

S a n t i a g o L l o r e d a M á r q u e z

Arquitecto Colegiado Nº 899

Colegio Arquitectos Málaga

Tlf.: 605347188

lloredamarquez@gmail.com

**RESUMEN EJECUTIVO DE ESTUDIO DE DETALLE:
DE LA PARCELA CO DEL SECTOR SUNC-RT-1
"CORTIJO MERINO" (MÁLAGA)**

Situación:

**PARCELA CO DEL SECTOR SUNC-RT-1
"CORTIJO MERINO"(MÁLAGA)**

Promotor:

REINA MARÍN S.L.

**DIC. 2025
872/25**



A r q u i t e c t o

Santiago Lloreda Márquez

INDICE

MEMORIA

- 1. PROMOTOR**
- 2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**
- 3. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTE**
- 4. ÁMBITO TERRITORIAL Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**
- 5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS ACTUALES**
- 6. PARÁMETROS URBANÍSTICOS MODIFICADOS POR EL PRESENTE E.D.**
- 7. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA**

PLANOS

- 1. PLANO GENERAL**

MEMORIA

1. PROMOTOR

Por encargo de la mercantil REINA MARÍN S.L con CIF: B29769619 y domicilio en C/Denis Belgrano 3, C.P.2901, Málaga, cuyo representante legal es Fernando Quesada Megías, DNI: 25102735Y se redacta el presente Estudio de Detalle en la PARCELA CO DEL SECTOR SUNC-TR-1 "CORTIJO MERINO" (MÁLAGA)

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle en la Parcela CO es la ordenación del volumen, la fijación de alineaciones y rasantes de las edificaciones, definición de espacios exteriores de aparcamientos en superficie con el propósito de crear las condiciones adecuadas para la construcción de una o más edificaciones.

3. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTE

- P.G.O.U. DE MÁLAGA.
- PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUNC-RT-1 "CORTIJO MERINO" MÁLAGA
- LEY 7/2021 DE IMPULSO A LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA, LISTA

4. ÁMBITO TERRITORIAL Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El ámbito de la presente Estudio de Detalle es la PARCELA CO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUNC-RT-1 "CORTIJO MERINO"

La titularidad de los terrenos que constituyen el ámbito del presente Estudio de Detalle es de la mercantil REINA MARÍN S.L con CIF: B29769619.

Registralmente la Parcela es la nº 66700, IDUFIR 29026000969982.

Catastralmente la parcela queda definida como la 6435302UF6663N0001MD

La parcela CO tiene una superficie de 17.401,02 m2,

5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS ACTUALES

Los parámetros urbanístico actuales de Parcela CO del Presente Estudio de Detalle se definen en el PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUNC-RT-1 "CORTIJO MERINO" y son los que siguen:

Los parámetros urbanísticos actuales de Parcela CO

Superficie:	17.401,02 m ² s
Edificabilidad:	11.450,00 m ² t
Uso:	Comercial
N.º máx. de plantas:	B ^a +1 B ^o +2 (si la edificación del entorno tiene alturas superiores)
Altura máxima:	9 m (caso de B ^a +1) 12,5 m (caso de B ^a +2)
Ocupación:	70% P ^a B ^a 50% P ^a 1 ^a 10% de P ^a 1 ^a para oficinas del centro comercial
Separación a linderos:	Se permite alineación a vial Cuando la alineación coincida con valla, la edificación se situará a no menos de 8 mts Separación mínima a linderos privados 5 mts

6. PARAMETROS URBANISTICOS MODIFICADOS POR EL PRESENTE E.D.

El objeto del presente Estudio de Detalle en la Parcela CO es la ordenación del volumen, la fijación de alineaciones y rasantes de las edificaciones, definición de espacios exteriores de aparcamientos en superficie con el propósito de crear las condiciones adecuadas para la construcción de una o más edificaciones.

Los parámetros urbanístico modificados son los que siguen:

Los parámetros urbanísticos modificados de Parcela CO

Superficie:	17.401,02 m ² s
Edificabilidad:	11.450,00 m ² t
Uso:	Comercial
N.º máx. de plantas:	B ^a +2 en cualquier caso
Altura máxima:	12,5 m en cualquier caso medidos desde la cota altimétrica +21.00. cota general de implantación de las edificaciones. La altura máxima podrá alcanzarse con independencia del número de plantas edificadas.
Ocupación:	50% en todas las plantas
Separación a linderos:	Se permite alineación a vial o separación libre a lindero, siempre dentro del área de edificación definido en el plano de ordenación de éste Estudio de Detalle. En el caso de que se proyectasen diferentes edificios la separación entre ellos será al menos de 10 m.

