

RESUMEN EJECUTIVO

**ESTUDIO DE DETALLE – Manzana R6
Sector SUNC-RT-1 “Cortijo Merino” – MÁLAGA**

ÍNDICE

M.- Memorias

- 1.- Memoria Descriptiva
- 2.- Situación y características de las parcelas
- 3.-Justificación de la ordenación
- 4.- Ordenanzas particulares de aplicación
- 5.- Listado de planos

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

- A1.- Información Registral y Catastral
- A2.- Fichas cumplimiento Accesibilidad

Ámbito del estudio de detalle

El estudio de detalle se desarrolla sobre la Parcela R6 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUNC-RT-1 “Cortijo Merino”, en Málaga, según denominación del PGOU vigente, situado en el ámbito del suelo urbano de Campanillas.

Referencia catastral de la parcela: 6635501UF6663N0001YD.

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

2.- Situación y Características de la parcela

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.

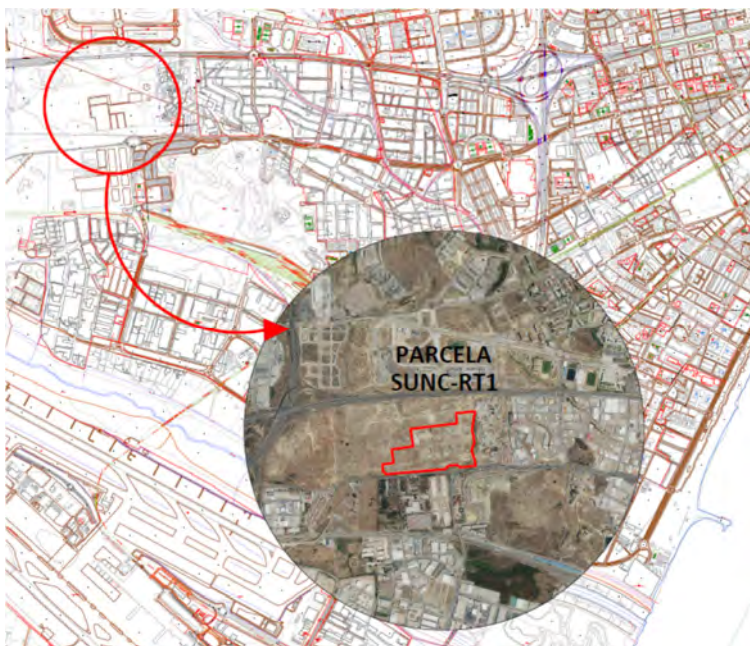


Fig 1. Ubicación y Vista Aérea del Sector

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.

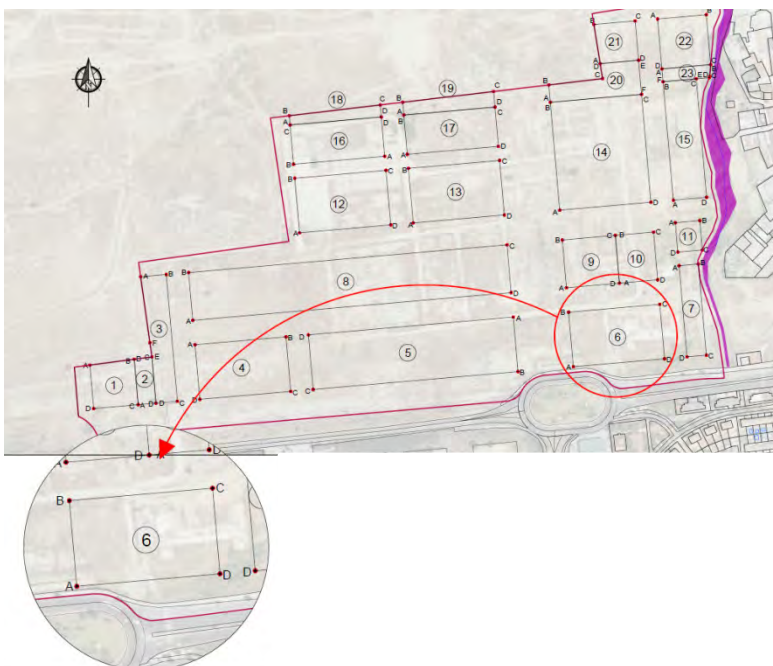


Fig 2. Manzana R6 según PP



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 m²s

Estructura de la Propiedad

El propietario de la parcela es la UTE Bucéfalo Gestion PVO Málaga, con 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.

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 Aeronáuticas 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.

Características Urbanísticas de la Parcela Resultante

CONCEPTO	PARÁMETROS
Denominación del sector	Sector SUNC-RT-1 “Cortijo Merino”
Denominación del expediente	ED Manzana R6 – Sector SUNC-RT-1 “Cortijo Merino”
Justificación	Cumplimiento art. 20.4 Ordenanzas Plan Parcial del Sector Cumplimiento art. 2.4 del DL 1/2025 Junta de Andalucía
Objeto	- Ordenación Volúmenes - Fijación Alturas y Altura de referencia - Cumplimiento Título VIII PGOU
Uso Característico Usos Compatibles	Residencial Plurifamiliar - VPO 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	65 % Sobre y Bajo Rasante (según Art. 20.7 Ord. PP) La superficie que sobrepase el +/- 1.50m sobre cota del terreno natural computará ocupación.
Número Máx Viv.	200 Uds. Tras la aplicación del DL 1/2025
Edificabilidad neta máxima	18.728,14 m2t (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 28,50 m (según Art. 20.10 Ord. PP)

Altura actual / máxima permitida	PB+4+Ático (según Art. 20.7 Ord. PP) - Altura máx. 21,20 m. Pasariamos a 19,20m para cumplimiento Título VIII, conjuntamente con la definición de la cota altimétrica de todas las plataformas PB+5+Ático (según Art. 2.4 DL 1/2025) - Altura máx. 24,40 m. Pasariamos a 22,40 m para cumplimiento Título VIII, conjuntamente con la definición de la cota altimétrica de todas las plataformas
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	Artículo 20.15 de las Ordenanzas del PP. 1/ 100 m²t----- VPO Su comprobación será por el Servicio de Licencias en el contexto de la licencia de obras.
OTROS	-

Parámetro	PPO Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino"	Estudio de Detalle
Uso característico	Residencial plurifamiliar	Residencial plurifamiliar
Usos compatibles y alternativos	No pueden tener usos compatibles y/o alternativos	No tienen usos compatibles y/o alternativos
Número máximo de viviendas	167	200 (*)
Densidad máxima de viviendas	70 m ² t/vivienda	93,64 m ² t/vivienda
Techo máximo edificable	17.025,74 m ² t	18.728,31 m ² t
Altura máxima	PB + 4 plantas (18,20 m) + ático (21,20 m)	PB + 5 plantas + ático (24,40 m) (*)
Ocupación máxima de parcela	65%	65% + 25% en sótano para garaje
Área de movimiento	37,11%	70%
Separación a lindero público	7 m (Plano nº11 de PPO)	7 m
Separación a lindero privado	½ altura del edificio	No existen linderos privados
Separación entre edificios en manzana	30 m	Se propone una única edificación en la parcela
Vuelos	Respetando alineaciones y porcentaje de ocupación	(***)
Plazas mínimas de aparcamiento	1/100 m ² t 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.

(**) 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, en consonancia con la ordenación aprobada en las parcelas colindantes.

Tal y como determina el Artículo 20.8 del PPO aprobado, la ocupación máxima de la planta se establece como el 50% de la planta inmediatamente inferior y el retranqueo mínimo 4,5 m respecto del plano de la fachada de la planta inmediatamente inferior.

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.

Cotas 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 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

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.

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

Parámetro	PPO Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino"	Estudio de Detalle
Uso característico	Residencial plurifamiliar	Residencial plurifamiliar
Usos compatibles y alternativos	No pueden tener usos compatibles y/o alternativos	No tienen usos compatibles y/o alternativos
Número máximo de viviendas	167	200 (*)
Densidad máxima de viviendas	70 m ² t/vivienda	93,64 m ² t/vivienda
Techo máximo edificable	17.025,74 m ² t	18.728,31 m ² t
Altura máxima	PB + 4 plantas (18,20 m) + ático (21,20 m)	PB + 5 plantas + ático (24,40 m) (*)
Ocupación máxima de parcela	65%	65% + 25% en sótano para garaje
Área de movimiento	37,11%	70%
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 una única edificación en la parcela
Vuelos	Respetando alineaciones y porcentaje de ocupación	(***)
Plazas mínimas de aparcamiento	1/100 m ² t 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.

(**) 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.

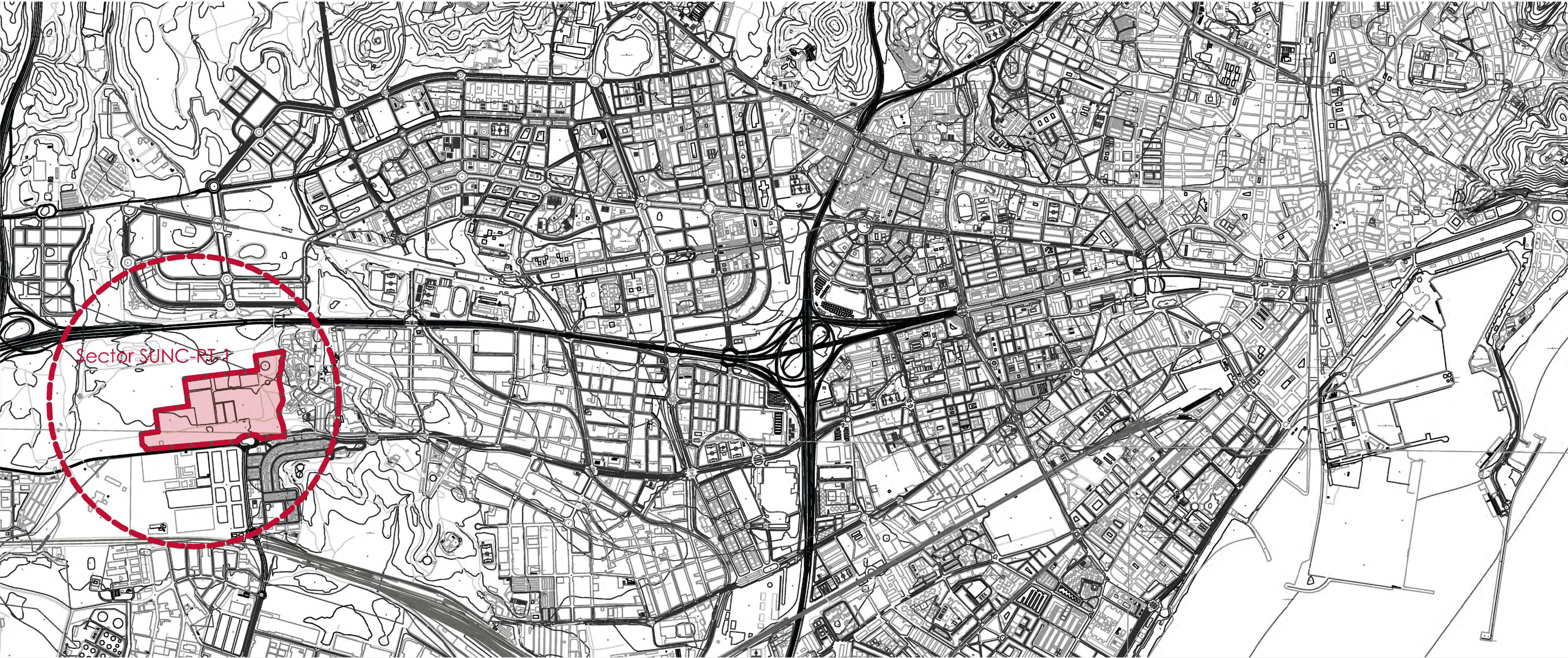
Mayo 2025

Fdo: Juan Francisco Luque Barona - Arquitecto

- ED.01.-** Situación y Emplazamiento
 - ED.02.-** Situación PGOU
 - ED.03.-** Ordenación Plan Parcial
 - ED.04.-** Topografía Estado Actual
 - 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



