

RESUMEN EJECUTIVO

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

Código Seguro De Verificación	41MVD2yqvgEn7CEE8T1WBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	07/01/2026 13:47:18
Observaciones		Página	1/32
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/41MVD2yqvgEn7CEE8T1WBw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

Código Seguro De Verificación	41MVD2yqvgEn7CEE8T1WBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	07/01/2026 13:47:18
Observaciones		Página	2/32
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/41MVD2yqvgEn7CEE8T1WBw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

1.- Memoria Descriptiva

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 circscribe 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.

Código Seguro De Verificación	41Mvd2yqvgEn7CEE8T1WBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	07/01/2026 13:47:18
Observaciones		Página	3/32
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/41Mvd2yqvgEn7CEE8T1WBw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

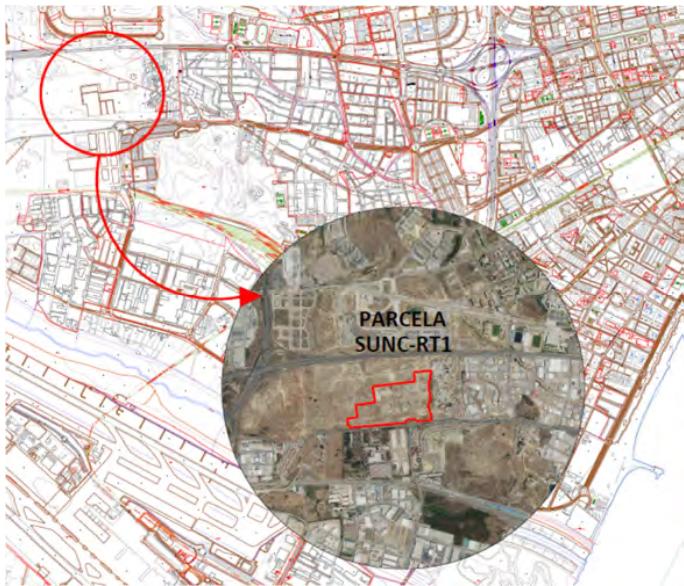


Fig 1. Ubicación y Vista Aérea del Sector

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.

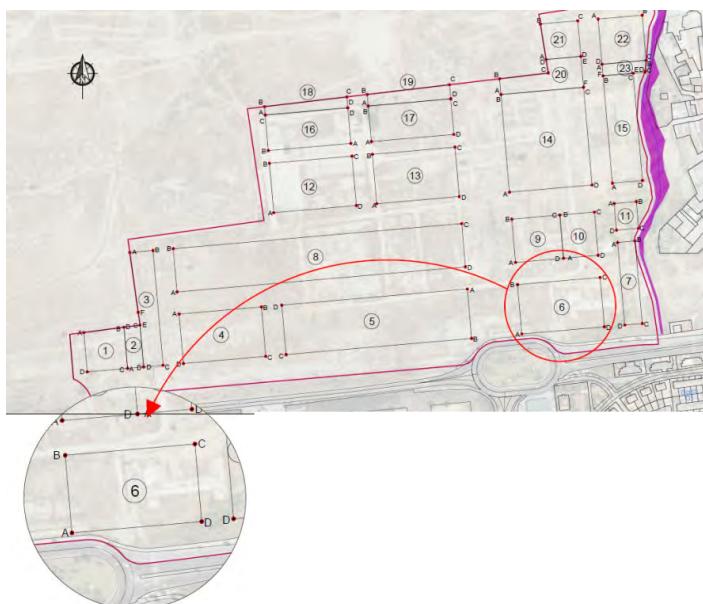


Fig 2. Manzana R6 según PP

Código Seguro De Verificación	41Mvd2yqvgEn7CEE8T1WBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	07/01/2026 13:47:18
Observaciones		Página	4/32
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/41Mvd2yqvgEn7CEE8T1WBw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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 Gestión 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 Gestión 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.

Código Seguro De Verificación	4lMvd2yqvgEn7CEE8TlWBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	07/01/2026 13:47:18
Observaciones		Página	5/32
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4lMvd2yqvgEn7CEE8TlWBw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

Código Seguro De Verificación	41Mvd2yqvgEn7CEE8T1WBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	07/01/2026 13:47:18
Observaciones		Página	6/32
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/41Mvd2yqvgEn7CEE8T1WBw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

3.- Justificación de Ordenación

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 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	Residencial Plurifamiliar - VPO
Usos Compatibles	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 m ² s
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)

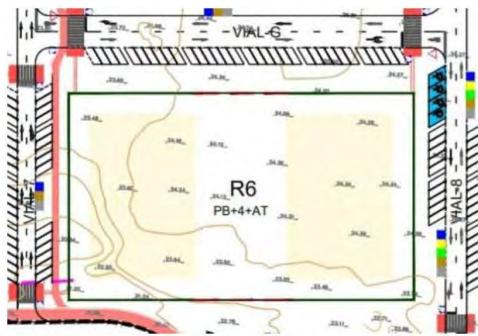
Código Seguro De Verificación	41Mvd2yqvgEn7CEE8T1WBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	07/01/2026 13:47:18
Observaciones		Página	7/32
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/41Mvd2yqvgEn7CEE8T1WBw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



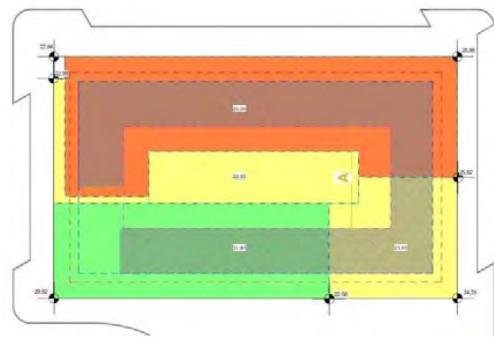
Altura actual / máxima permitida	PB+4+Ático (según Art. 20.7 Ord. PP) - Altura máx. 21,20 m. Pasaríamos a 19,20m para cumplimiento Título VIII, conjuntamente con la definición de la cota altimétrica de todas las plataformas PB+5+Ático (según Art. 2.4 DL 1/2025) - Altura máx. 24,40 m. Pasaríamos a 22,40 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 m ² t----- VPO Su comprobación será por el Servicio de Licencias en el contexto de la licencia de obras.
OTROS	-

Código Seguro De Verificación	41Mvd2yqvgEn7CEE8T1WBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	07/01/2026 13:47:18
Observaciones		Página	8/32
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/41Mvd2yqvgEn7CEE8T1WBw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Alineaciones y alturas máximas según PPO



Alineaciones y alturas según ED

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

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

Se aumenta el techo edificable asignado por el PPO a la parcela un 10 %, pasando de 17.025,74 m²t a 8.728,31 m²t, porque se acoge a lo dispuesto en el Art. 2.4 del Decreto Ley 1/2025 de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, que cita:

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	41MVD2yqvgEn7CEE8T1WBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	07/01/2026 13:47:18
Observaciones		Página	9/32
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/41MVD2yqvgEn7CEE8T1WBw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

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.

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:

Código Seguro De Verificación	41Mvd2yqvgEn7CEE8T1WBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	07/01/2026 13:47:18
Observaciones		Página	10/32
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/41Mvd2yqvgEn7CEE8T1WBw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

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.

Código Seguro De Verificación	41MVD2yqvgEn7CEE8T1WBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	07/01/2026 13:47:18
Observaciones		Página	11/32
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/41MVD2yqvgEn7CEE8T1WBw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4.- Ordenanzas particulares de aplicación

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

Código Seguro De Verificación	41Mvd2yqvgEn7CEE8T1WBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	07/01/2026 13:47:18
Observaciones		Página	12/32
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/41Mvd2yqvgEn7CEE8T1WBw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

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.

Mayo 2025

Fdo: Juan Francisco Luque Barona - Arquitecto

Código Seguro De Verificación	41Mvd2yqvgEn7CEE8T1WBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	07/01/2026 13:47:18
Observaciones		Página	13/32
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/41Mvd2yqvgEn7CEE8T1WBw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

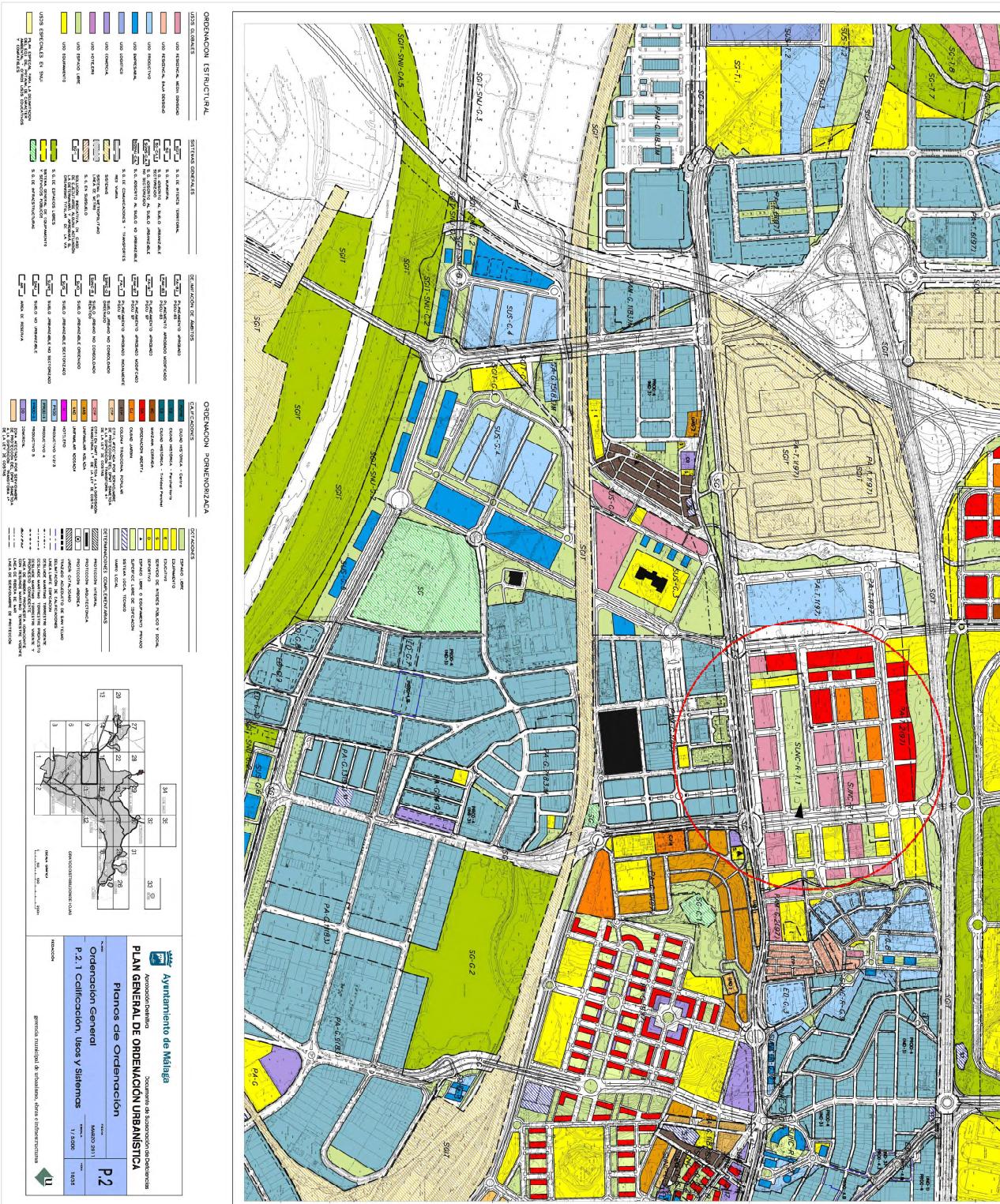
Código Seguro De Verificación	41Mvd2yqvgEn7CEE8T1WBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	07/01/2026 13:47:18
Observaciones		Página	14/32
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/41Mvd2yqvgEn7CEE8T1WBw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Código Seguro De Verificación	41Mvd2yqvgEn7CEE8T1WBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	07/01/2026 13:47:18
Observaciones		Página	15/32
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/41Mvd2yqvgEn7CEE8T1WBw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

