

Ref: I-ED Parcela R6 SUNC-R-T.1 Cortijo Merino_AD_PL 2025_11 (jpb)

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

0. ANTECEDENTES

Con fecha 08/04/2025 se inicia la tramitación de este expediente con la presentación en el Registro de Entrada, solicitud de la entidad Residencial Santa Ana, SCA, aportando documentación técnica del Estudio de Detalle (en adelante ED) en la parcela R6 del SUNC-RT-1 *Cortijo Merino*.

Valorada la documentación, y aportándose nuevas documentaciones, el 18/07/2025 se acuerda la aprobación inicial del ED por la Ilma. Junta de Gobierno Local según documentación técnica aportada con fecha 26/06/2025 y fechada en febrero de 2025.. El acuerdo requiere que tras la aprobación inicial, se deberá solicitar informe a:

- La Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad en materia de servidumbres aeronáuticas.
- La Delegación Territorial de Cultura, en virtud de haberse constatado en el informe técnico del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística de 7 de julio de 2025, la incidencia del Estudio de Detalle en Zona de Protección Arqueológica (ficha 050 "*Antiguo Camino de Cártama*" del Catálogo de Protección Arqueológica del PGOU).

1/3

De acuerdo a los anteriores antecedentes, consta en el expediente los siguientes documentos:

- Certificado del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Málaga fechado el 01/12/2025, que expresa que durante el plazo de información pública computado desde el 25 de julio al 9 de octubre de 2022, ambos inclusive, no consta la presentación de una alegación por Dª. Sandra Sánchez Rico.
- Escrito de alegaciones por Dª. Sandra Sánchez Rico con fecha 09/09/2025 (entrada de registro número 2025355991).
- El informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad sostenible fechado el 14/11/2025 concluye informar favorablemente el ED en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias no vulneren las servidumbres aeronáuticas.
- El informe de la Delegación de Málaga de la Consejería de Cultura y Deporte fechado el 22/10/2025 es FAVORABLE a la documentación técnica presentada, e incide en la necesidad que durante el proceso de actuación y desarrollo del mismo, se contemple la realización de una actividad arqueológica preventiva mediante control arqueológico de movimiento de tierras.

1. INFORME

No es necesaria la aportación de nueva documentación, porque el documento técnico que se aprueba definitivamente es el mismo que obtuvo aprobación inicial.

Gerencia Municipal de Urbanismo
 Paseo Antonio Machado, 12
 29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	xLW03BXoYPzIXM0cdk8wYw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena José Carlos Lanzat Díaz Joaquín Pedraza Bueno	Firmado Firmado Firmado	02/12/2025 15:00:26 02/12/2025 14:12:03 02/12/2025 13:06:13
Observaciones		Página	1/3
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xLW03BXoYPzIXM0cdk8wYw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.1. ALEGACIONES

Con fecha 09/09/2025 Sandra Sánchez Rico presenta escrito de alegaciones con el siguiente contenido:

Se vulnera el derecho de igualdad de los propietarios/adjudicatarios de las VPO ya que las plantas bajas cuentan con patios desmedidos, que superan en muchos casos la propia superficie útil de las viviendas. Sin embargo, los metros de patio nos han dicho que son "gratis" y no hay que pagar por ellos, por lo que esas viviendas se están, de hecho, quedando con espacio comunitario que debería ser de todos, y apropiándolo a uso privativo por el MISMO PRECIO que las demás viviendas. De ello se desprende que además, cuando se vayan a vender las viviendas en el futuro, los bajos valdrán MUCHO más que el resto de viviendas, aun habiéndole adquirido por precio similar. Ya no es cuestión de preferencias respecto a la elección de la vivienda (cada vivienda es diferente y elegir una u otra no vulnera igualdad ninguna), es que se están asignando a uso privativo metros de la parcela que son de todos los propietarios y deberían ser tratados como suelo común (espacios verdes o de ocio). Como dato adicional, en los PLANOS de comercialización no se representaban estos patios, y tampoco en las jornadas de comercialización llevadas a cabo en el Hotel NH Málaga se informó de esta circunstancia por parte de los comerciales que estaban atendiendo a los compradores.