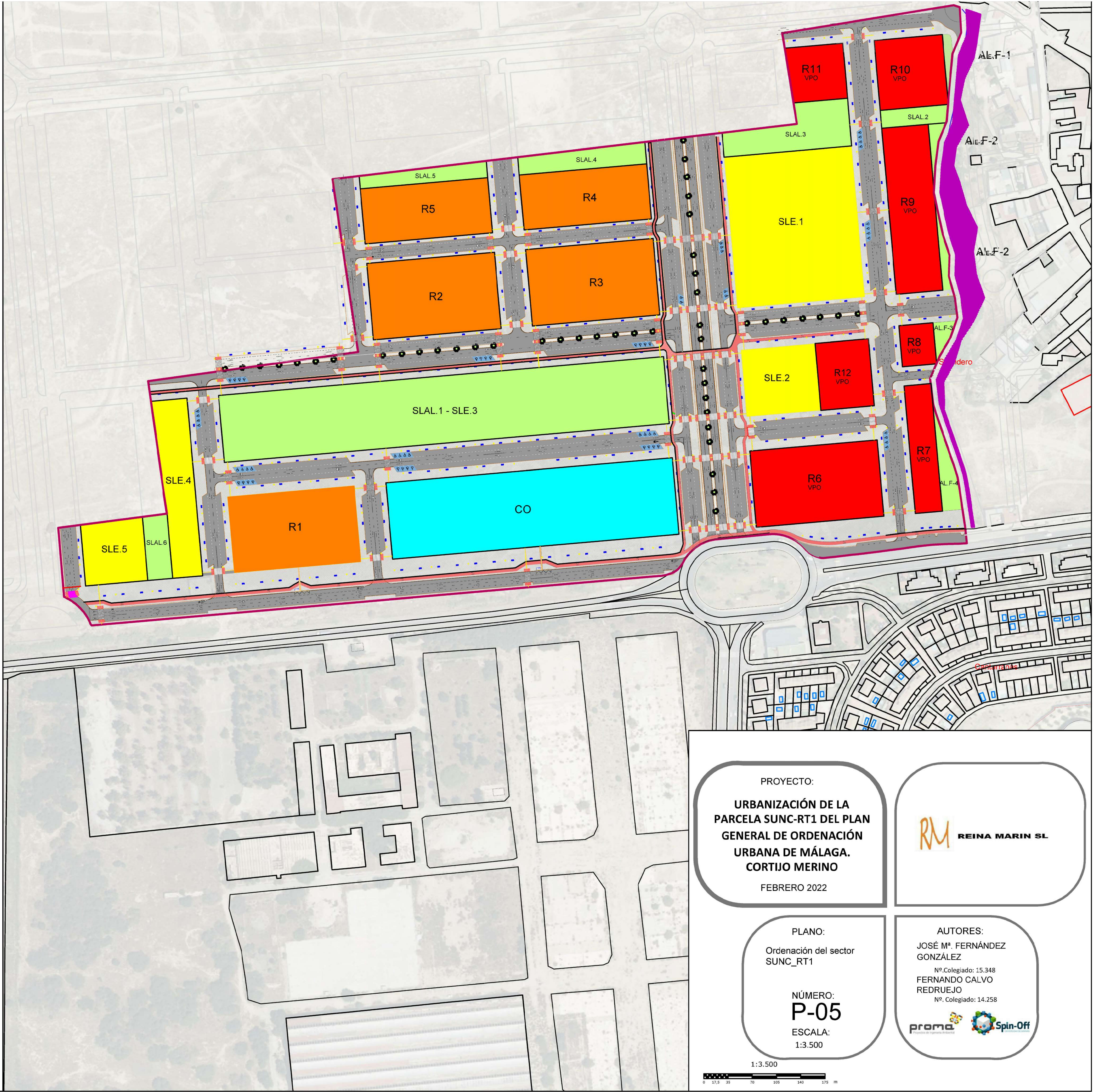
CALIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO				
DOMINIO	USO	GRAFISMO	SUPERFICIE M2 S.	% SECTOR
PÚBLICO	SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA		118122.17	45.66
	SISTEMA LOCAL DE ÁREAS LIBRES	SLAL	26749.45	10.32
	ÁREA LIBRE FORESTAL	ALF	2609.78	1.02
	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS	SLE	33020.00	12.74
	RESIDENCIAL V.P.O.	R	26807.04	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	
CARRIL BICI		6.126	
ACERA		55.565	
MEDIANAS AJARDINADAS		2.479	
APARCAMIENTOS EN LÍNEA		2.958	221
APARCAMIENTOS EN BATERÍA		16.582	1107
APARCAMIENTOS DISCAPACITADOS		1.188	55
TOTAL SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA		118122.17	1328 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 14459.25 - JARDINES 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 ORDENACIÓN 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	5576.83	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 ORDENACIÓN 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

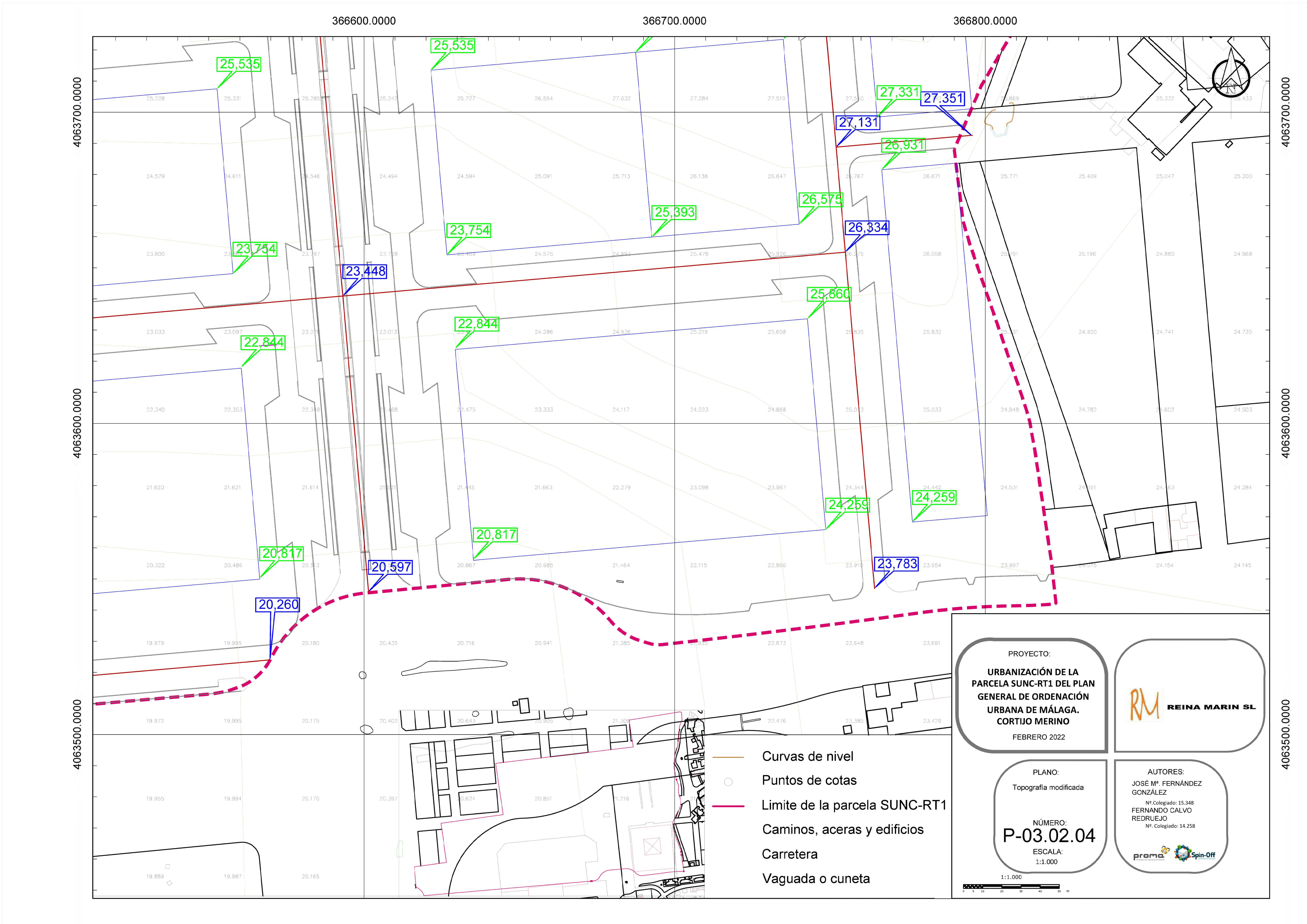
Nº Colegiado: 15.348

FERNANDO CALVO REDRUEJO

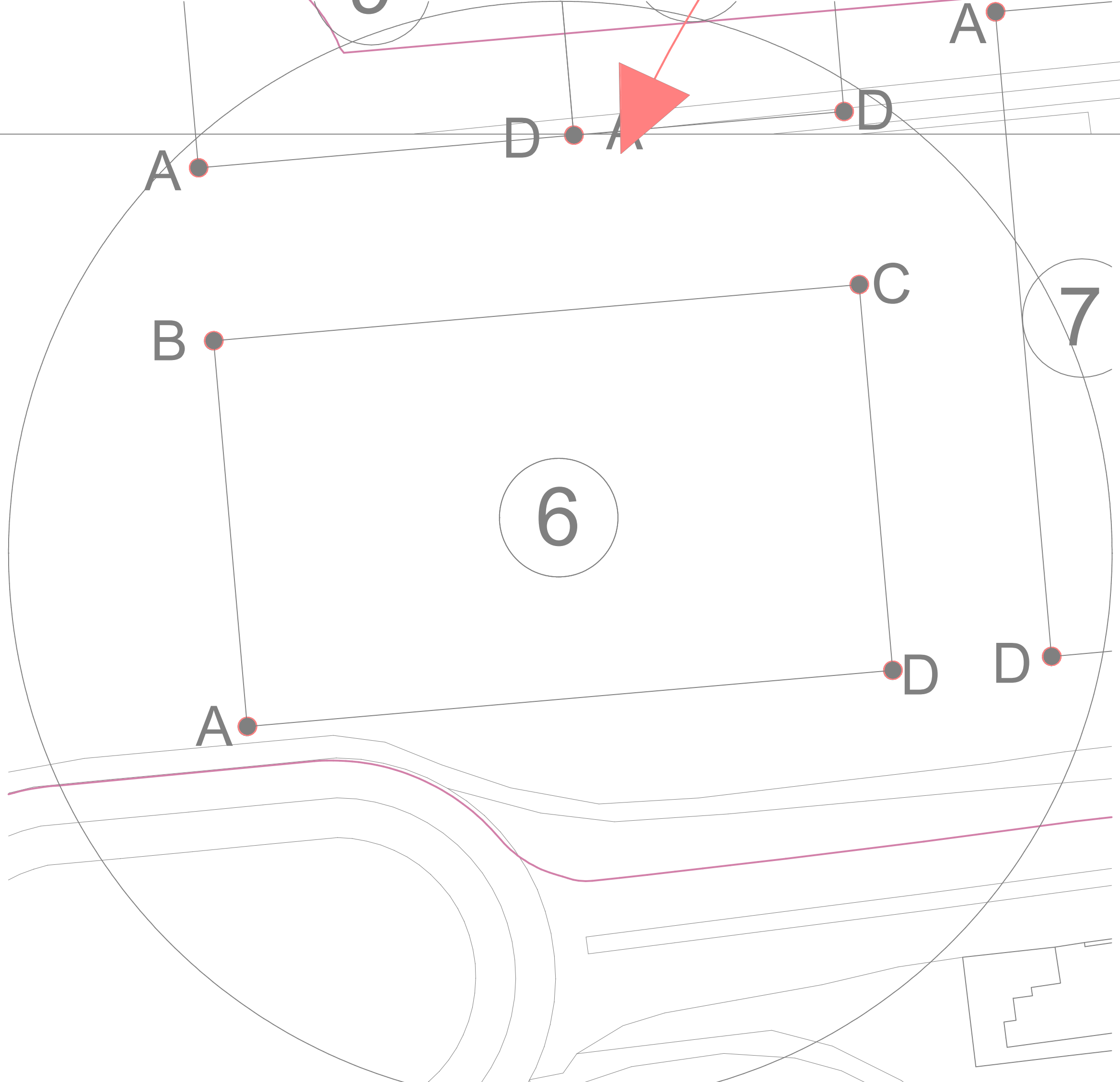
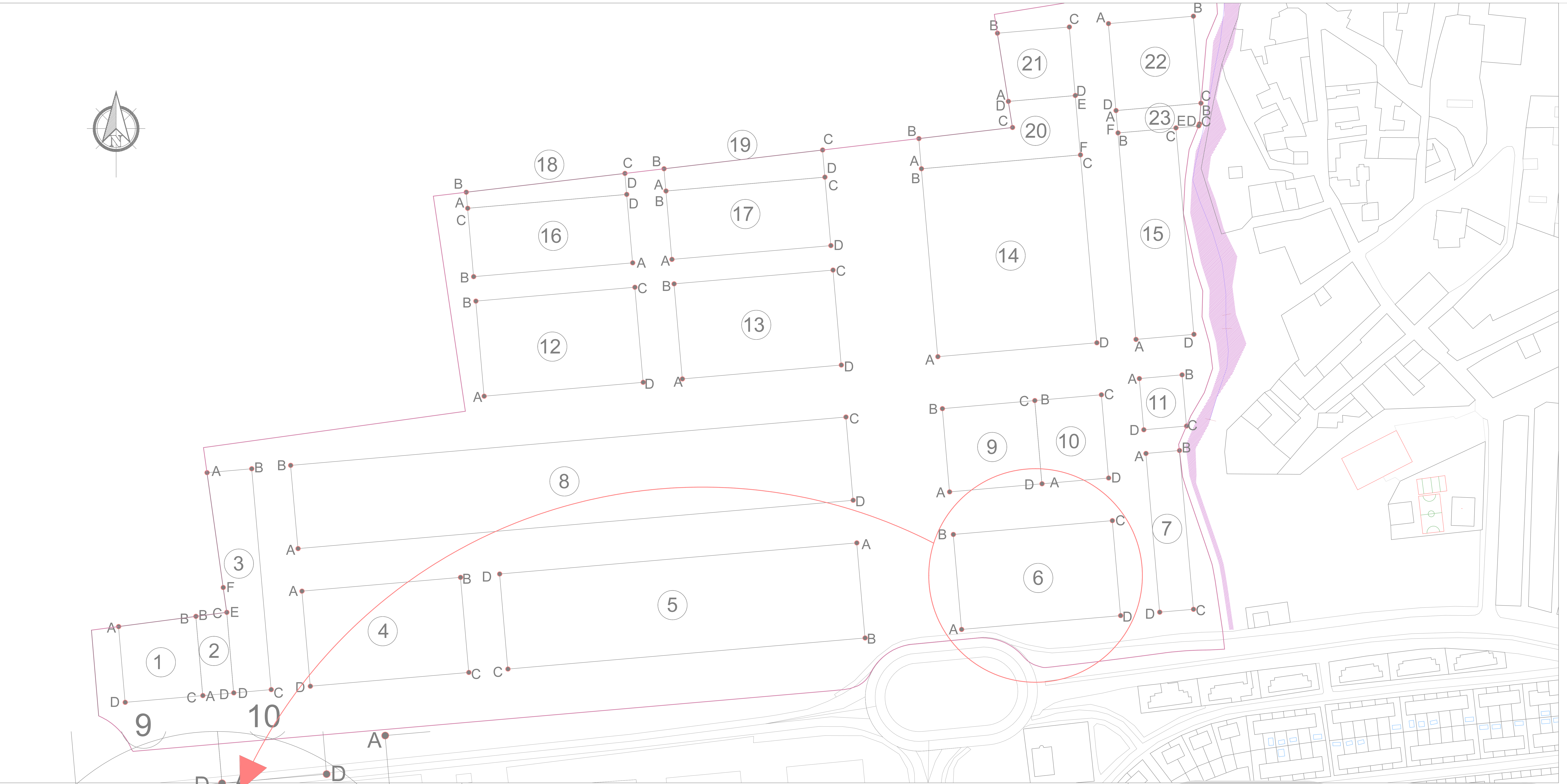
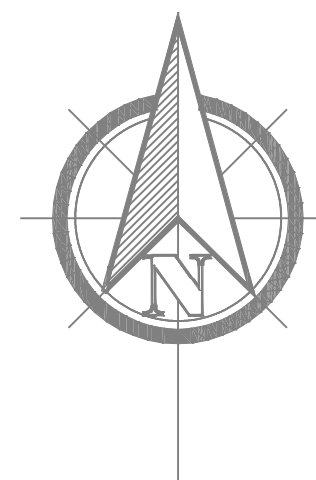
Nº Colegiado: 14.258