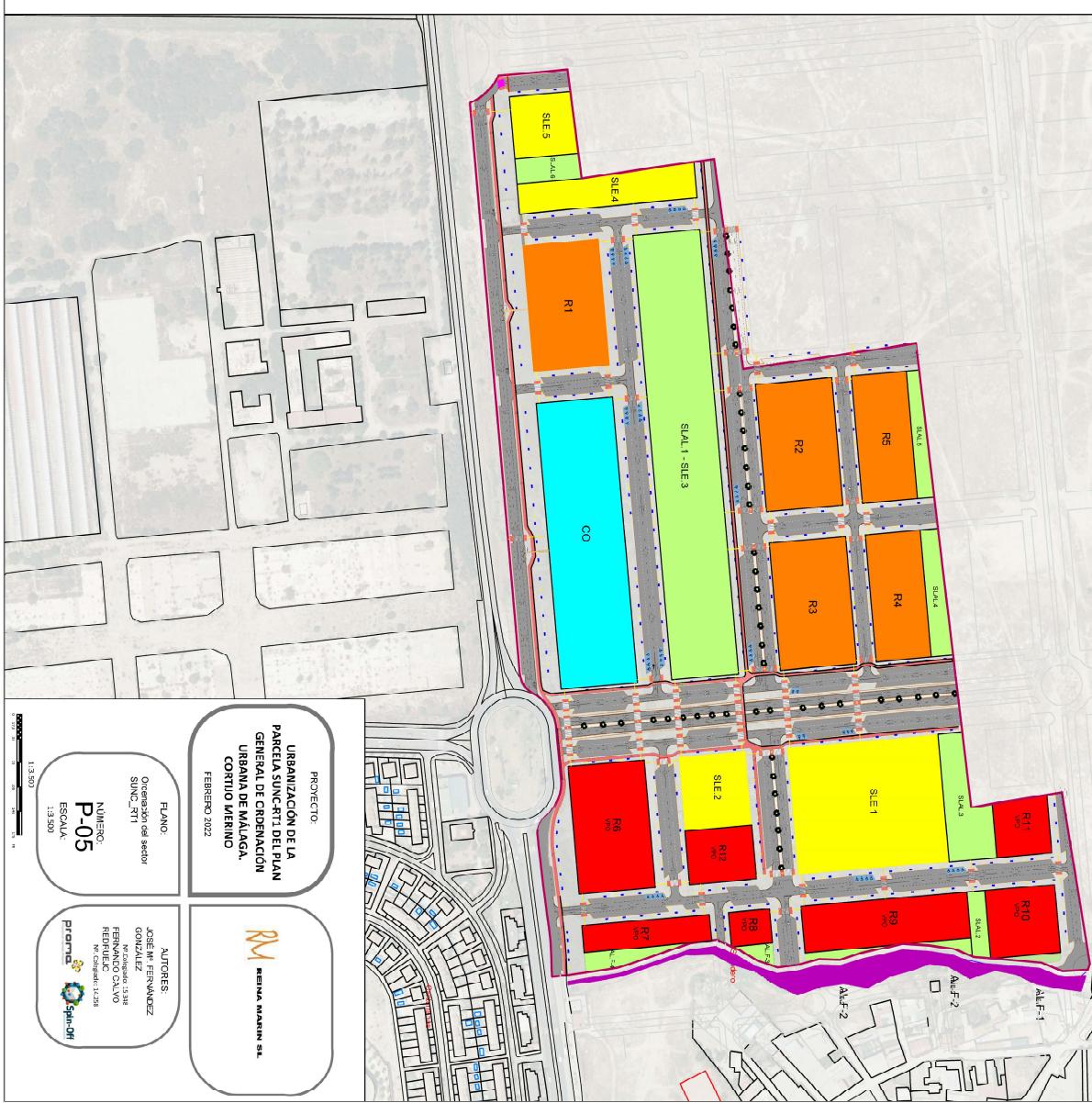




SITUACIÓN Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino"

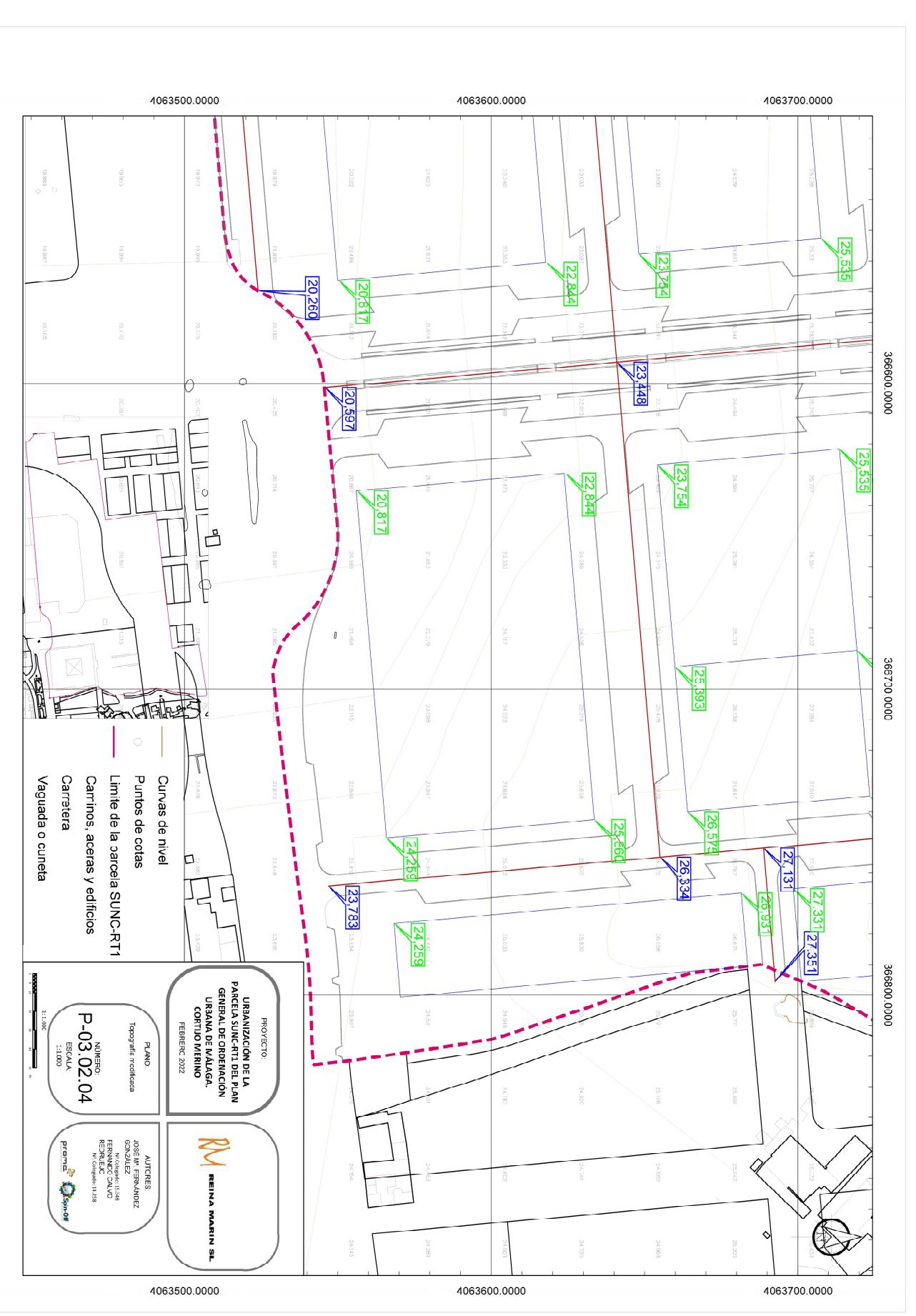
Código Seguro De Verificación	41Mvd2yqvgEn7CEE8TlWBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	07/01/2026 13:47:18
Observaciones		Página	16/32
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/41Mvd2yqvgEn7CEE8TlWBw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27. Ley 39/2015)		