El escrito concluye solicitando que:

Se tenga en cuenta la irregular circunstancia alegada y se realicen las modificaciones oportunas en las zonas comunes de la urbanización ahora que sigue en pie el estudio detalle del mismo.

Con fecha 18/09/2025 la promotora del expediente, Residencial Santa Ana, S.C.A., ha aportado escrito de contestación a las alegaciones presentadas por Sandra Sánchez Rico, con el siguiente contenido:

1. Respecto al Precio VPO y zonas privativas no cubiertas: La superficie útil define la VPO y su precio (RD 3148/1978). En Andalucía, la superficie útil incluye el 50% de los espacios exteriores privativos cubiertos (si el lado menor > 1 m) (D. 149/2006). La inclusión de estas superficies en el precio no depende del promotor: queda fijada por la normativa y se concreta en la Calificación Provisional VPO, que determina la superficie útil efectiva y la superficie de venta antes de la licencia.
2. Respecto al Uso privativo de zonas comunes: Es el proyecto el que define qué parte de la zona común es privativa o comunitaria; ni el PG, ni el Plan Parcial, ni normativa sectorial establecen mínimos/máximos. La licencia municipal garantiza el cumplimiento de la normativa de vivienda.
3. Respecto al objeto y alcance del Estudio de Detalle: El ED (LISTA) tiene por objeto completar/ajustar la ordenación detallada prevista en el Plan Parcial de Ordenación (PPO), (Art. 94 RGLISTA), y entre sus cometidos no fija precios VPO ni determina el reparto de zonas comunes entre uso privativo/comunitario.

2/3

Este escrito de contestación a la alegación concluye que las cuestiones de los puntos 1) y 2) no son objeto del ED y por tanto considera la alegación improcedente.

Respecto estas alegaciones se puede concluir que de conformidad con el art. 94 del RGLISTA, el ED se limita a completar/ajustar determinaciones de ordenación detallada y, dentro de su ámbito, únicamente puede intervenir en ordenación de volúmenes, trazado local del viario secundario, localización de suelo dotacional y fijación/reajuste de alineaciones y rasantes; en ningún caso puede modificar el uso del suelo, la edificabilidad, el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento.

En consecuencia, las cuestiones invocadas en la alegación —superficie útil de patios privativos de viviendas en planta baja, precio de las viviendas, y contenido de los planos de comercialización de la promoción— no forman parte del objeto ni de las determinaciones propias de un ED y, por tanto, no son susceptibles de pronunciamiento en este instrumento. Tales extremos, en su caso, deberán dirimirse en el proyecto de edificación sometido a licencia urbanística y en los procedimientos sectoriales que correspondan.

Por tanto procede desestimar íntegramente las alegaciones formuladas por Dª Sandra Sánchez Rico.

Código Seguro De Verificación	xLW03BXoYPzIXM0cdk8wYw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena José Carlos Lanzat Díaz Joaquín Pedraza Bueno	Firmado Firmado Firmado	02/12/2025 15:00:26 02/12/2025 14:12:03 02/12/2025 13:06:13
Observaciones		Página	2/3
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