RM REINA MARIN SL

proma Spin-Off







COORDENADAS DE LA PARCELA 6						
LADO	EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS
						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

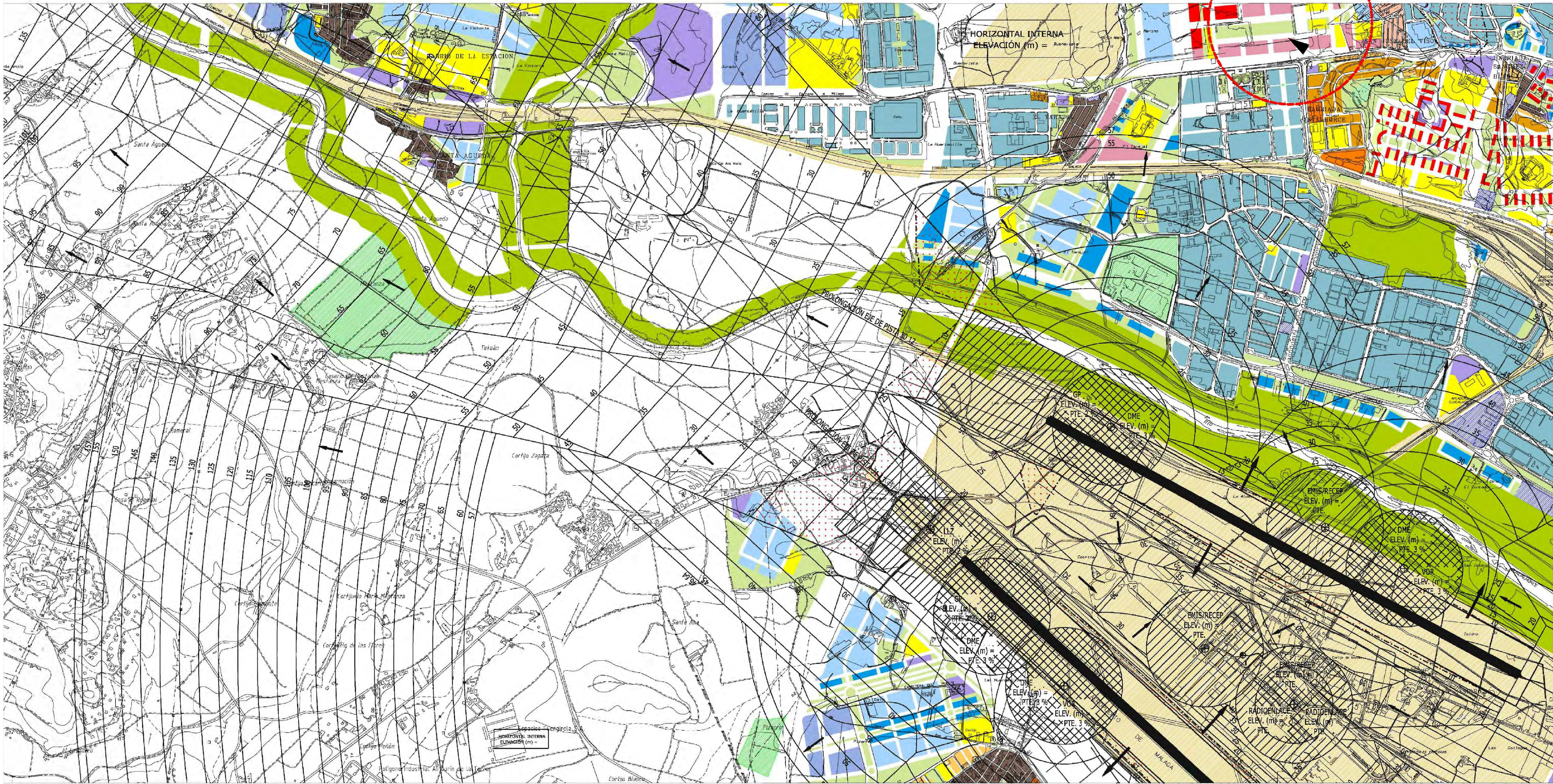
FERNANDO CALVO REDRUEJO

Nº. Colegiado: 14.258

REINA MARIN SL

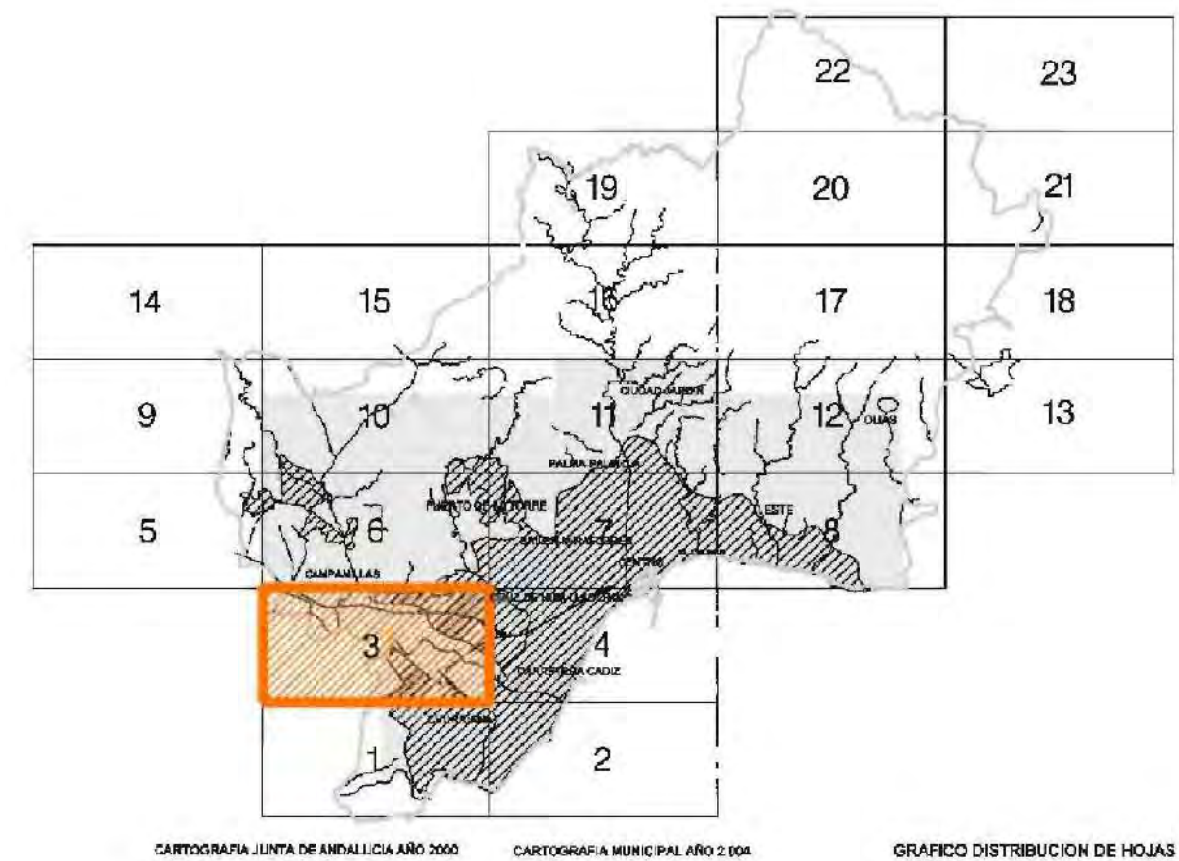
proma

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

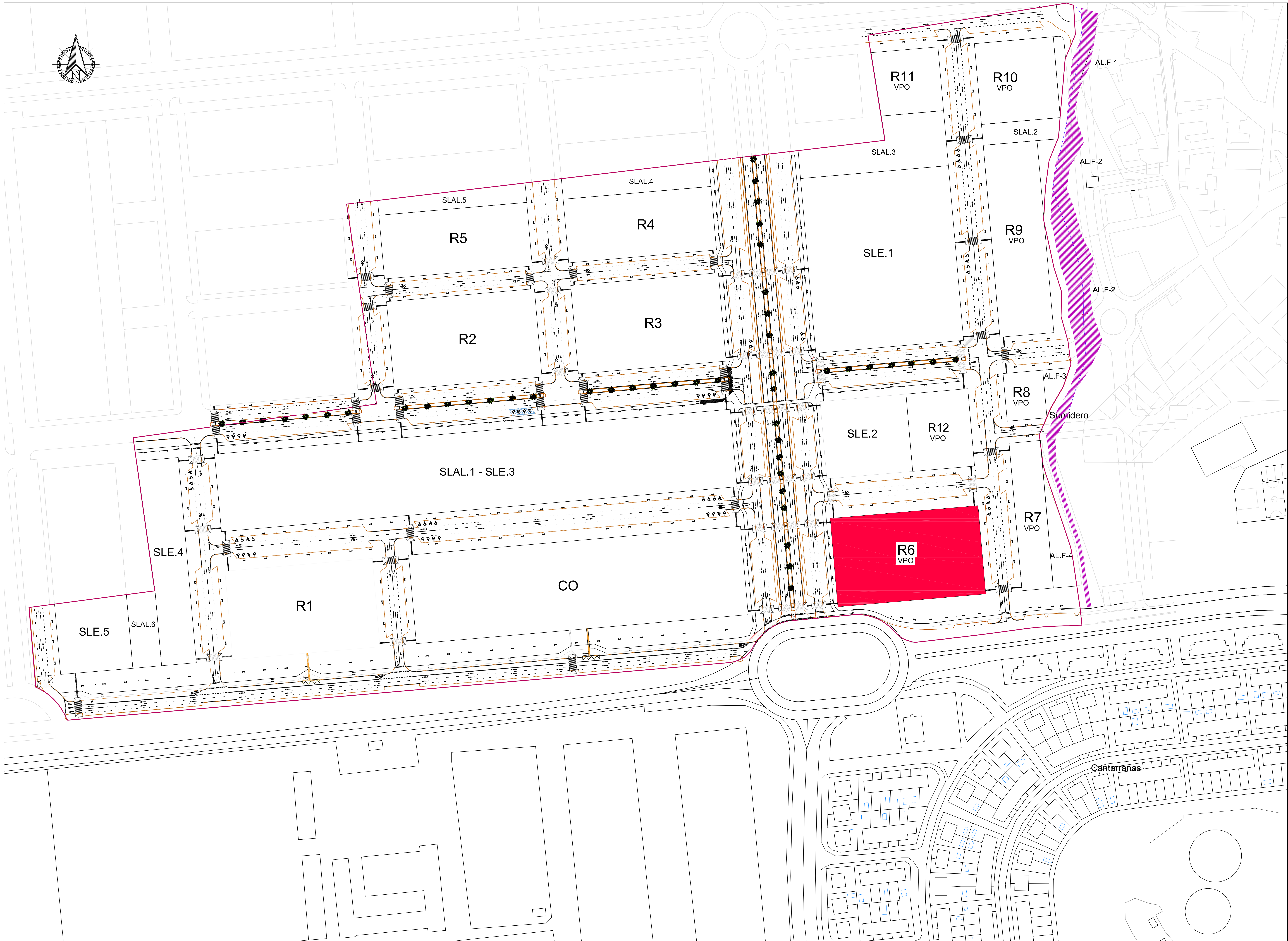
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Planos de Información