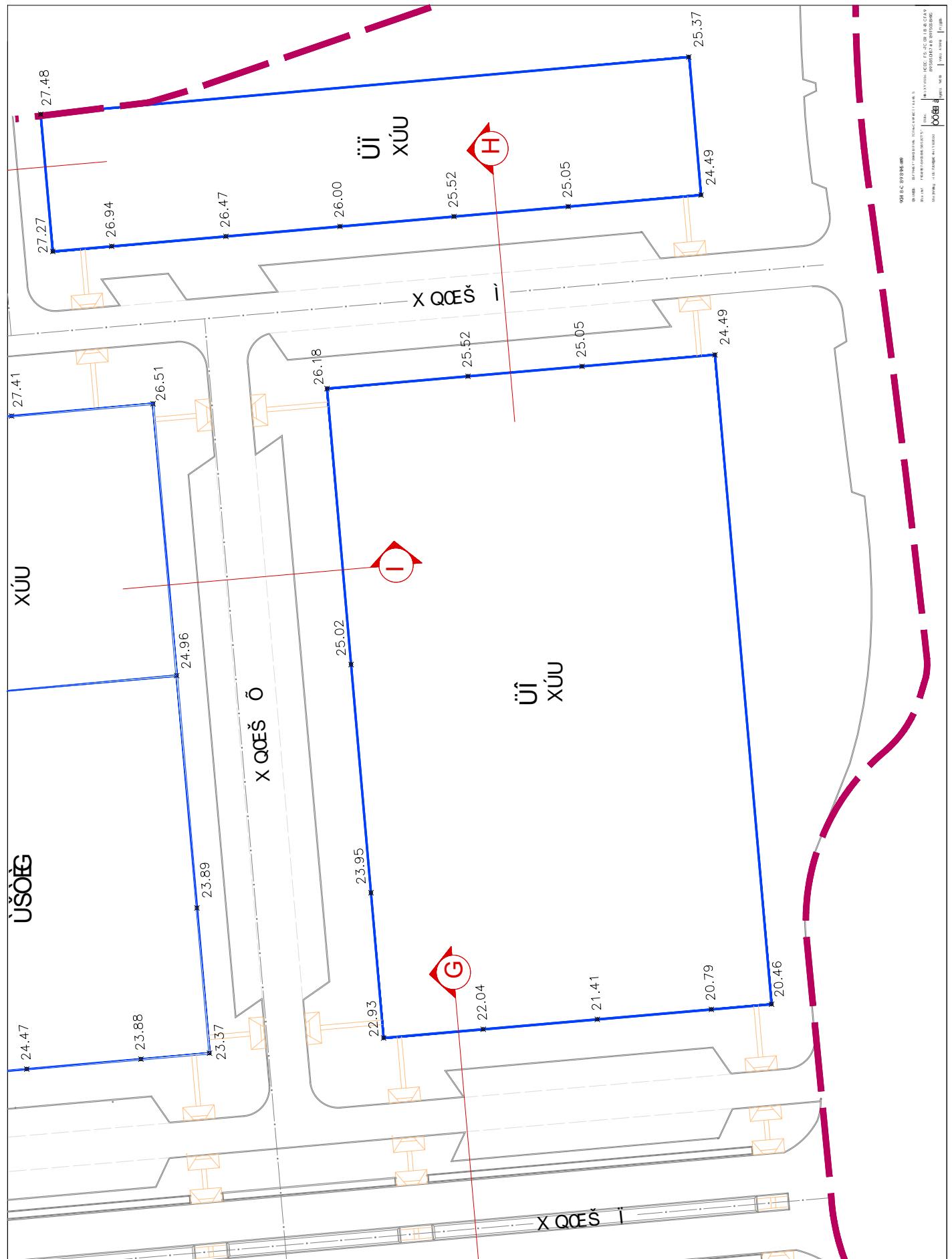
Código Seguro De Verificación	41MVD2yqvgEn7CEE8TlWBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	07/01/2026 13:47:18
Observaciones		Página	17/32
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/41MVD2yqvgEn7CEE8TlWBw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27.1. Ley 39/2015)		





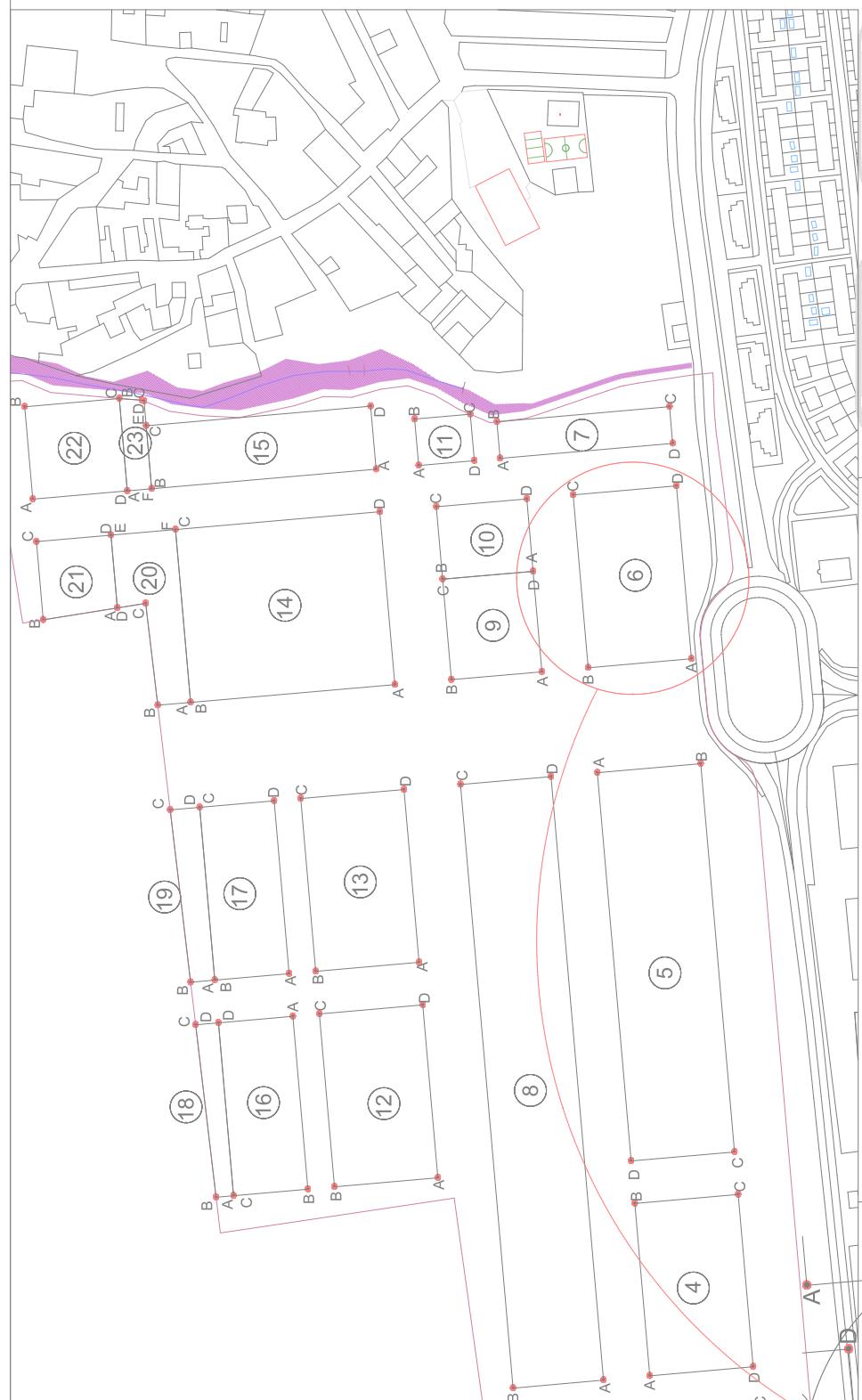
Código Seguro De Verificación	4lMVd2yqvgEn7CEE8TlWBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	07/01/2026 13:47:18
Observaciones		Página	18/32
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4lMVd2yqvgEn7CEE8TlWBw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)		





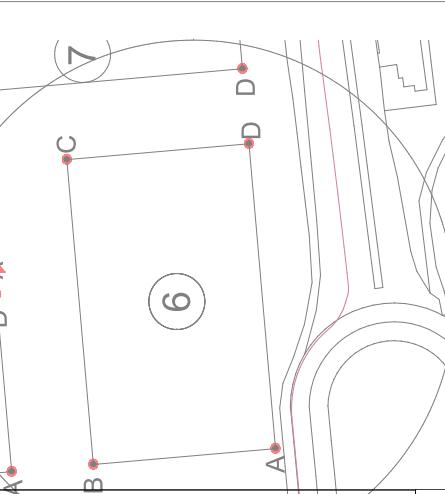
Código Seguro De Verificación	41Mvd2yqvgEn7CEE8T1WBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	07/01/2026 13:47:18
Observaciones		Página	19/32
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/41Mvd2yqvgEn7CEE8T1WBw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





COORDENADAS DE LA PARCELA 6			
LADO EST PV	RUMBO	DISTANCIA	COORDENADAS Y
A	N 04°58'59.48" W	68.00	366,635.25
B	N 85°01'21.07" E	113.81	366,629.35
C	S 04°58'39.18" E	68.00	366,742.73
D	S 85°01'21.07" W	113.81	366,748.63
A			4,063,556.01

SUPERFICIE = 7.738,97 m²



PROYECTO:
URBANIZACIÓN DE LA
PARCELA SUNC-RTI DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE MÁLAGA.
CORTijo MERINO
FEBRERO 2022

