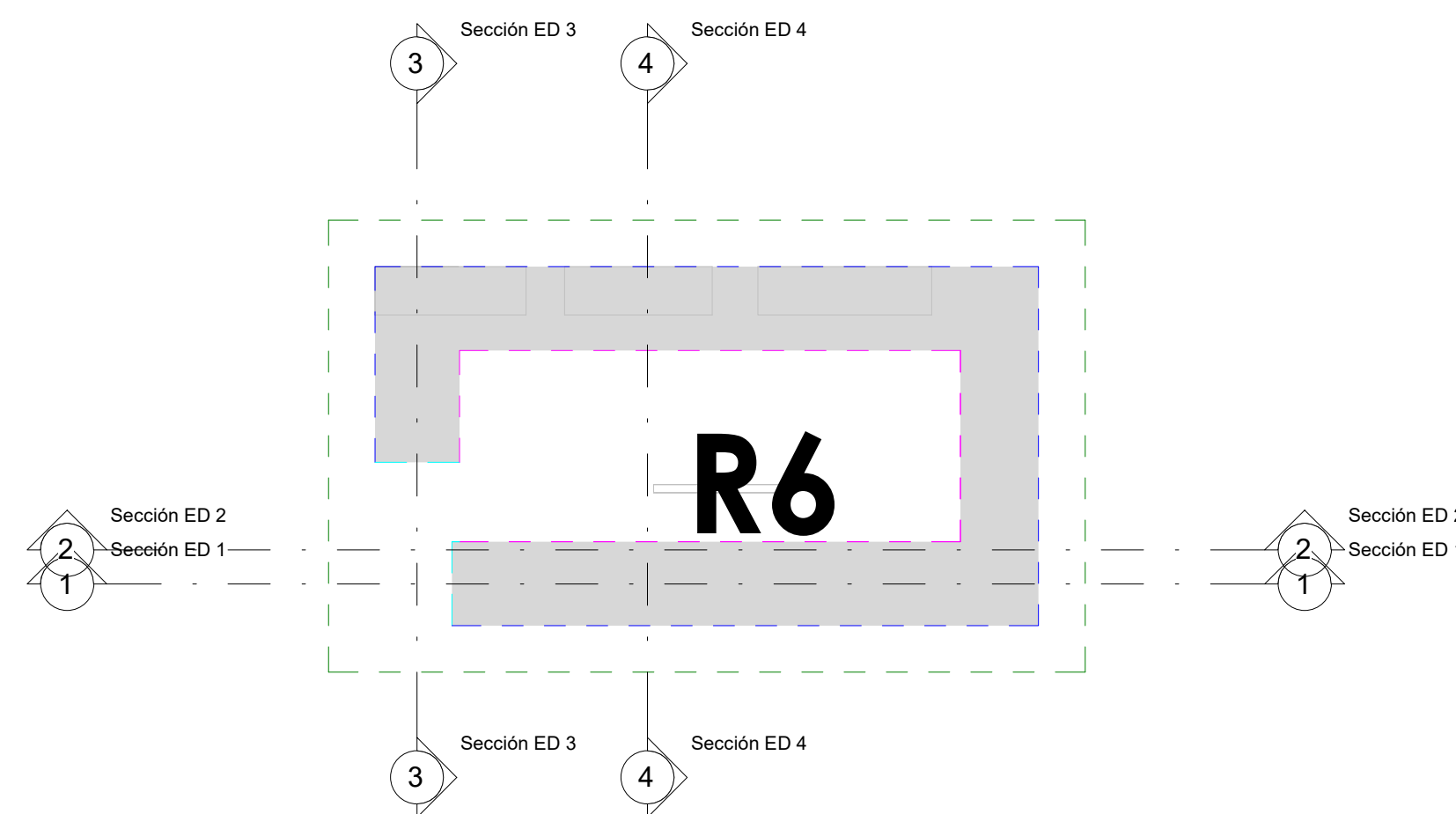
2 Sección ED 2  
D16 | 1:200



3 Sección ED 3  
D16 | 1:200



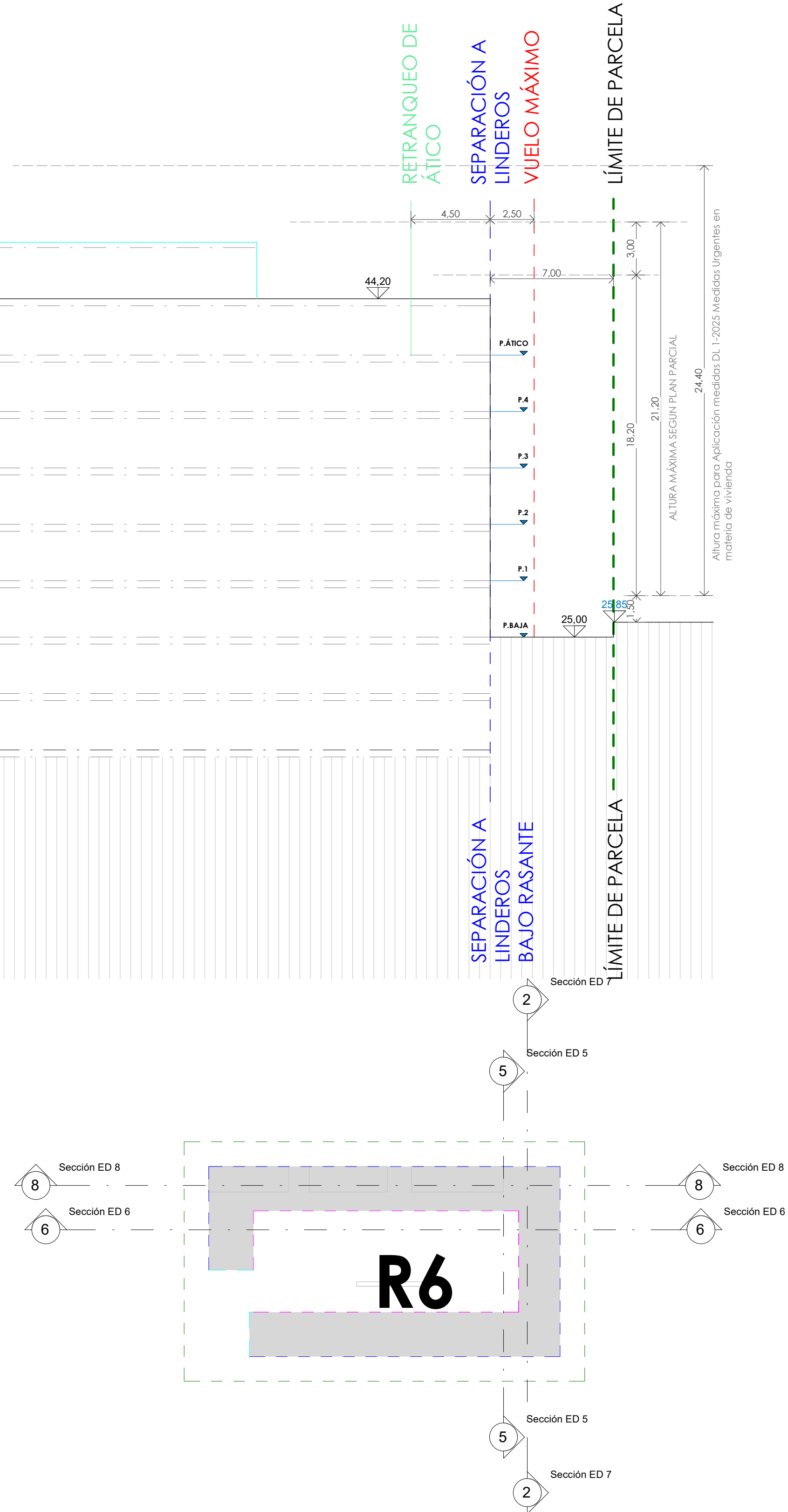
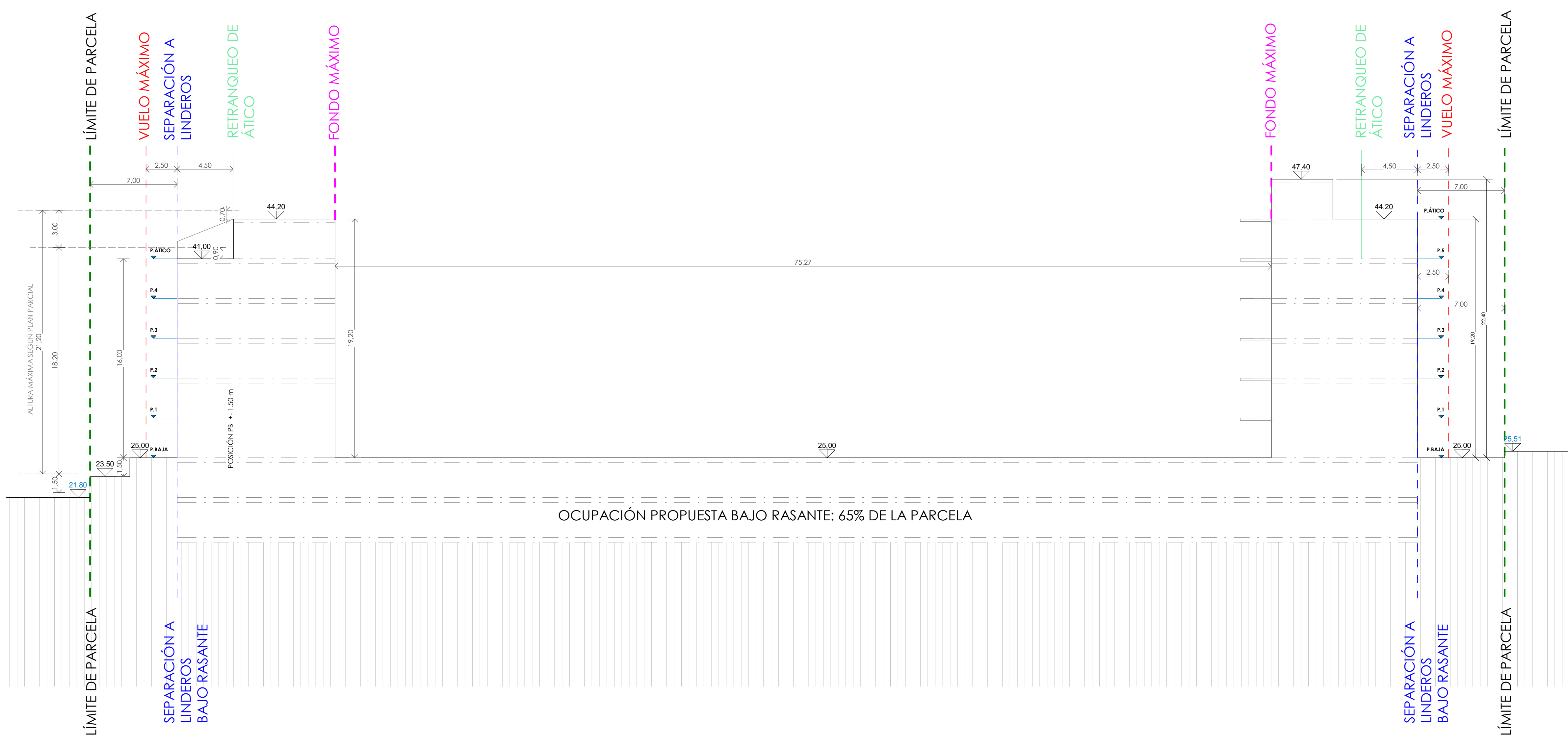