PLANO	FECHA	1.5
Afecciones y Protecciones	JULIO 2011	
1.5.6.1 Servidumbres Aeronáuticas Suelo Urbano y Urbanizable	ESCALA 1 / 10.000	3/23

REDACCIÓN

gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras



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:

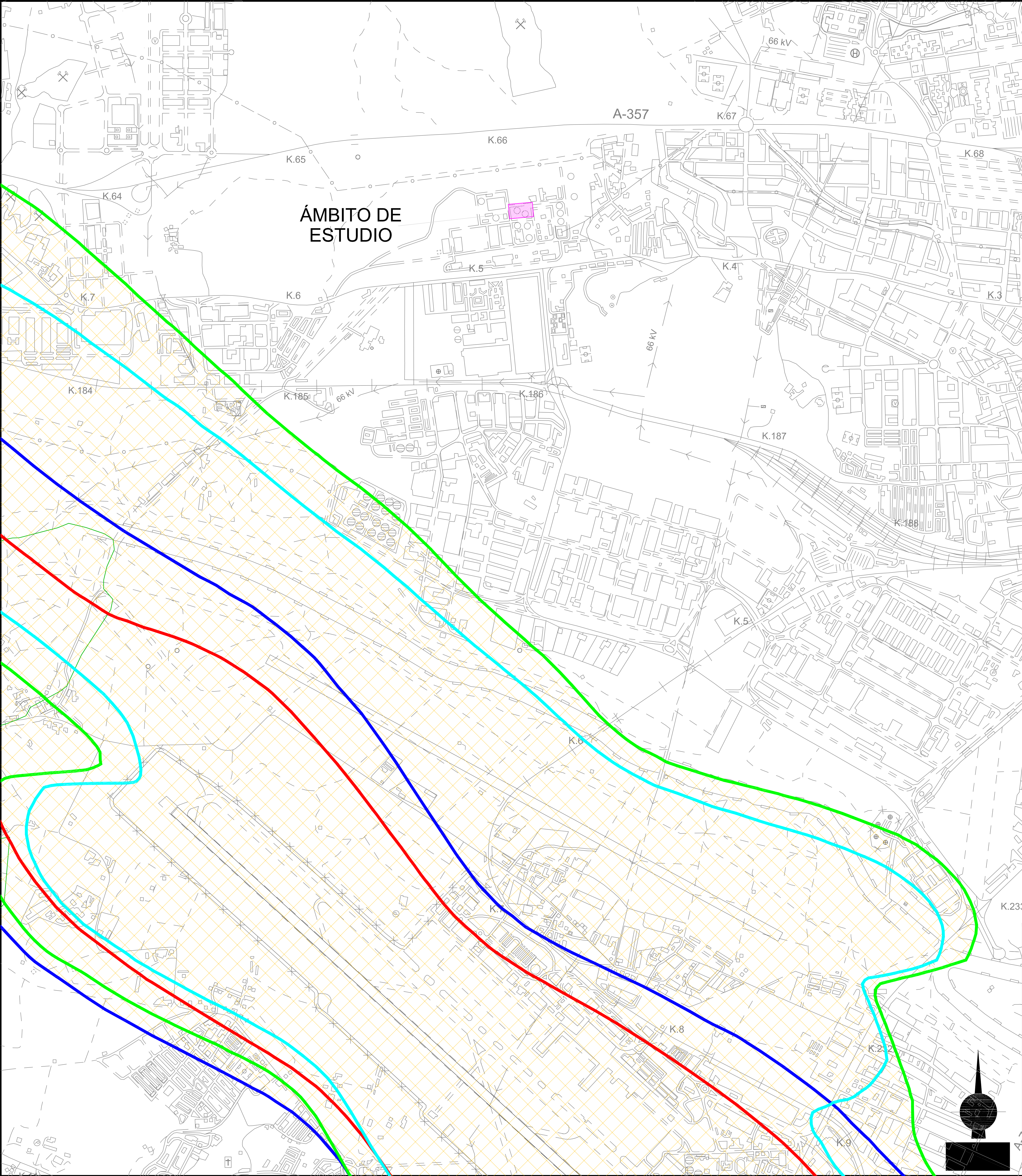
Título del plano: PLANO DE IMPLANTACIÓN

ED09

Escala:

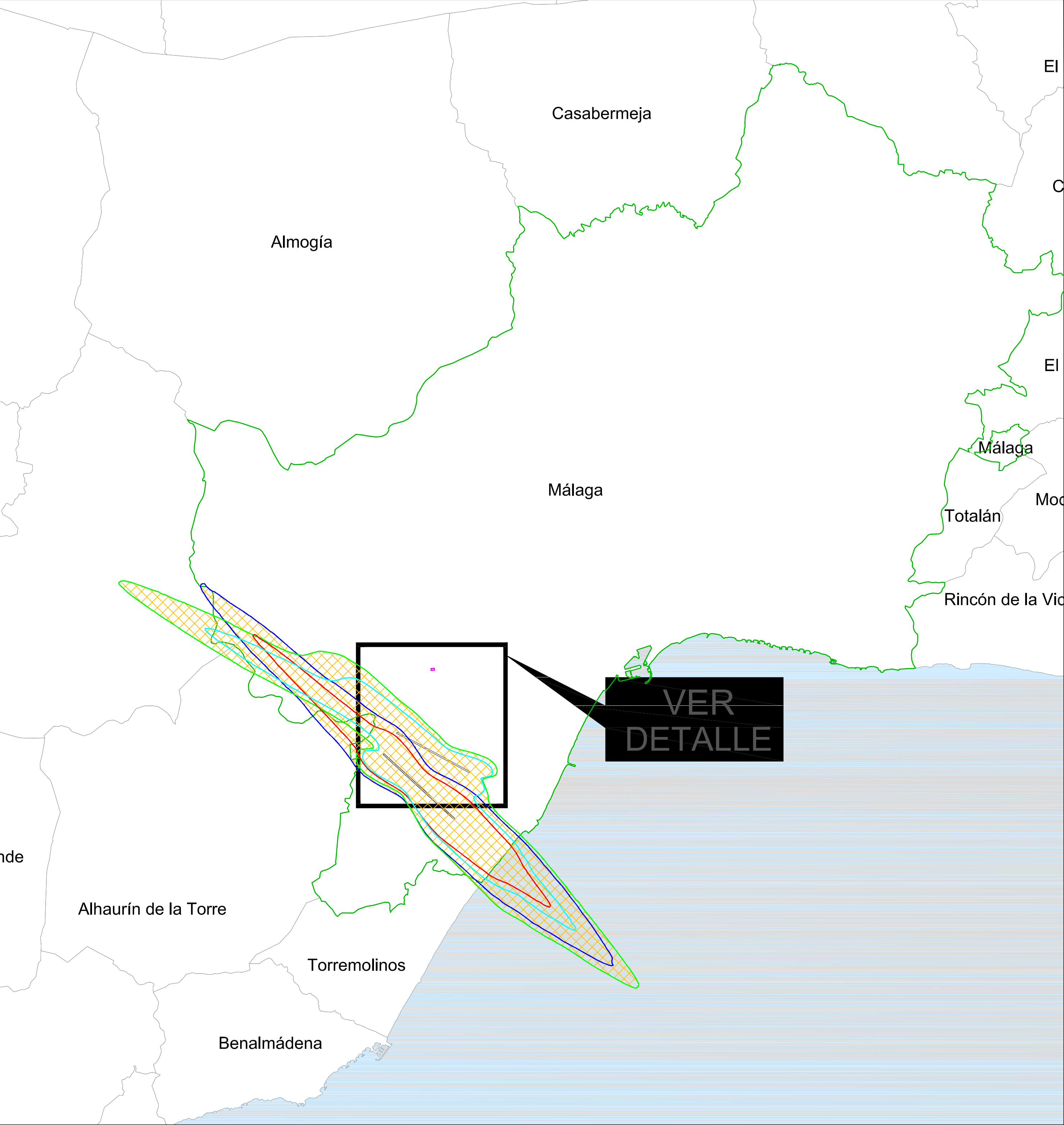
Fecha: Feb 25

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

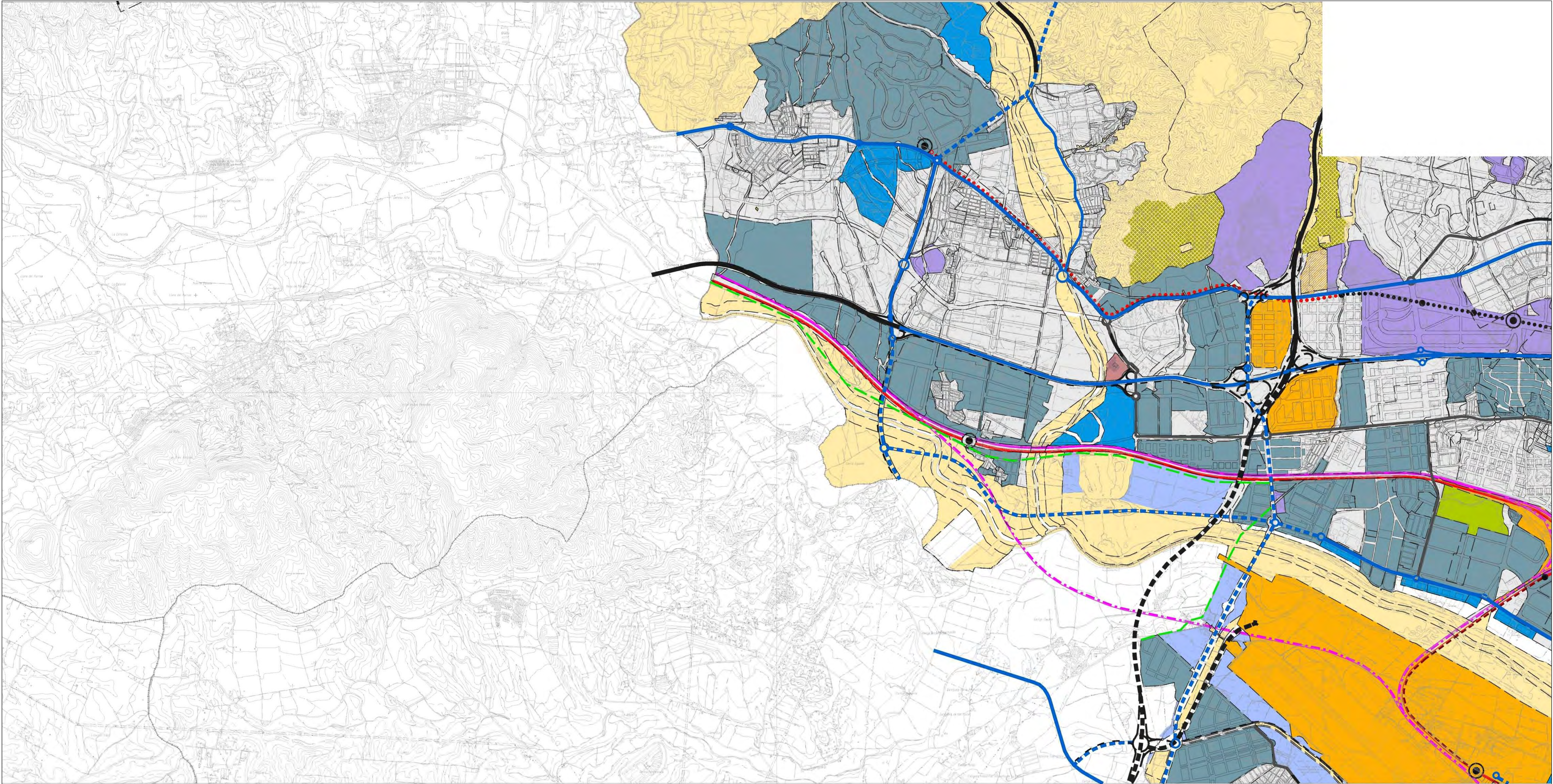
ESCALA	FECHA	EXP.	PLANO
1:20.000	DICIEMBRE 2023	230492	1