PLANO:
Ranillado de la parcela
nº 6

NÚMERO:
P-04.02.6
ESCALA:
1:3.000

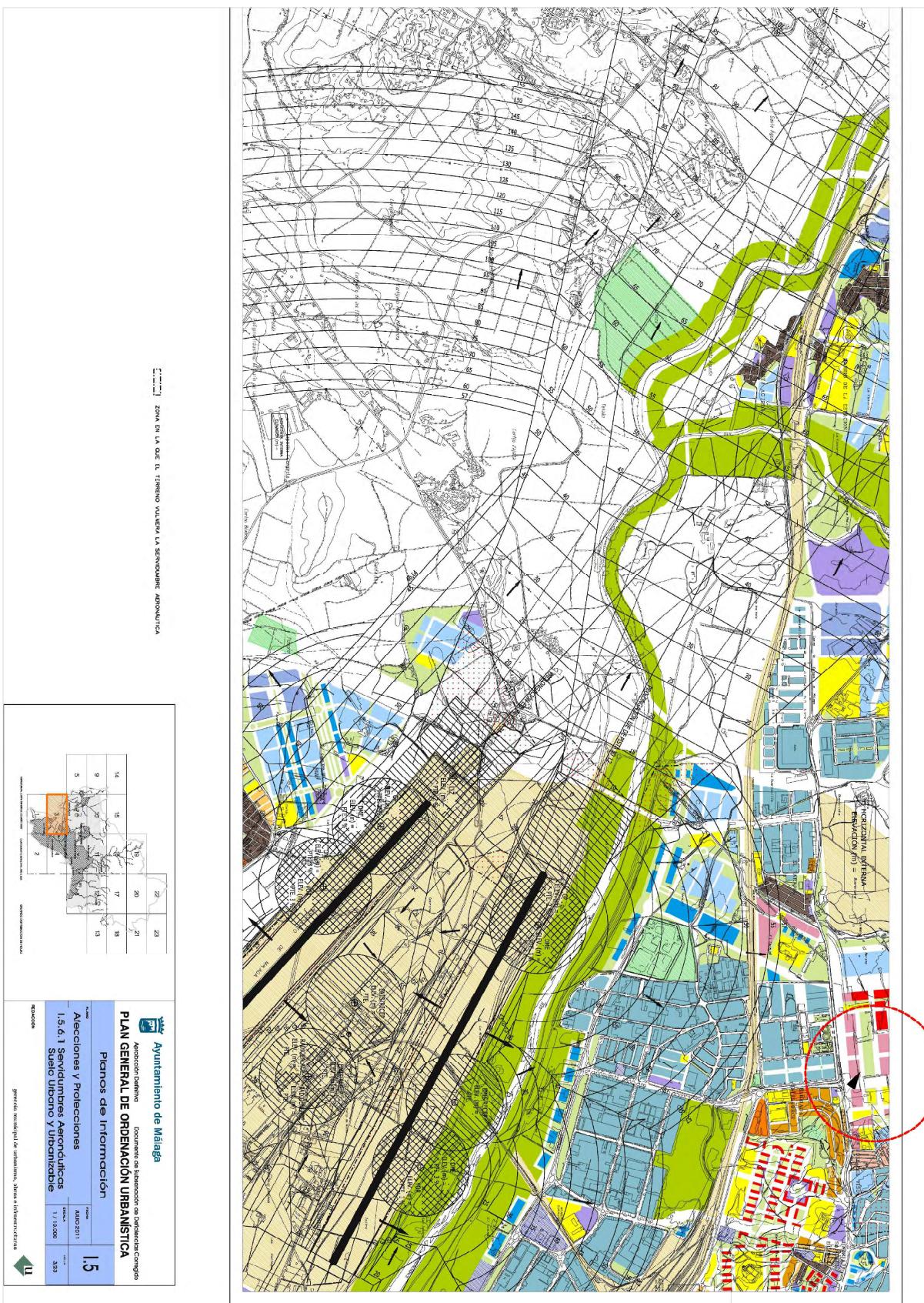
AUTORES:
JOSE Mº FERNÁNDEZ
GONZALEZ
FERNANDO CALVO
REPRIEGO
IUA. Chapillón: 34-2086



ESTUDIO DE DETALLE
PROYECTO: PLANIFICACIÓN URBANA Y CULTURA MÁLAGA
RESPONSABLE: JUAN M. A. CALVO
PROYECTO: PLANIFICACIÓN URBANA Y CULTURA MÁLAGA
RESPONSABLE: JUAN M. A. CALVO
FECHA: 07/01/2026
FORMATO: PDF
ED-05

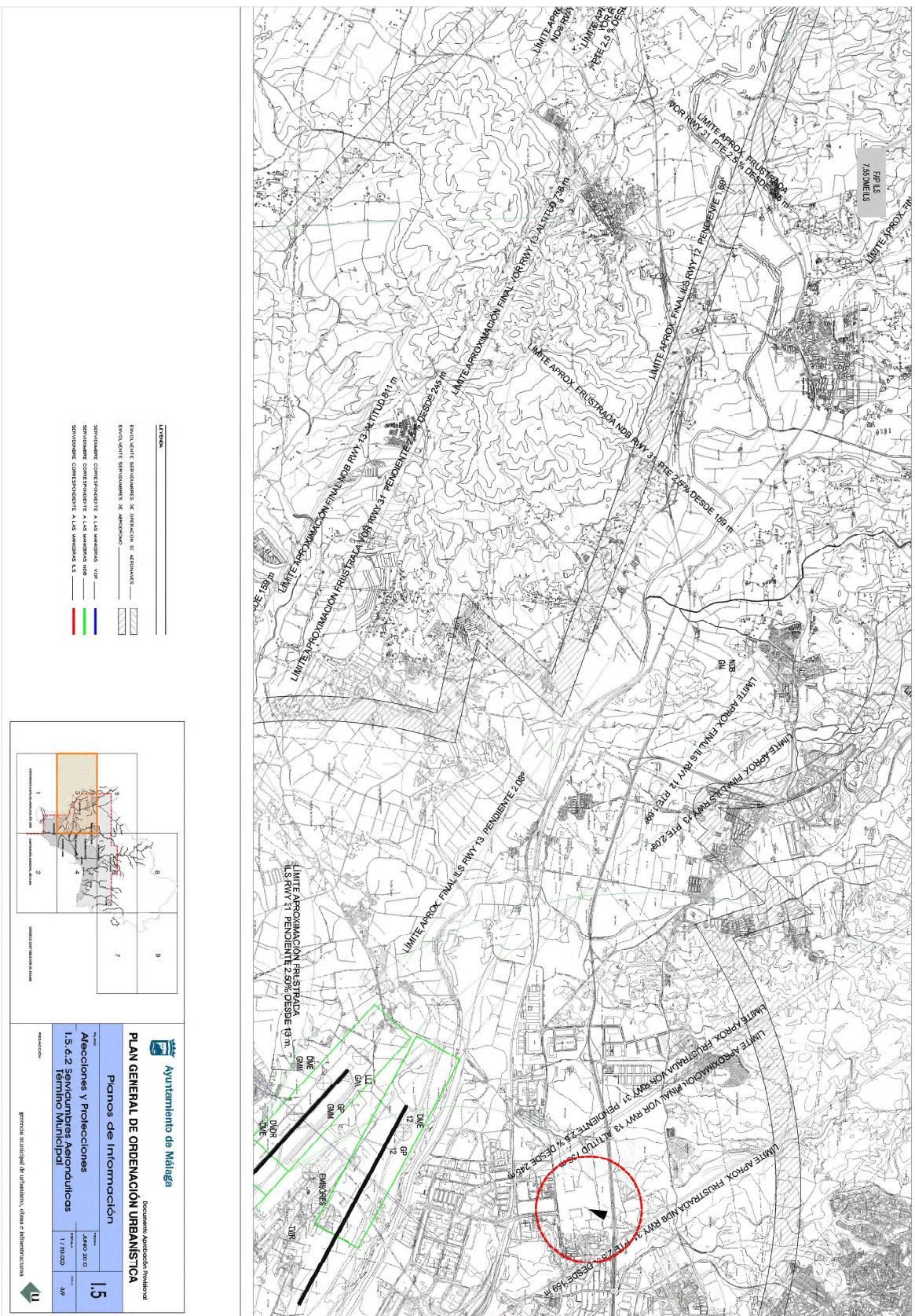
Código Seguro De Verificación	41Mvd2yqvgEn7CEE8T1WBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	07/01/2026 13:47:18
Observaciones		Página	20/32
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/41Mvd2yqvgEn7CEE8T1WBw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Código Seguro De Verificación	41Mvd2yqvgEn7CEE8T1WBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	07/01/2026 13:47:18
Observaciones		Página	21/32
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/41Mvd2yqvgEn7CEE8T1WBw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