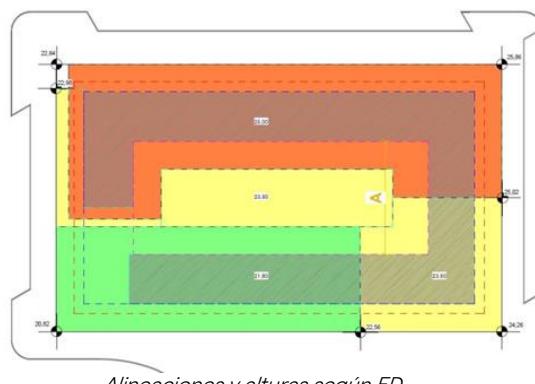
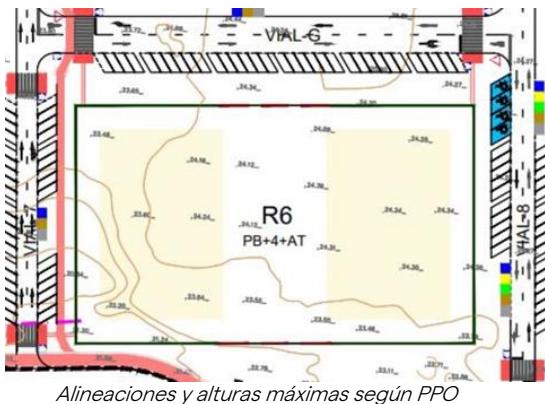




1.2. RESUMEN DE DETERMINACIONES DEL ED QUE SE LLEVA APROBACIÓN DEFINITIVA

Al objeto de comprender la justificación del sometimiento de este expediente a la aprobación definitiva se incluye, al igual que lo contuvo el informe técnico de aprobación inicial, un resumen de las determinaciones y valoración del ED:

- 1^a. El objeto y la delimitación del ámbito del ED cumple los preceptos previstos en el art. 2.3.10 del PGOU y art. 71 de la LISTA estableciendo la ordenación detallada según lo determinado en el PGOU, no modificando el uso, ni la edificabilidad, ni incrementando el aprovechamiento o afectando negativamente a las dotaciones previstas en el PGOU.
- 2^a. En coherencia con las obligaciones recogidas en la normativa del Plan Parcial de Ordenación para parcelas mayores de 5.000 m² de superficie, el objeto de este ED es: "[...] definir las características urbanísticas de aplicación a la Parcela R6 del Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino", recogiendo la definición de alineaciones, alturas, rasantes y área de ocupación máxima a la que tendrá que adaptarse la futura edificación proyectada mediante el correspondiente Proyecto Básico, permitiendo a la vez holgura suficiente para el desarrollo arquitectónico del edificio."
- 3^a. Se aumenta el número de viviendas de 167 a 200 y el techo edificable asignado por el PPO a la parcela un 10 %, pasando de 17.025,74 m² a 18.728,31 m², por acogerse a lo dispuesto en el Art. 2.4 del Decreto Ley 1/2025 de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda. Para materializar este exceso de techo debe aumentarse el número de plantas del edificio.
- 4^a. Se modifica la ordenación de volúmenes no vinculante determinada por el PPO en virtud de las competencias que el Apartado c del Art. 94.2 del RGLISTA asigna a los ED, pero manteniendo la tipología de edificación fijada en el artículo 20.2 del PPO: "Edificación residencial exenta en manzanas, en régimen de propiedad horizontal, vivienda plurifamiliar en altura, con espacios ajardinados anexos en el interior de la manzana".



3/3

2. PROPUESTA

Desestimar íntegramente las alegaciones formuladas por D^a Sandra Sánchez Rico.

Someter a consideración la **aprobación definitiva** del ED en la parcela R6 del SUNC-RT-1 *Cortijo Merino*, conforme a la documentación presentada con fecha 26 de junio de 2025 y fechada en Febrero 2025.

Es condición de la licencia de obras que durante el proceso de actuación y desarrollo del mismo, se contemple la realización de una actividad arqueológica preventiva mediante control arqueológico de movimiento de tierras.

El Arquitecto municipal
Fdo.: Joaquín Pedraza Bueno

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

Código Seguro De Verificación	xLW03BXoYPzIXMOcdk8wYw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena José Carlos Lanzat Díaz Joaquín Pedraza Bueno	Firmado Firmado Firmado	02/12/2025 15:00:26 02/12/2025 14:12:03 02/12/2025 13:06:13
Observaciones		Página	3/3
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