ESTUDIO DE DETALLE

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

ED10

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

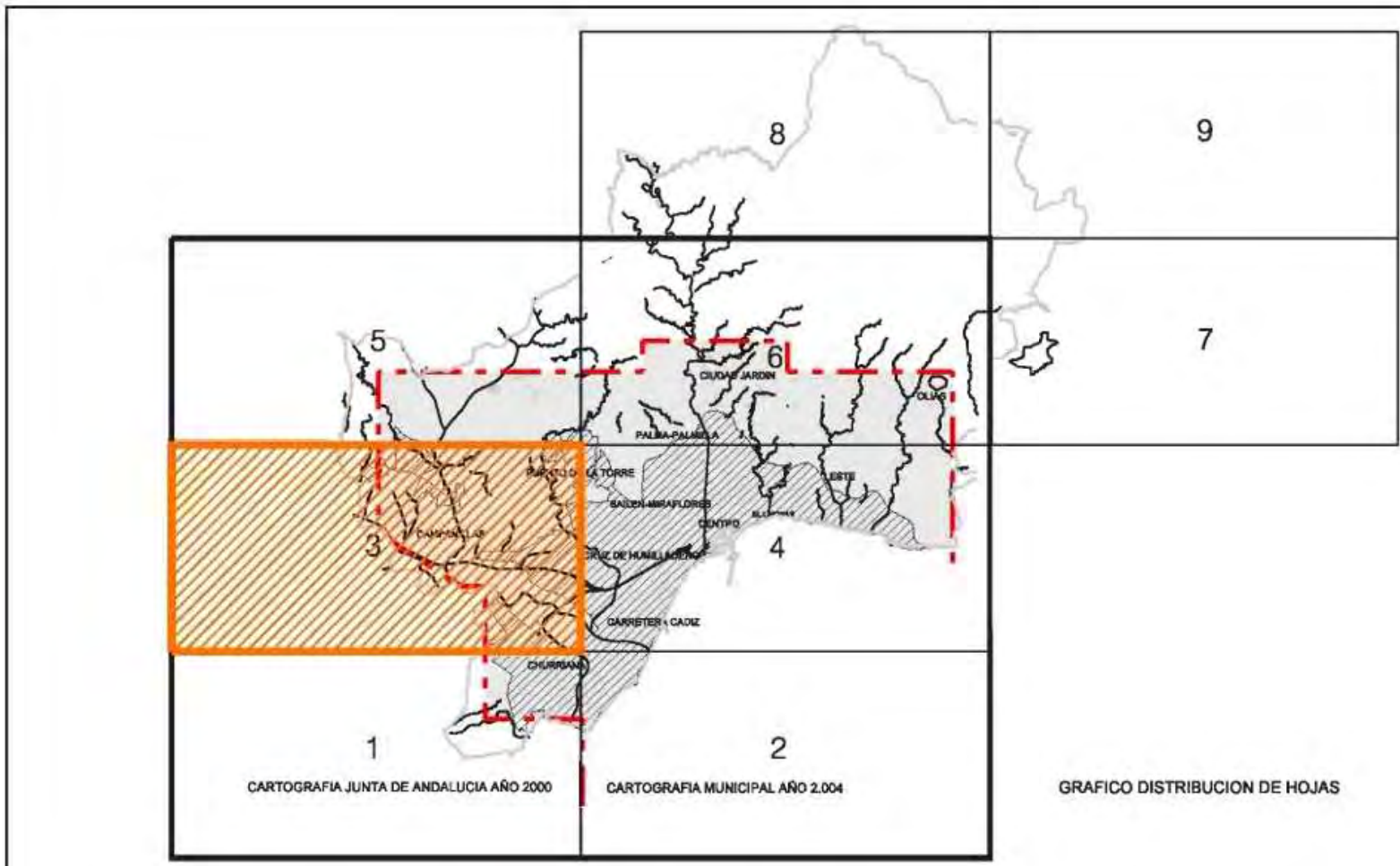


ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL TERRITORIO

	SNU
	a-RESIDENCIAL
	b-INDUSTRIAL
	c-RECREATIVO Y DE ESPECTÁCULOS
	d-TERCIARIO
	e-SANITARIO, DOCENTE Y CULTURAL
	f-SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE
	g-ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS
	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

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

ESTUDIO DE DETALLE

Situación: PARCELA 66 DEL S/Nº 8-11 "CORTIJO MERINO" - MÁLAGA

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

Arquitecto: Juan Francisco Luque Barona

Plano:

Título del plano:

ED-11

Escala:

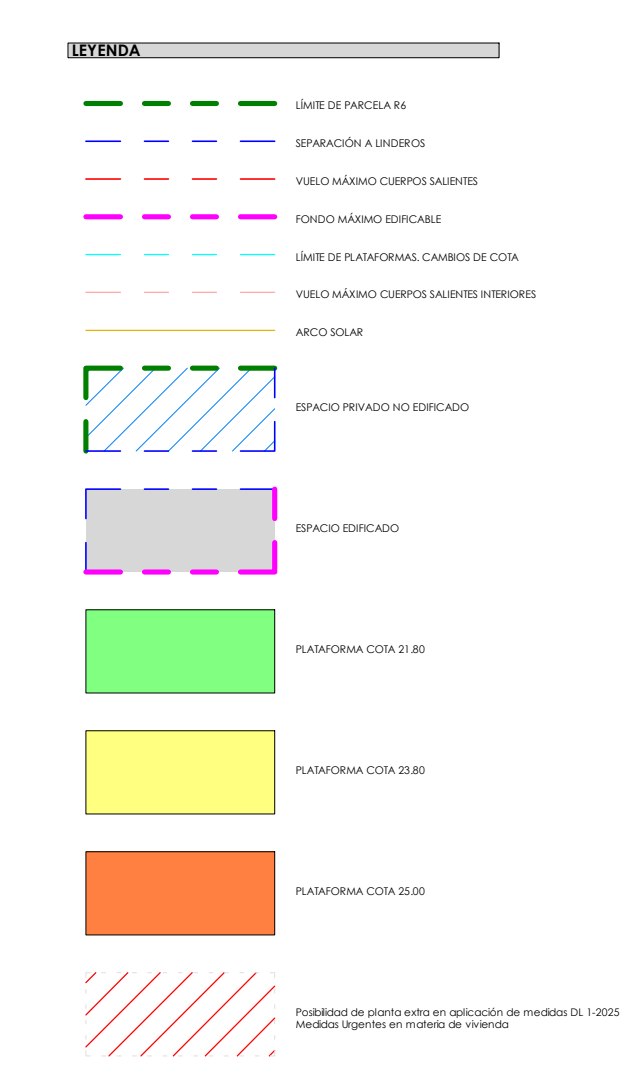
AFECCIONES ACÚSTICAS.

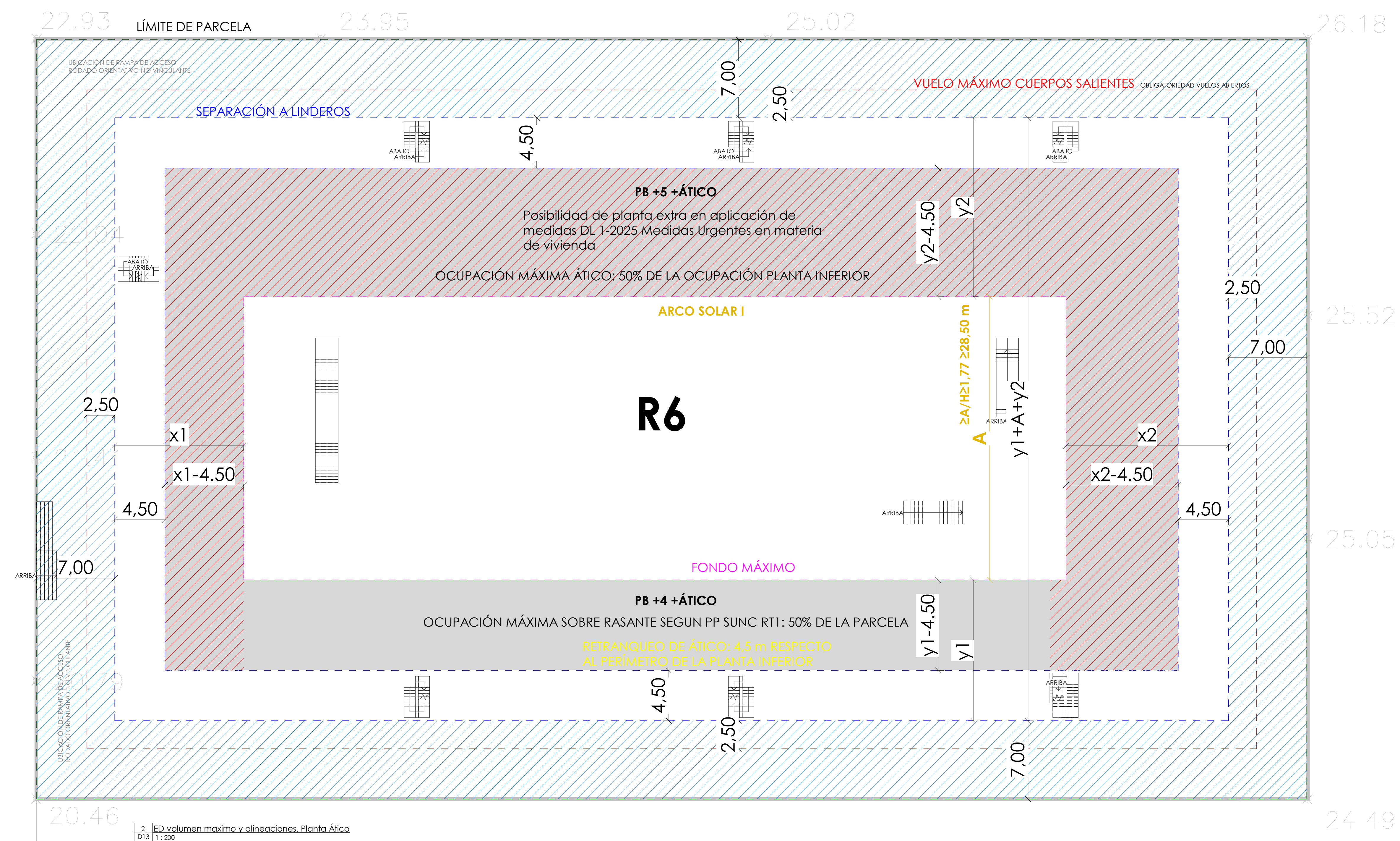
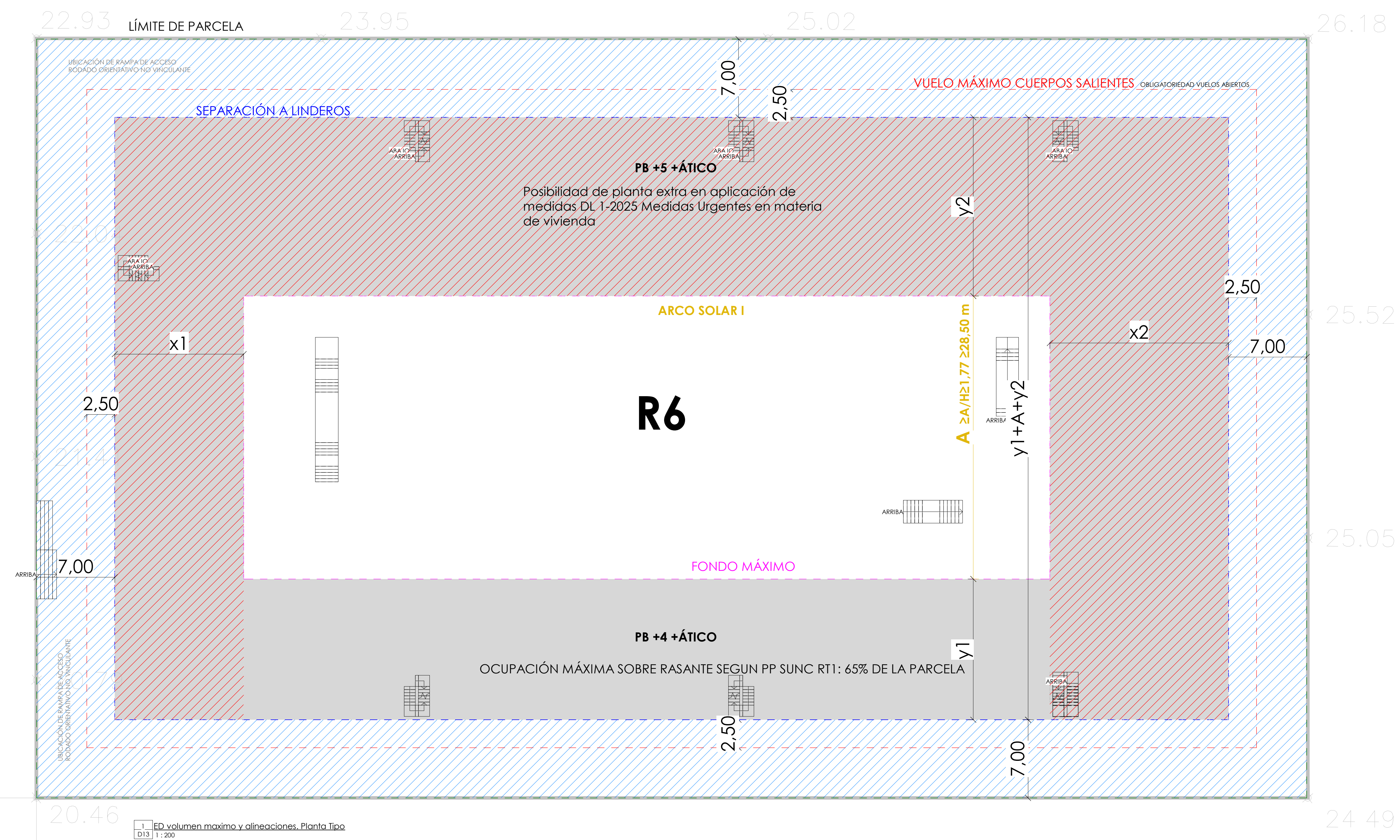
PGOU 2011