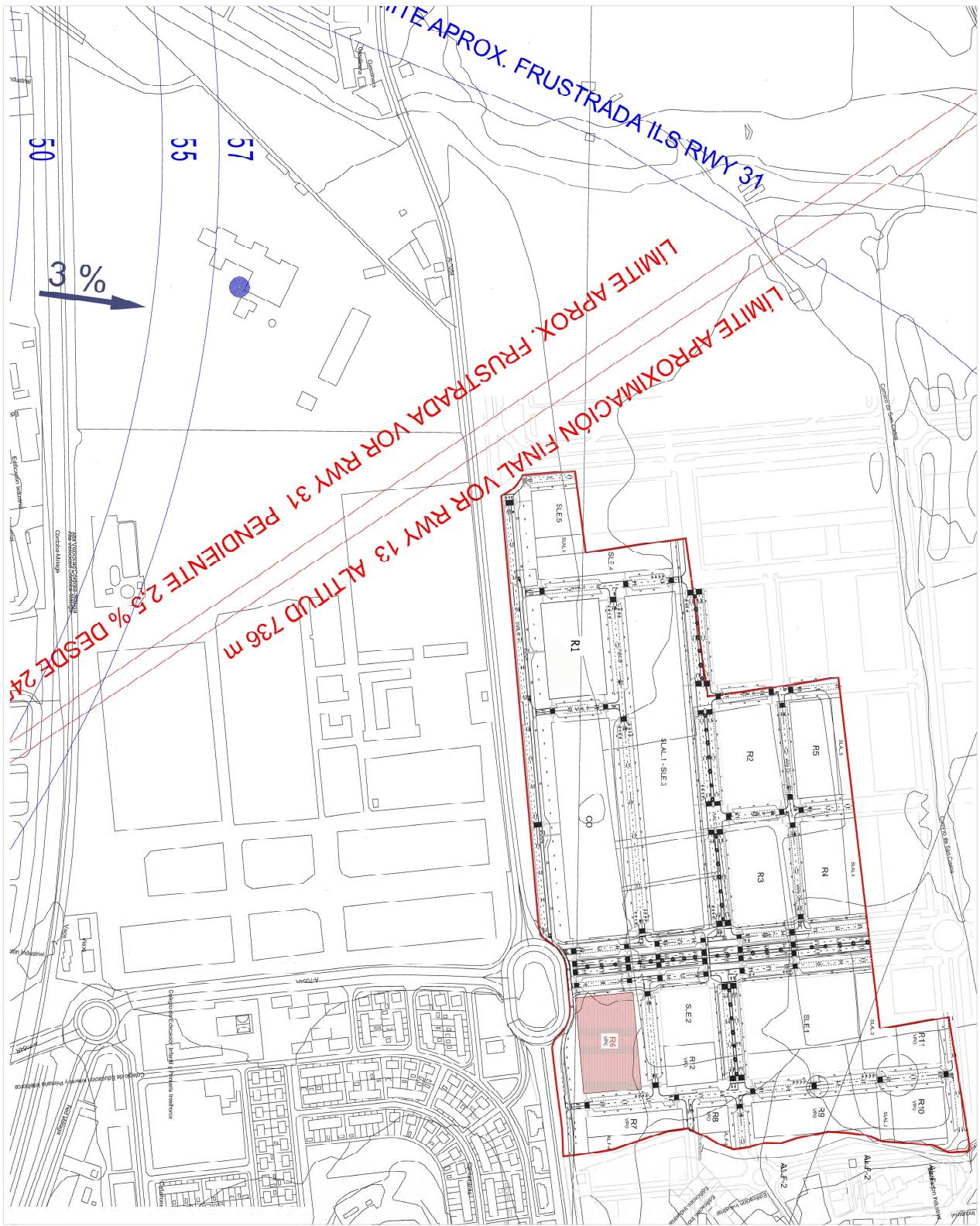




SITUACIÓN Sector S "Cortijo Merino"

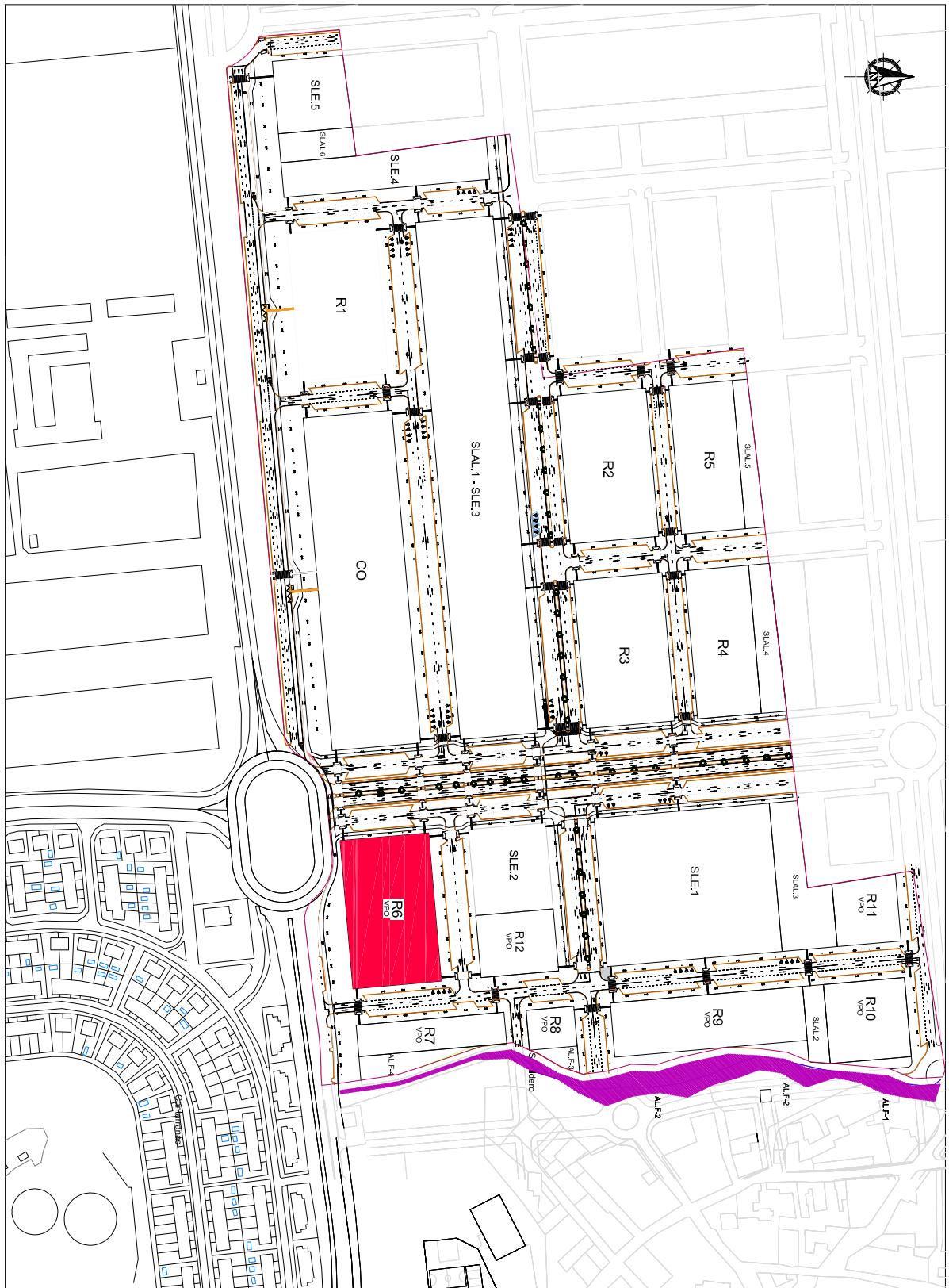
Código Seguro De Verificación	4lMVd2yqvgEn7CEE8T1WBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	07/01/2026 13:47:18
Observaciones		Página	22/32
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4lMVd2yqvgEn7CEE8T1WBw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)		





Código Seguro De Verificación	41Mvd2yqvgEn7CEE8TlWBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	07/01/2026 13:47:18
Observaciones		Página	23/32
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/41Mvd2yqvgEn7CEE8TlWBw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



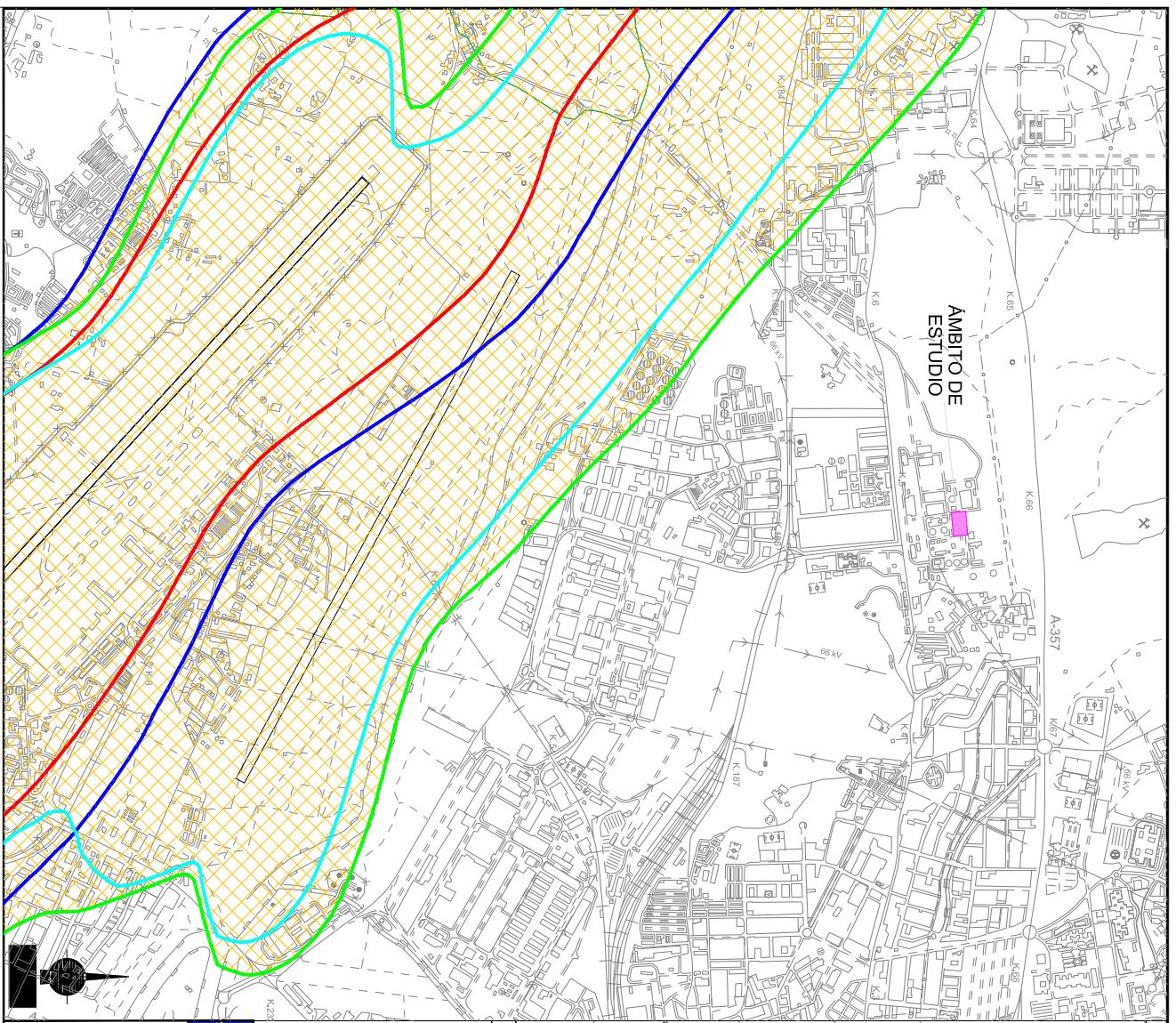


ESTUDIO DE DETALLE
Proyecto: *Intervención en el tramo comprendido entre la estación de Málaga y la estación de Málaga-San Bernardo*
Fase: *Estudio de detalle*
Referencia: *Ref. 00000000000000000000*
Firma: *Joaquín Pedraza Bueno*
Firma digital: *41Mvd2yqvgEn7CEE8T1WBw==*