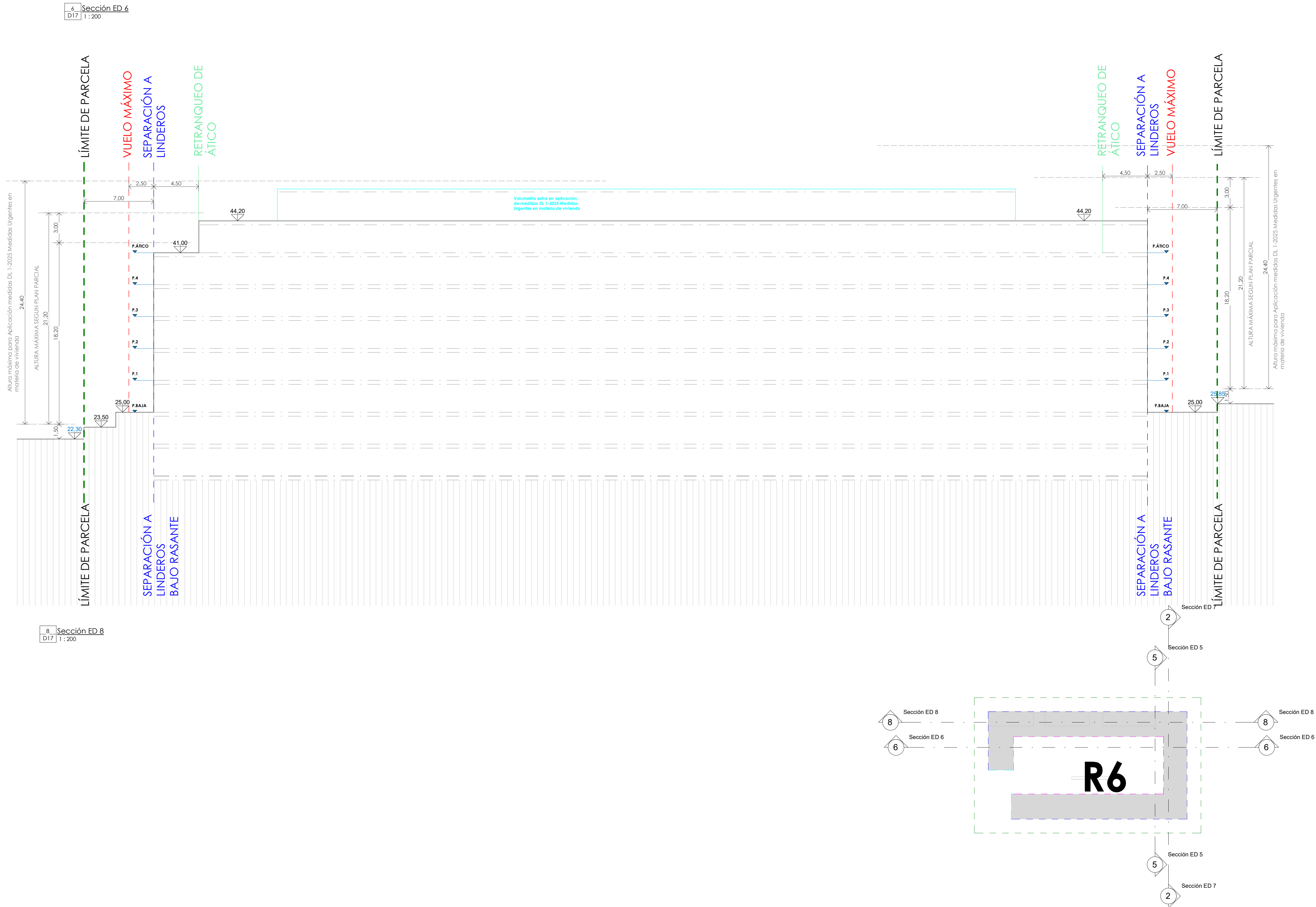
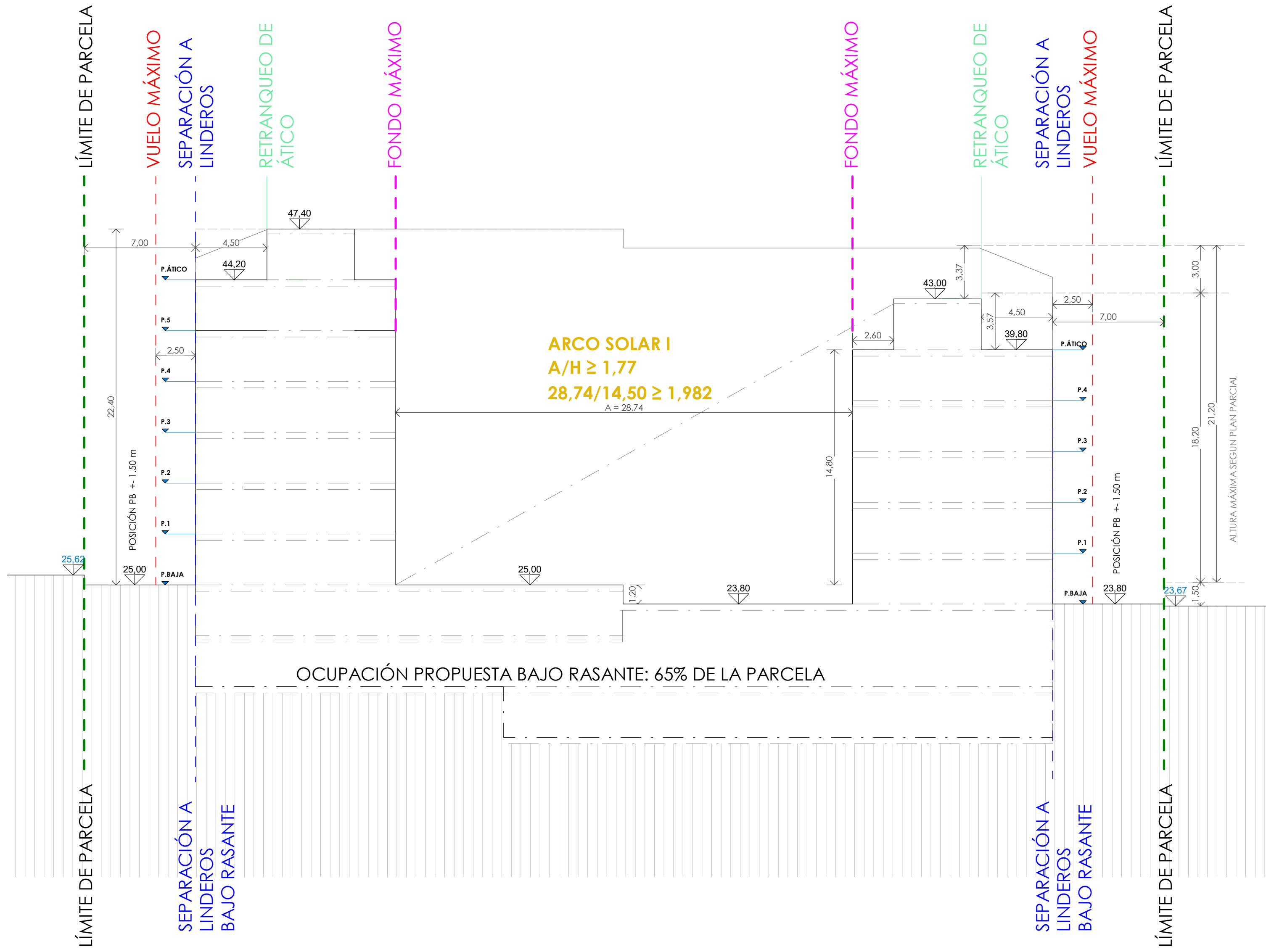
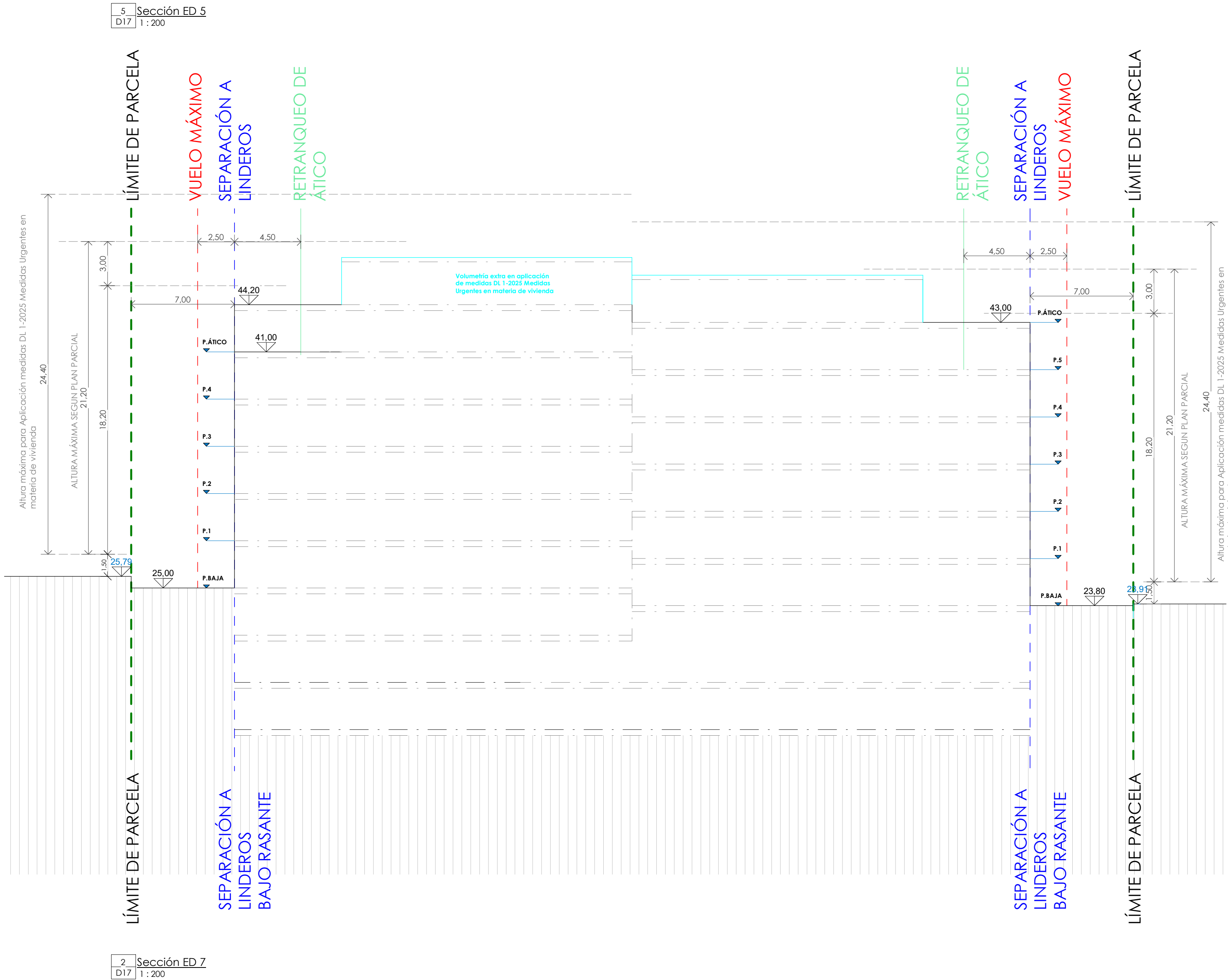
4 Sección ED 4  
D16 | 1:200



PROYECTO BÁSICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 167 VPO, GARAJES Y TRASTEROS

Situación: PARCELA RA DEL SUN-R-11 "CORTIJO MERINO" - MÁLAGA  
Promotor: RESIDENCIAL SANTA ANA, S.C.A.  
Arquitectos: Juan Francisco Luque Barona  
Plano: Título del plano: Volumen propuesto.  
Secciones  
D16  
Escala: Fecha: Feb 25 Revisión:





PROYECTO BÁSICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 167 VPO, GARAJES Y TRASTEROS

Situación: PARCELA R6 DEL SÚN-R-11 "CORTIJO MERINO" - MÁLAGA  
Promotor: RESIDENCIAL SANTA ANA, S.C.A.  
Arquitectos: Juan Francisco Luque Barona

Plano: Título del plano: Volumen propuesto. Secciones 2  
Escala: Fecha: Feb 25 Revisión:



---

**A.- Anexos**

**A1.- Información Registral y Catastral**

**A2.- Fichas cumplimiento Accesibilidad**







## **A2.- Fichas cumplimiento Accesibilidad**