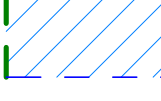
Fecha:

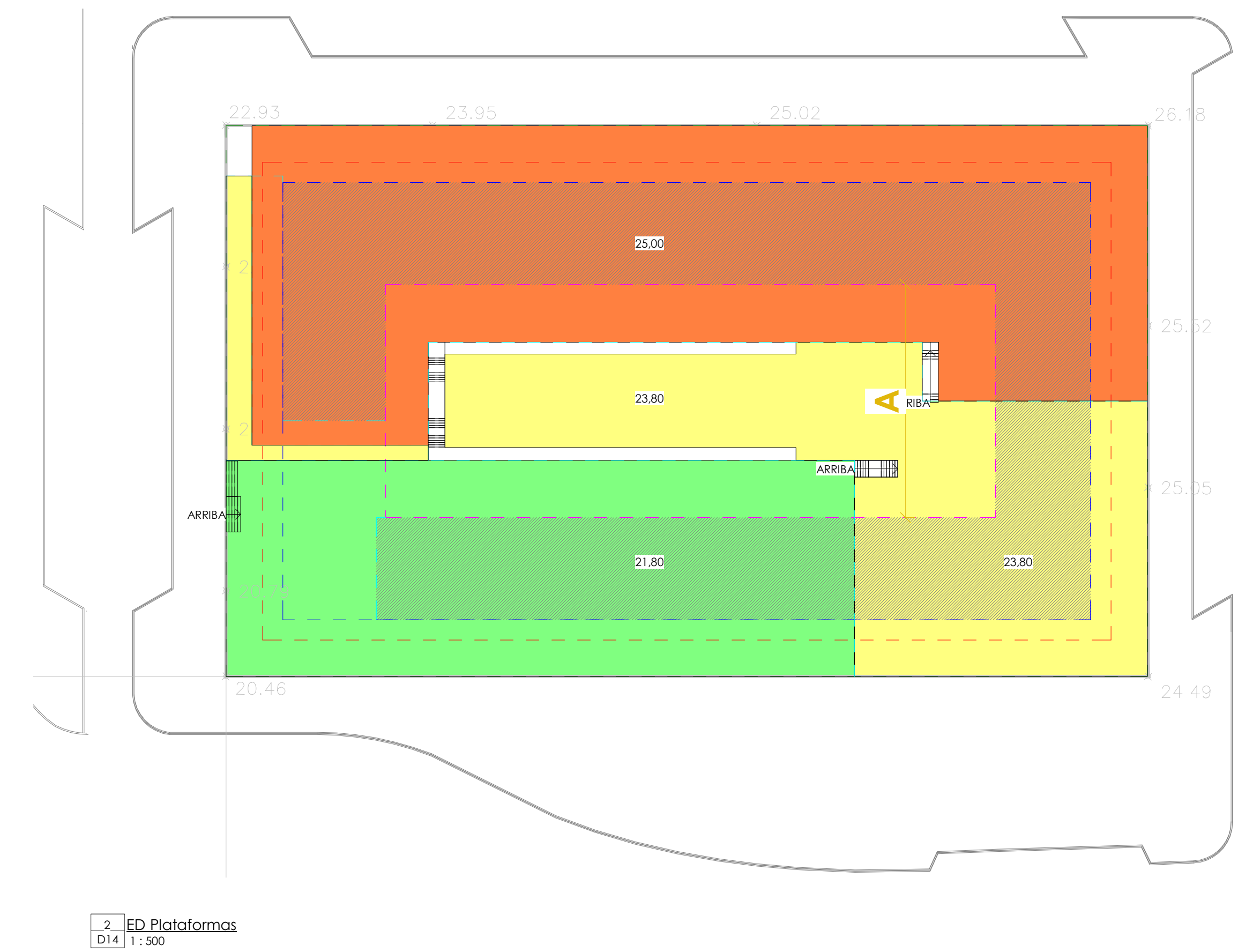
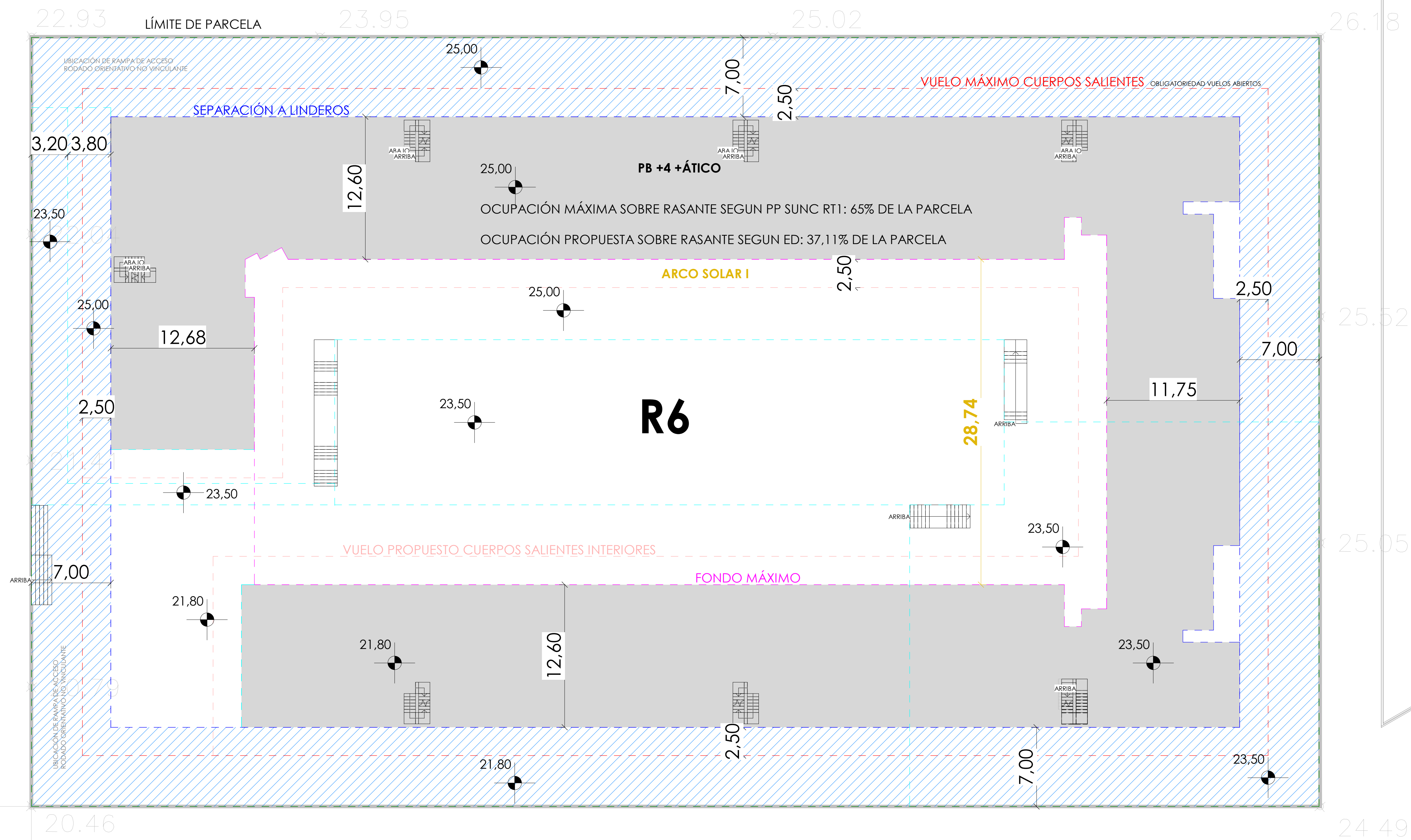
MAY 25

Revisión:





- | LETRAS | |
|---|---|
|  | LINEA DE TITULO EN VERDE |
|  | SEPARACION A-BORDES |
|  | VEREDAS (BORDES Y CORROS) EN ROJO |
|  | PUNTO EN BORDES EN MAGENTA |
|  | LINEA DE SEPARACION CORROS DE COLO |
|  | VEREDAS EN CORROS DE COLO EN VEREDAS |
|  | ALICATADO |
|  | REPAZO EN BORDES EN VERDE EXPEDICION |
|  | REPAZO EN BORDES |
|  | PLANTONIA EN COLO EN VERDE |
|  | PLANTONIA EN COLO EN AMARILLO |
|  | PLANTONIA EN COLO EN NARANJA |
|  | PROHIBIDO EN BORDES EN ROJO EN BORDES EN BORDES EN ROJO |