ED19

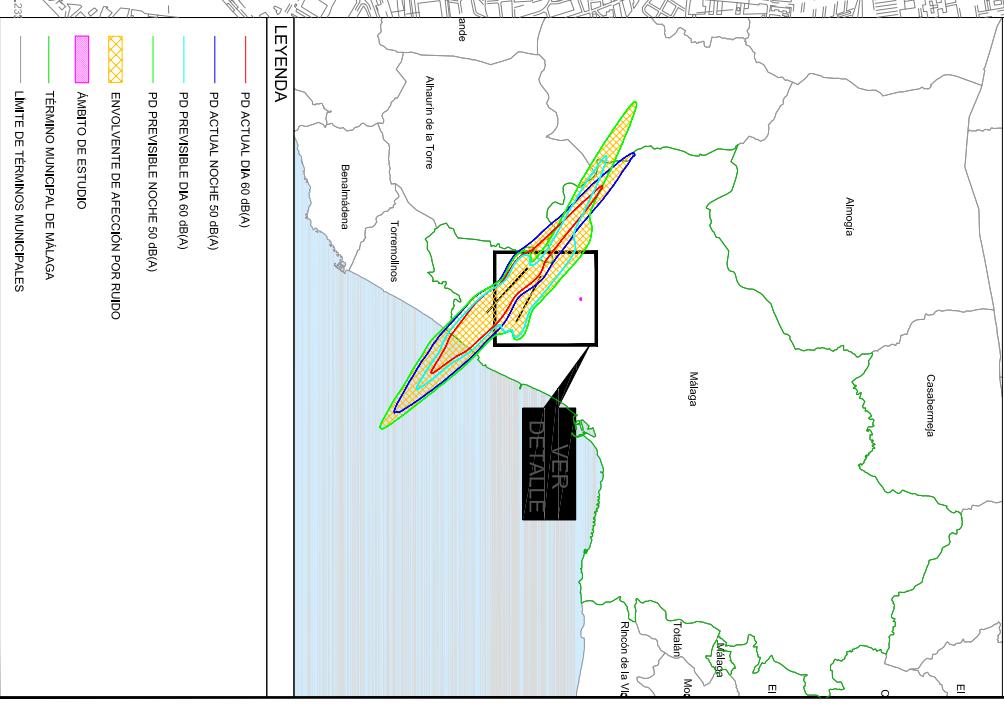
Código Seguro De Verificación	41Mvd2yqvgEn7CEE8T1WBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	07/01/2026 13:47:18
Observaciones		Página	24/32
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/41Mvd2yqvgEn7CEE8T1WBw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





VISTA GENERAL

E 1:250.000



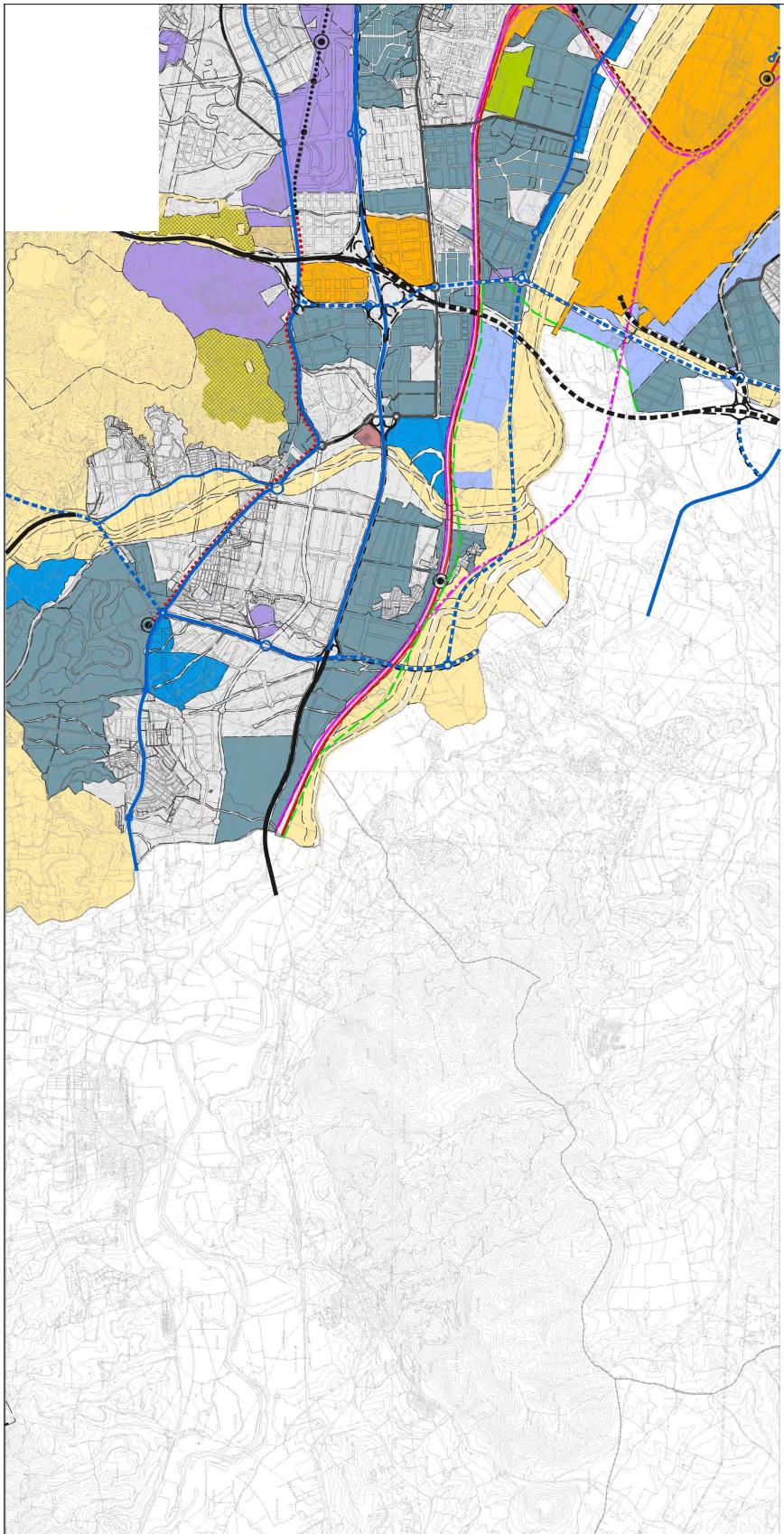
E 1:250.000

 GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE DIRECCIÓN GENERAL DE TRANSPORTES AÉREO Y MARÍTIMO		SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL			
AEROPUERTO DE MÁLAGA-COSTA DEL SOL					
AFECCIONES ACÚSTICAS					
PLAN DIRECTOR CONFIGURACIÓN ACTUAL CONFIGURACIÓN PREVISIBLE					
ESCALA 1:20.000	FECHA DICIEMBRE 2023	EXP. 230492	PLANO 1		

ESTUDIO DE DIFUSIÓN
Avances en el campo de la movilidad sostenible
Proyecto
referencia: 00000000000000000000
Autenticado: 00000000000000000000
ED10

Código Seguro De Verificación	41Mvd2yqvgEn7CEE8T1WBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	07/01/2026 13:47:18
Observaciones		Página	25/32
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/41Mvd2yqvgEn7CEE8T1WBw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

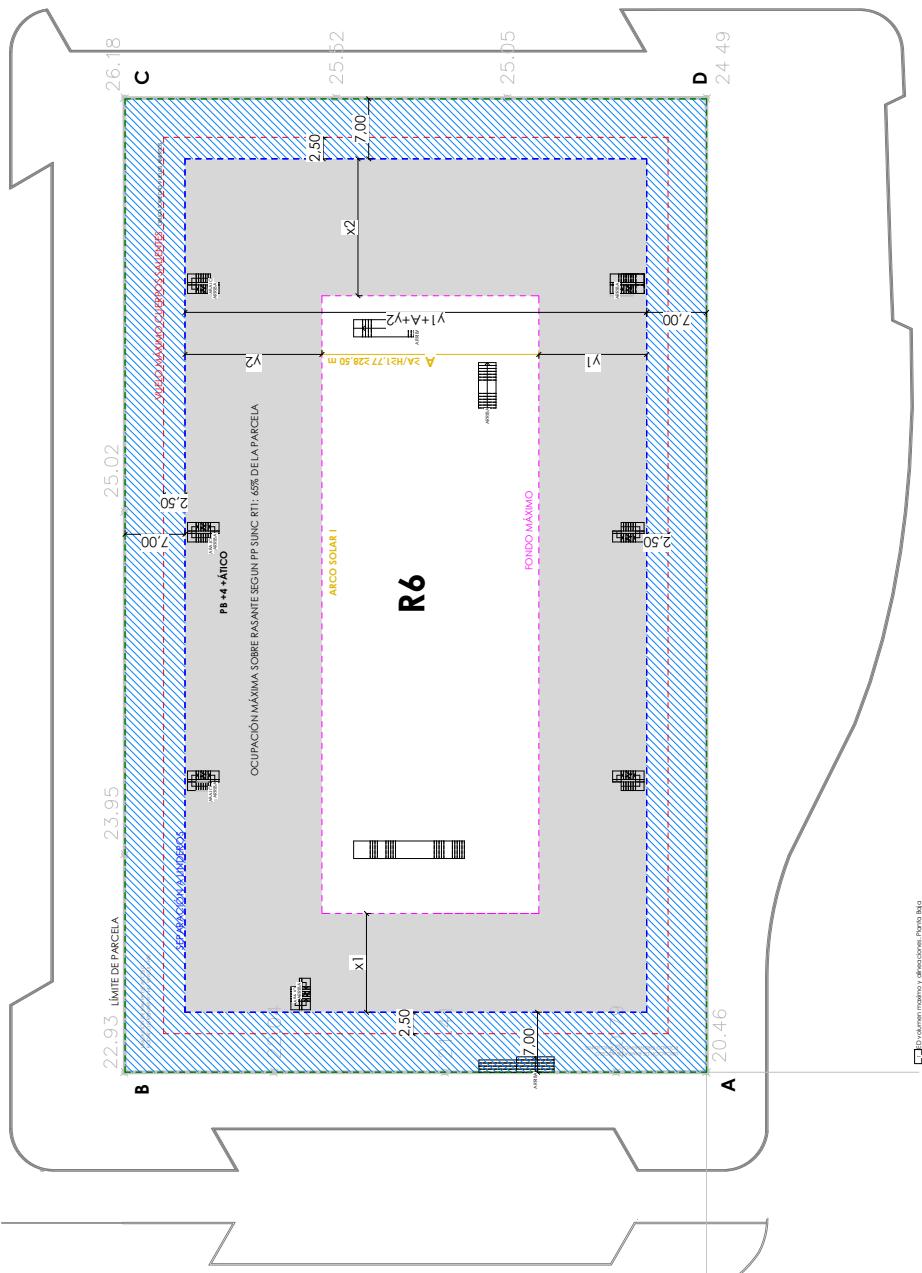




ESTUDIO DE DETALLE

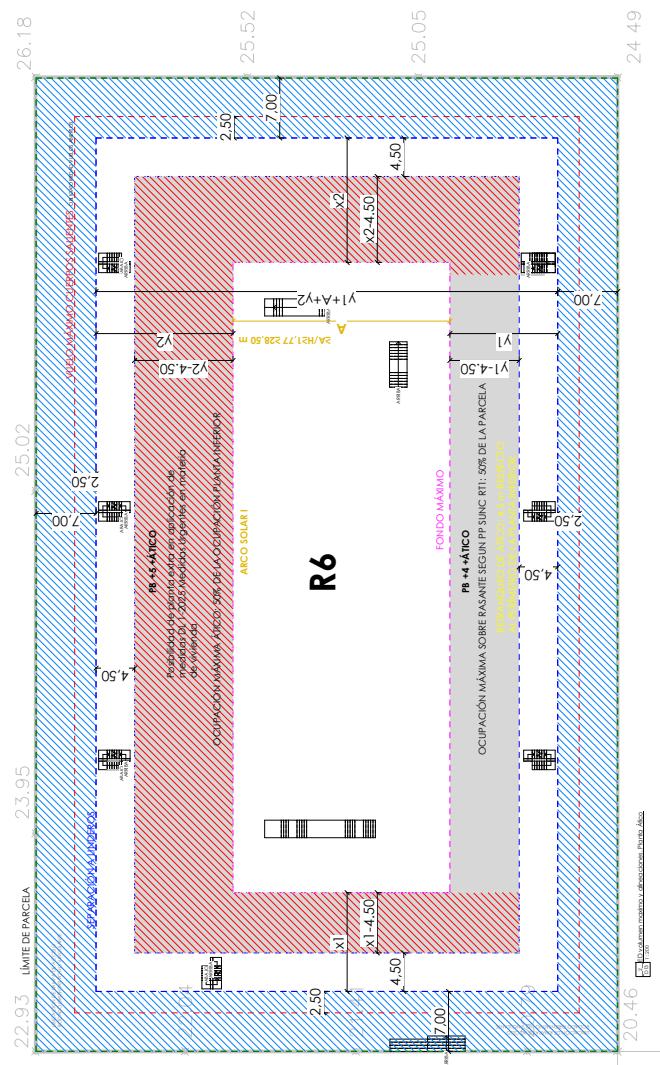
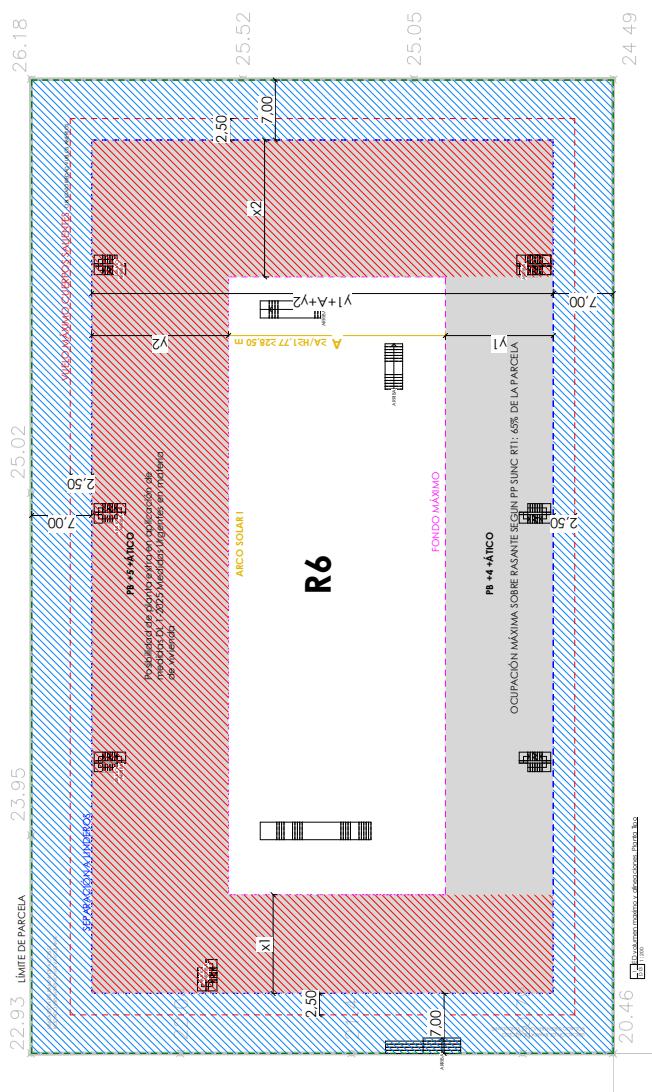
Código Seguro De Verificación	41Mvd2yqvgEn7CEE8TlWBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	07/01/2026 13:47:18
Observaciones		Página	26/32
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/41Mvd2yqvgEn7CEE8TlWBw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





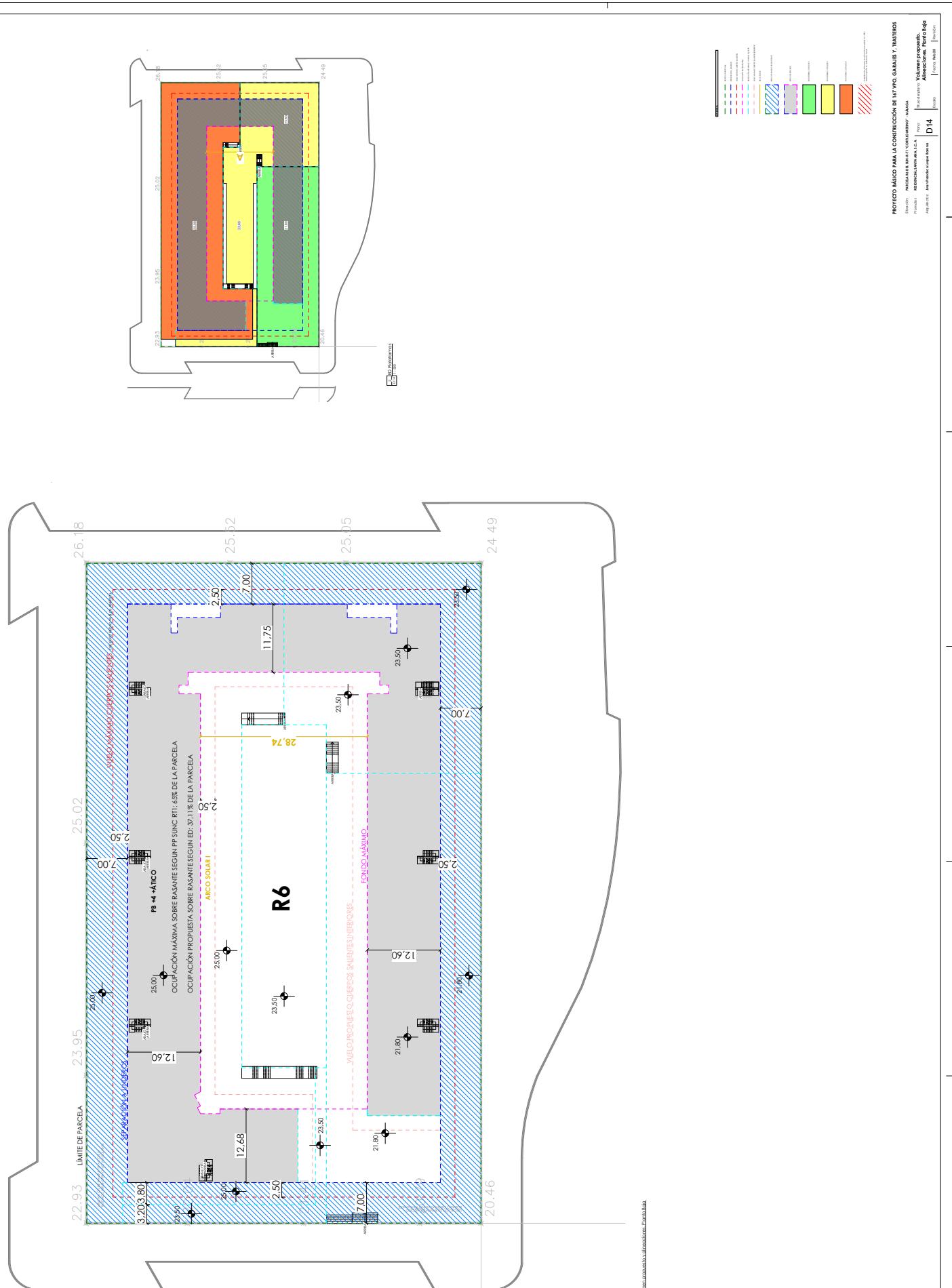
Código Seguro De Verificación	41MVD2yqvgEn7CEE8TlWBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	07/01/2026 13:47:18
Observaciones		Página	27/32
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/41MVD2yqvgEn7CEE8TlWBw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