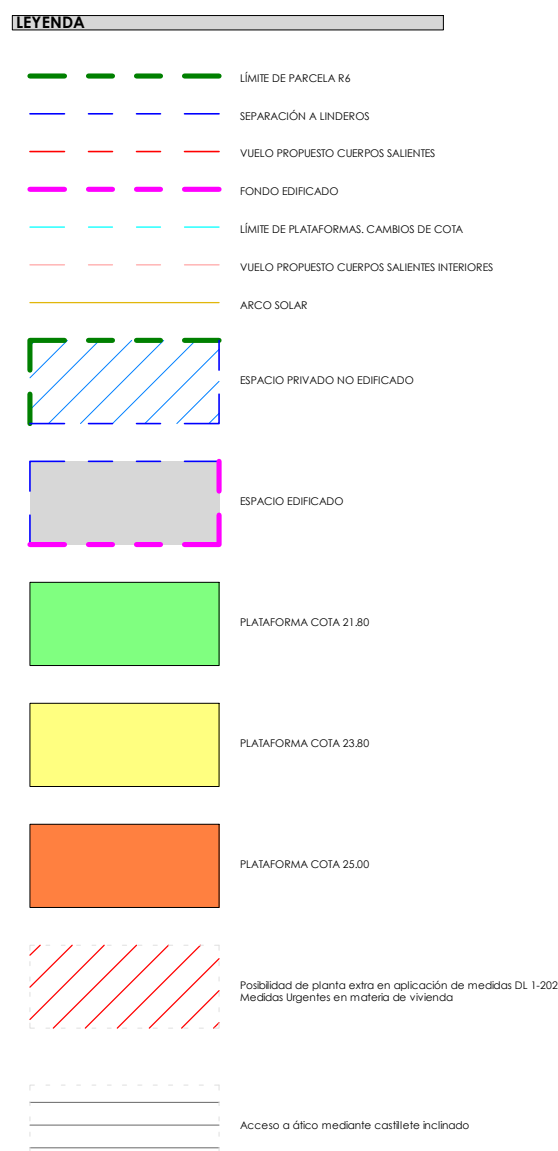
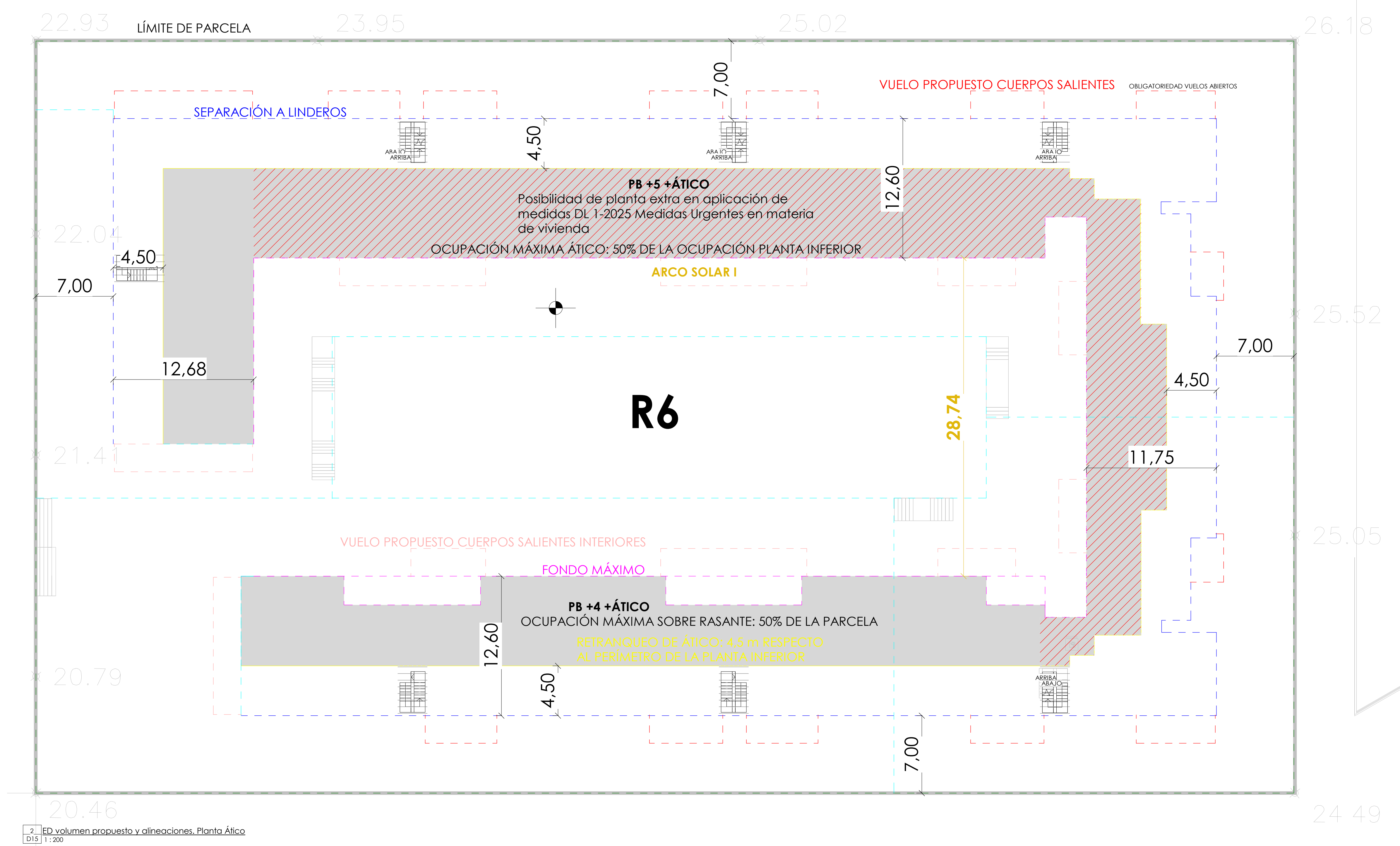
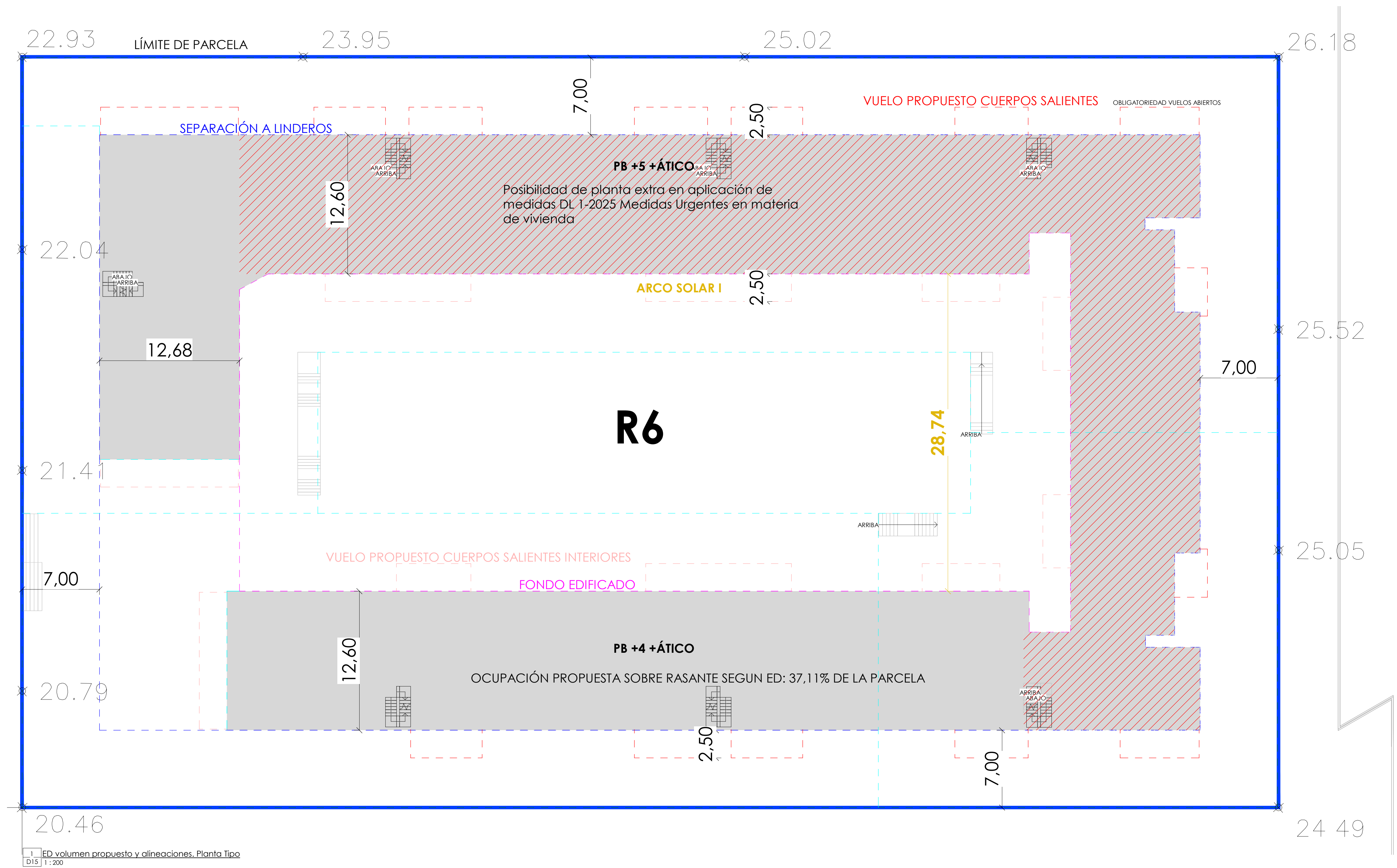
1. ED. volumen propuesto y alineaciones. Planta Baja
D14 1:200

LEYENDA	
	LÍMITE DE PARCELA
	SEPARACIÓN A LINDEROS
	VUELO MÁXIMO CUERPOS SALIENTES
	VUELO MÁXIMO CUERPOS SALIENTES INTERIORES
	VUELO MÁXIMO CUERPOS SALIENTES INTERIORES
	VUELO MÁXIMO CUERPOS SALIENTES INTERIORES
	SEPARACIÓN A LINDEROS
	SEPARACIÓN A LINDEROS
	SEPARACIÓN A LINDEROS
	SEPARACIÓN A LINDEROS
	SEPARACIÓN A LINDEROS