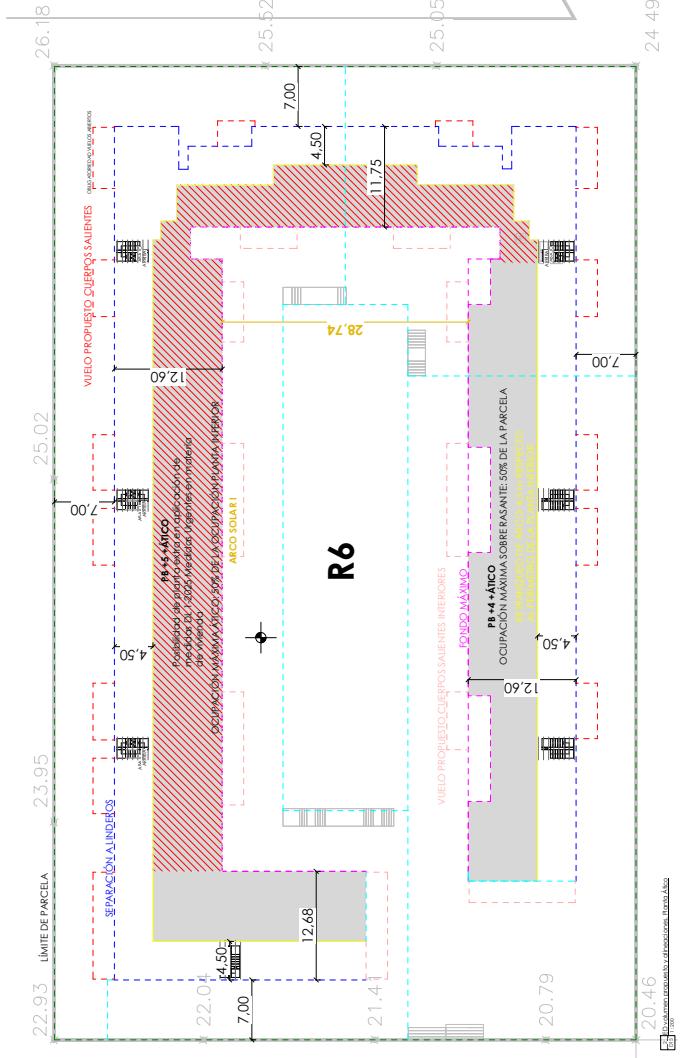
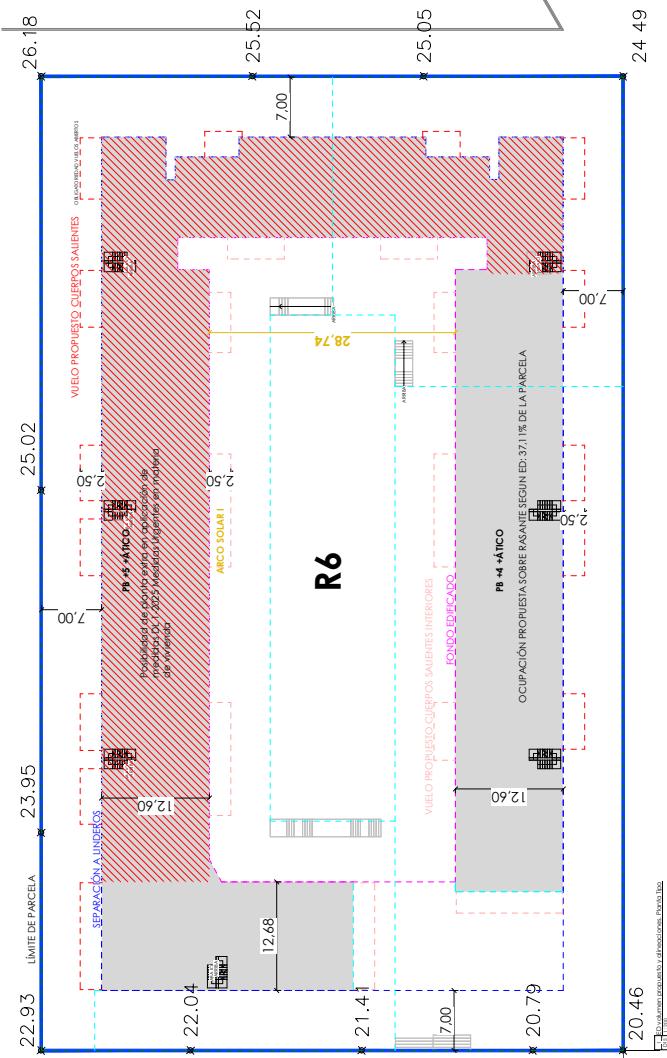
Código Seguro De Verificación	41MVD2yqvgEn7CEE8TlWBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	07/01/2026 13:47:18
Observaciones		Página	28/32
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/41MVD2yqvgEn7CEE8TlWBw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Código Seguro De Verificación	4lMVd2yqvgEn7CEE8T1WBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	07/01/2026 13:47:18
Observaciones		Página	29/32
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4lMVd2yqvgEn7CEE8T1WBw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





PROYECTO BÁSICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 167 VPO. GARAJES Y TRASTEROS					
SISTEMA: PARECIALES BÁSICOS CON DIFERENCIAS DE ALTO - HAB. 100					
PILOTO:	PILOTO:	Volumen propuesto	Punto de partida	Punto de llegada	TIPO:
REINFORZAMIENTO MÁX. C.A.	PILOTO:	Tramo del parque	Altura propuesta	Altura real	TIPO:
ATERRIZAJE:	ATERRIZAJE:	PILOTO:	PILOTO:	PILOTO:	PILOTO:
ARMADO DE LUGAR: BARRERA	ARMADO DE LUGAR: BARRERA	D16	PILOTO:	PILOTO:	PILOTO:

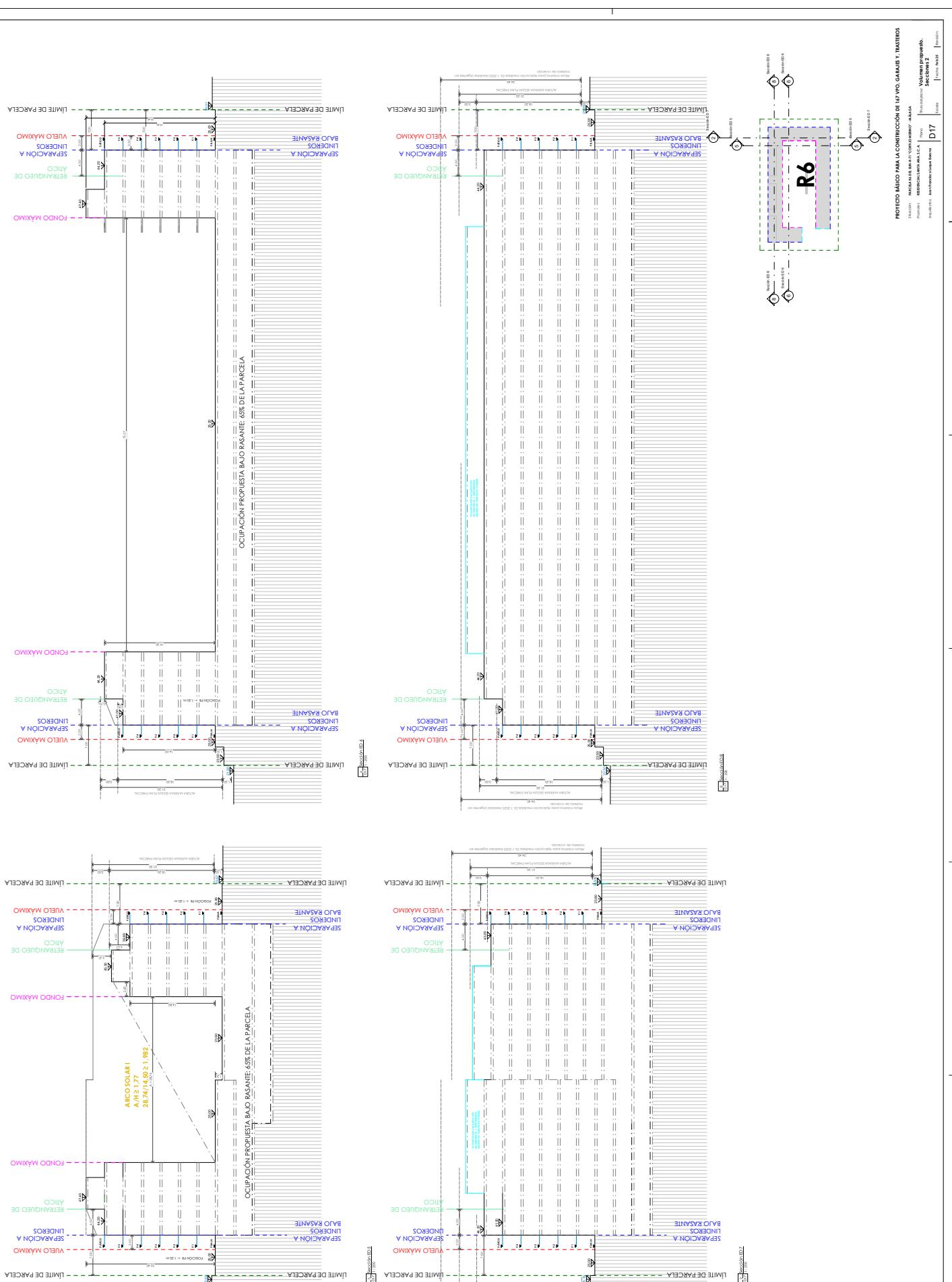
Código Seguro De Verificación	41MVD2yqvgEn7CEE8T1WBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	07/01/2026 13:47:18
Observaciones		Página	30/32
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/41MVD2yqvgEn7CEE8T1WBw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Código Seguro De Verificación	41MvD2yqvgEn7CEE8T1WBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	07/01/2026 13:47:18
Observaciones		Página	31/32
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/41MvD2yqvgEn7CEE8T1WBw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Código Seguro De Verificación	41Mvd2yqvgEn7CEE8T1WBw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	07/01/2026 13:47:18
Observaciones		Página	32/32
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/41Mvd2yqvgEn7CEE8T1WBw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