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

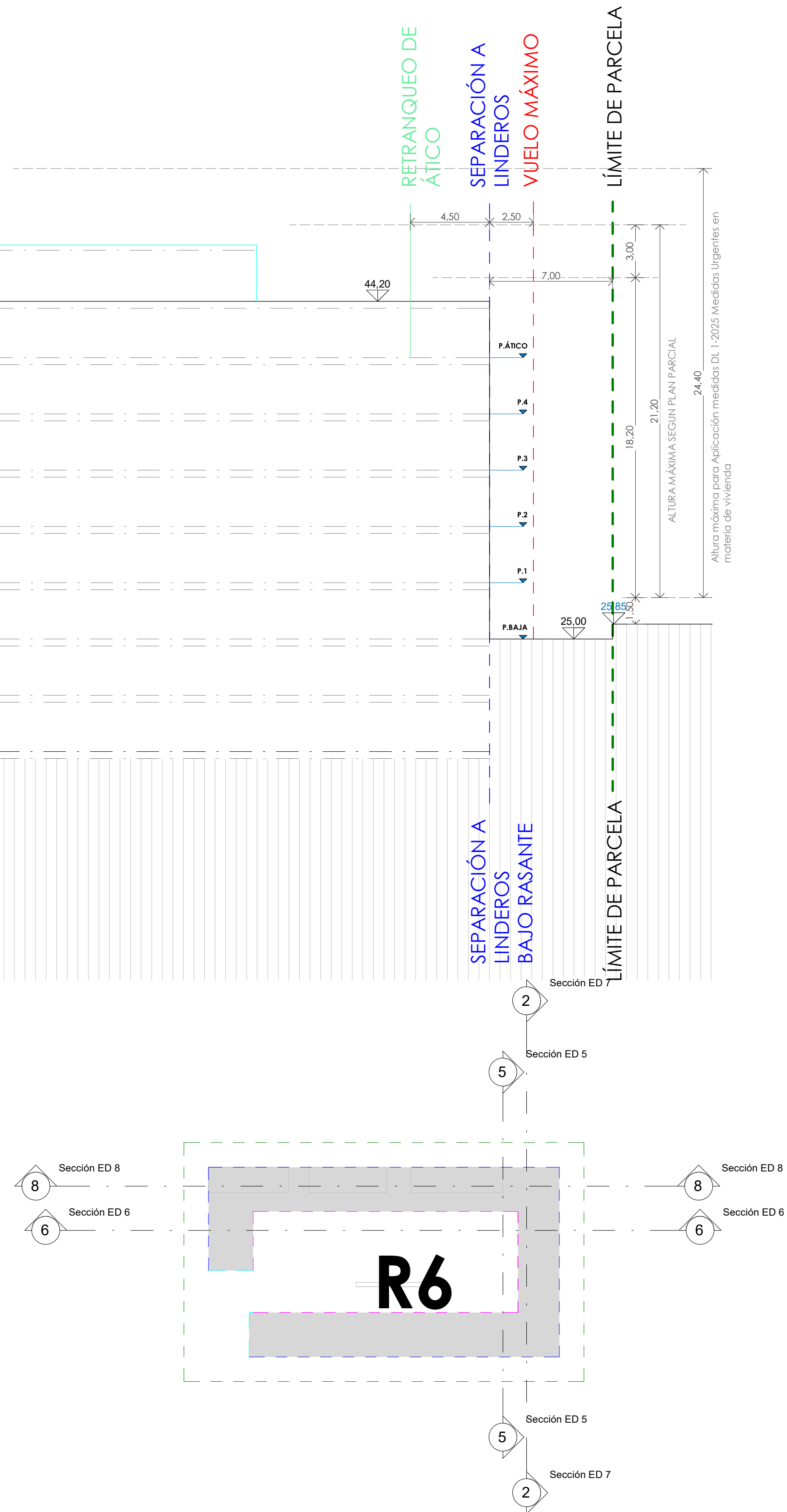
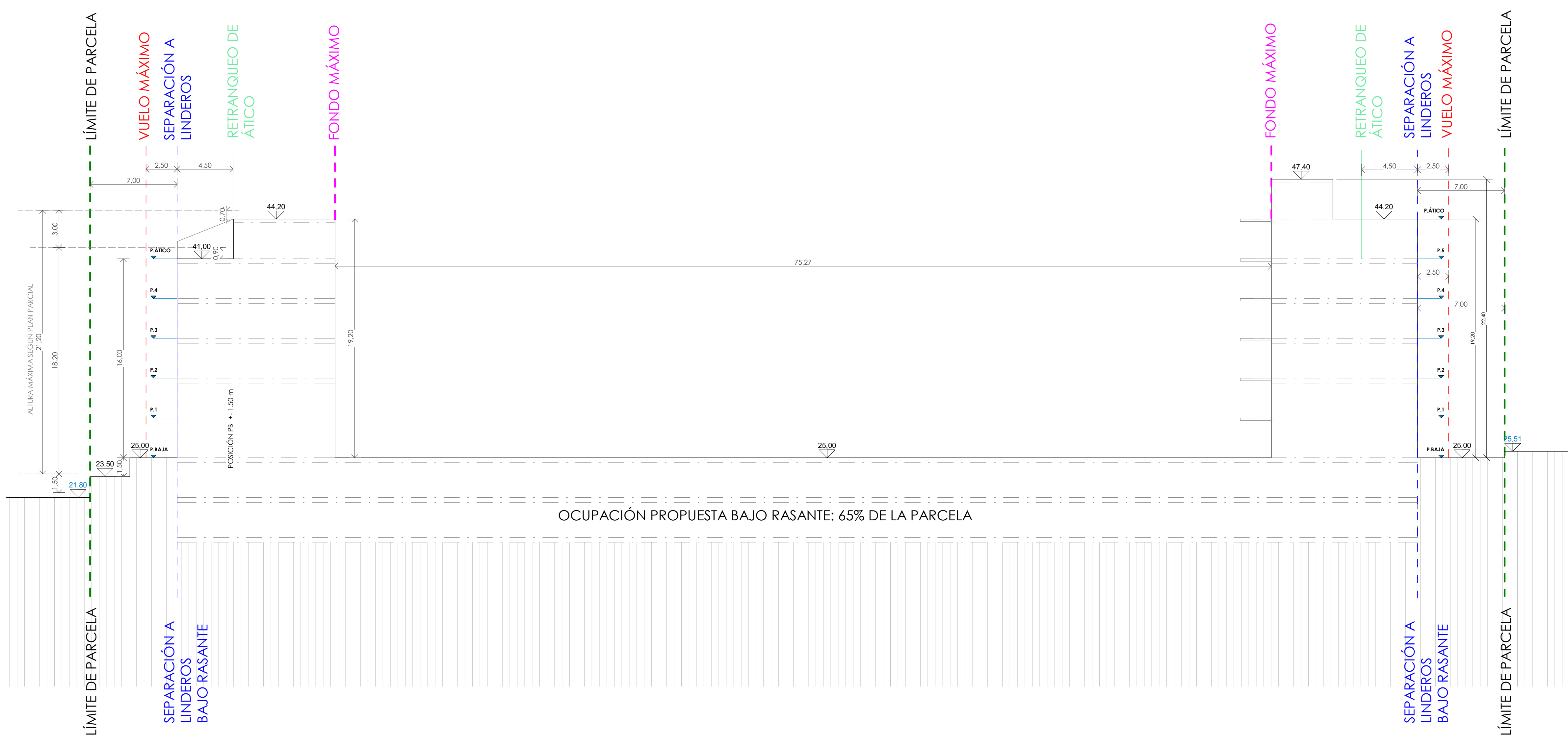
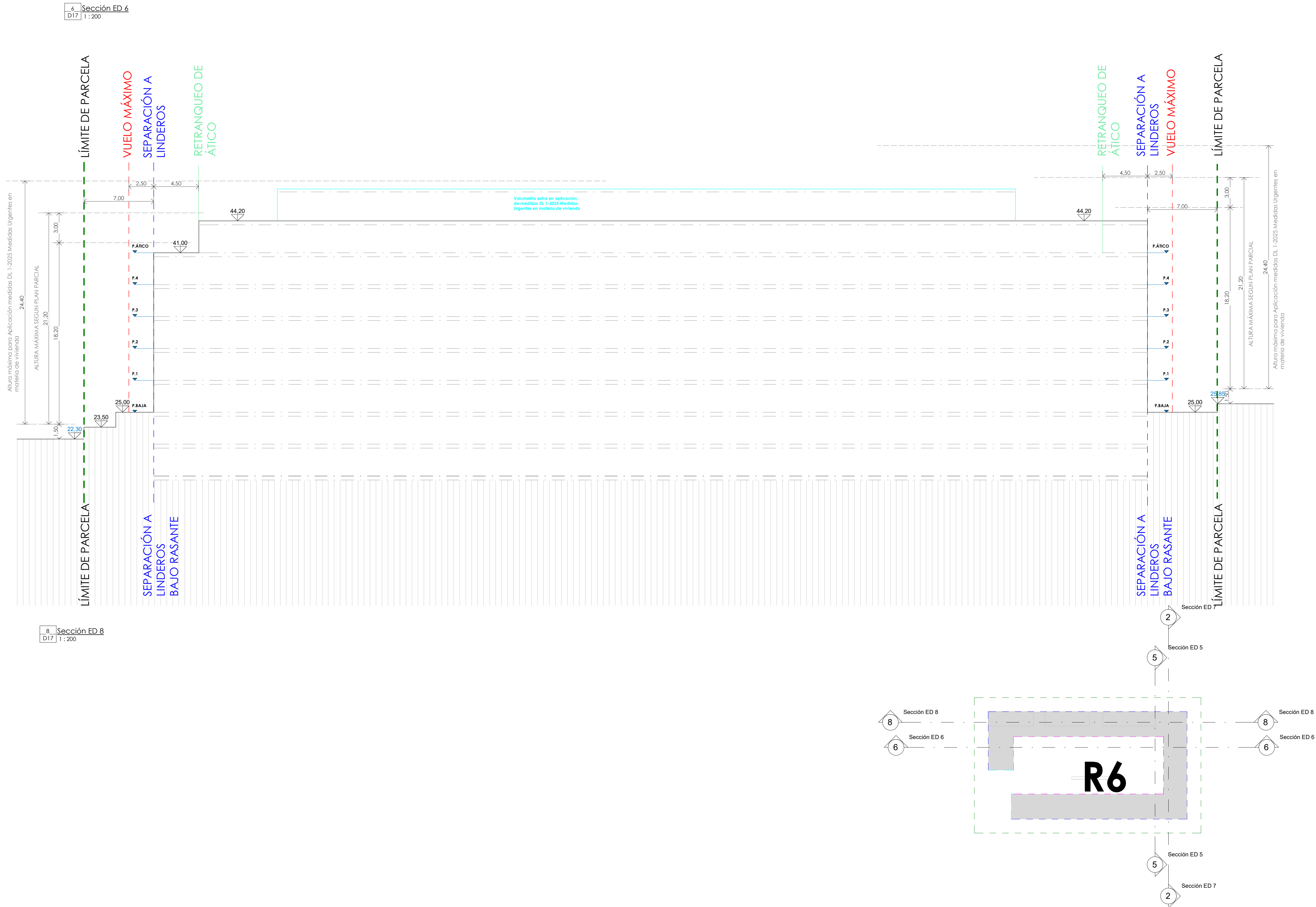
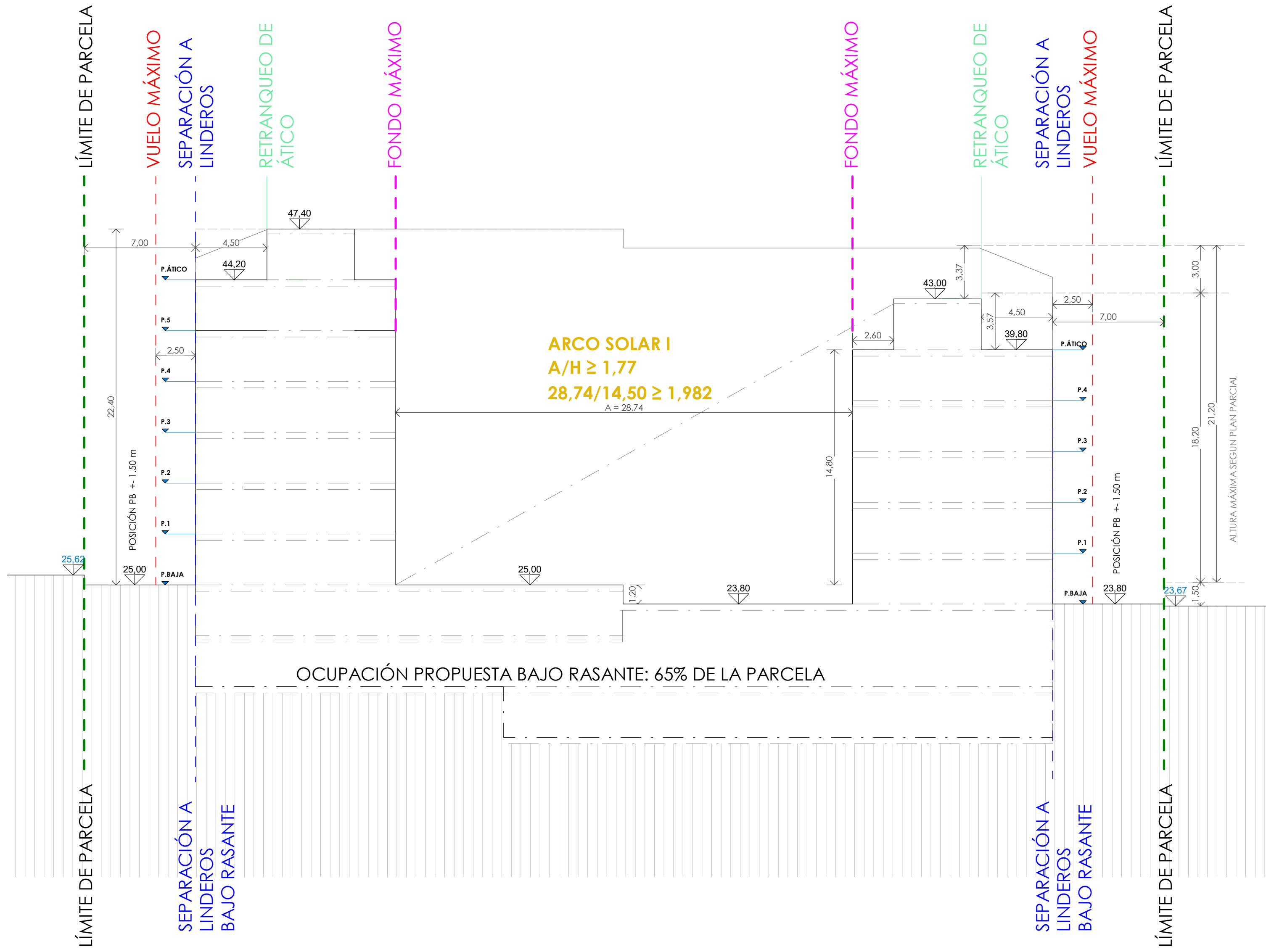
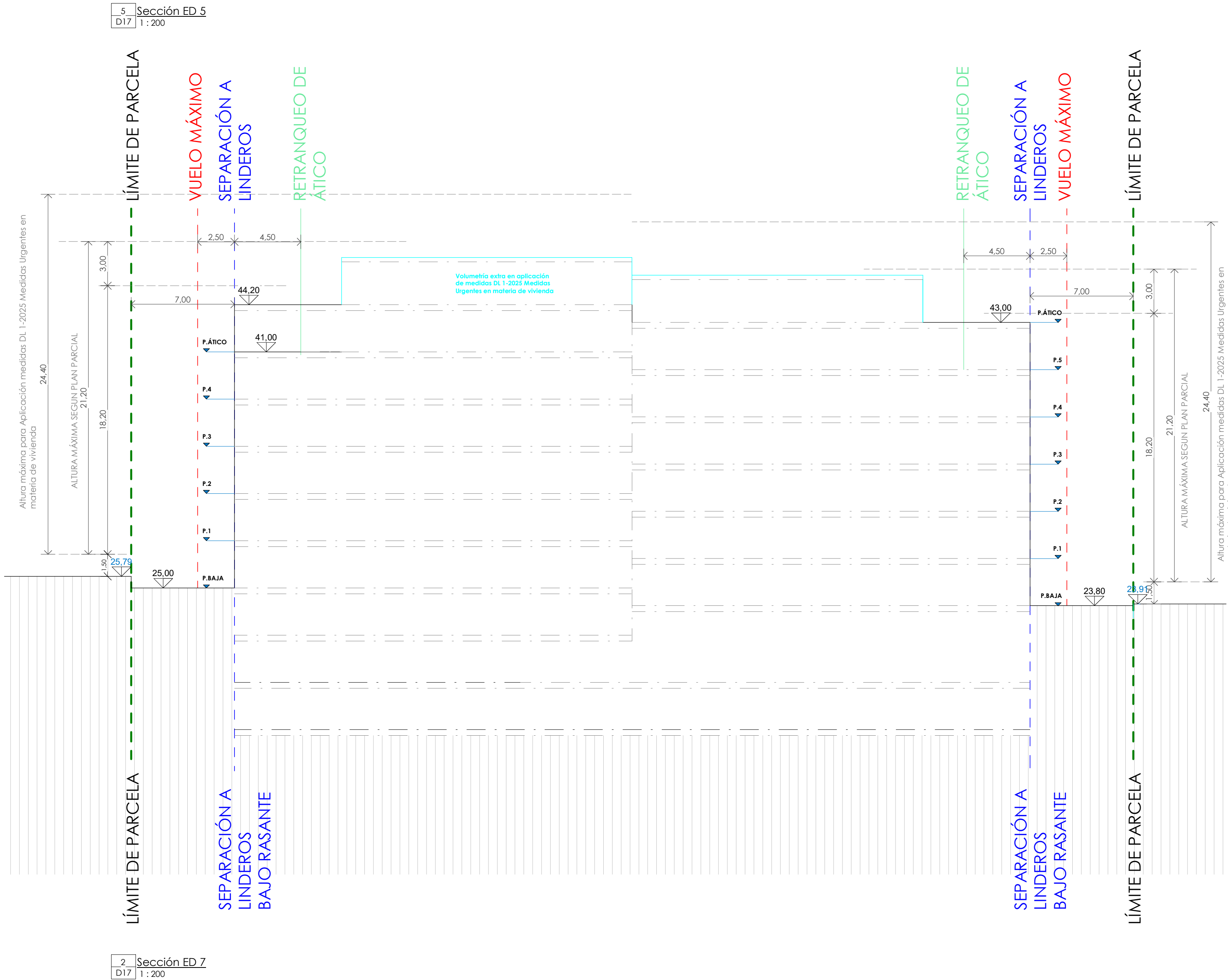
Situación:	PARCELA R6 DEL SUNC R-11 "CORTIJO MERINO" - MÁLAGA	Plano:	Título del plano:
Promotor:	RESIDENCIAL SANTA ANA, S.C.A.	Escalas:	Volumen propuesto.
Arquitectos:	Juan Francisco Luque Barona	Fecha:	Alineaciones. Planta Baja

D14



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

Situación:	PARCELA R6 DEL S/Nº 8-11 "CORTIJO MERINO" - MÁLAGA	Plano:	Título del plano: Volumen propuesto. Alineaciones. Plantas Tipo y Ático
Promotor:	RESIDENCIAL SANTA ANA, S.C.A.	Escala:	Fecha: Feb 25 Revisión:
Arquitectos:	Juan Francisco Luque Barona		



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