Los aparcamientos resueltos en el exterior podrán cubrirse con parasoles.

Dichos parasoles al ser abiertos por todas sus caras no computarán a efectos de edificabilidad ni ocupación.

Tratamiento de exteriores, cumplimiento Art 8.3.5.

Se crearán líneas de arbolado en las zonas de aparcamiento (el arbolado podrá sustituirse por parasoles)

Las zonas de aparcamiento se resolverán con adoquinado para reducir la absorción de calor

7. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Se hace al amparo de las determinaciones del Art. 71 de la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, LISTA 7/2021

Concretamente:

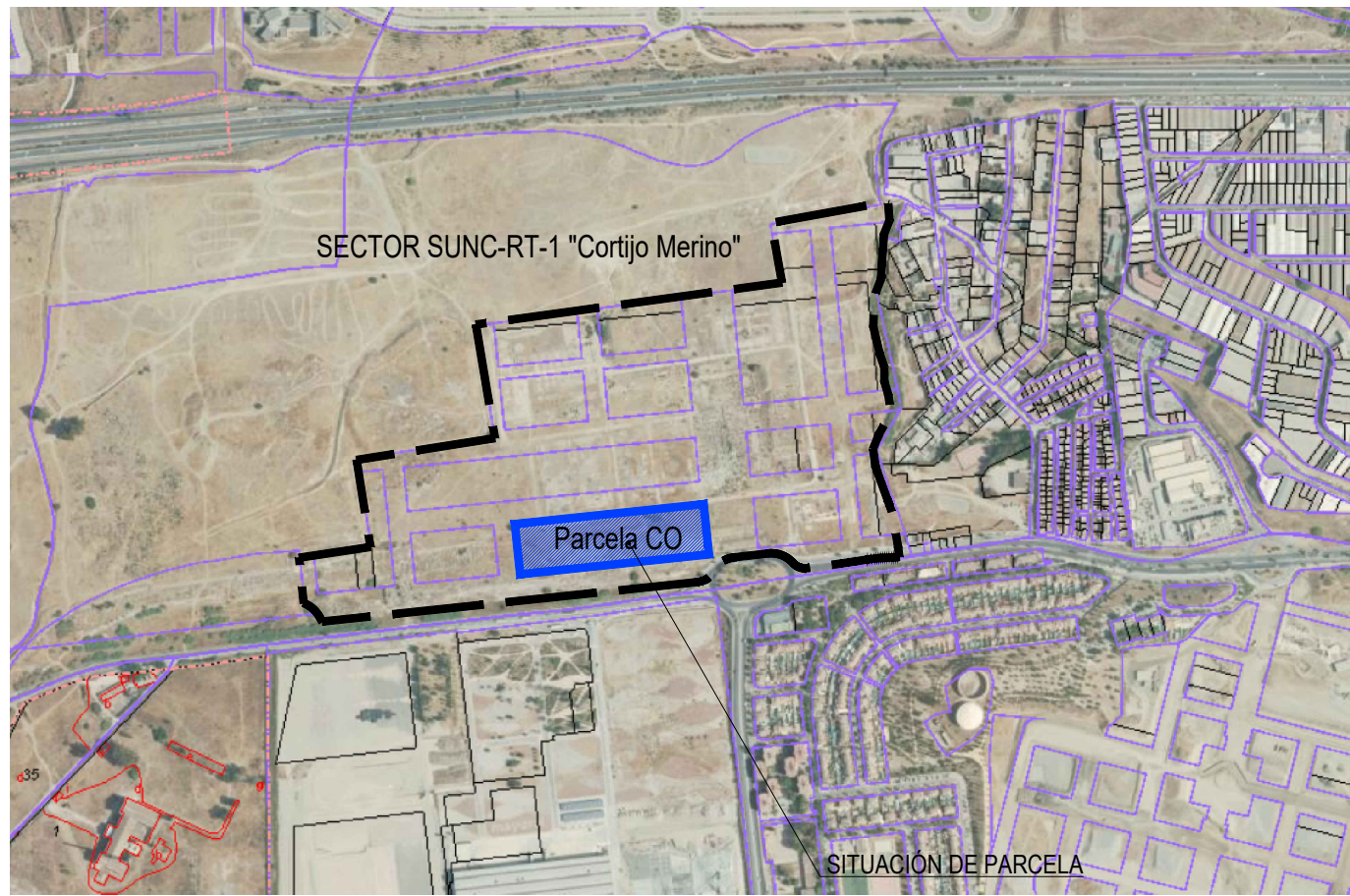
Se fijan las alineaciones y rasantes de los volúmenes interiores en la Parcela que pretenden proyectarse.

No se modifican:

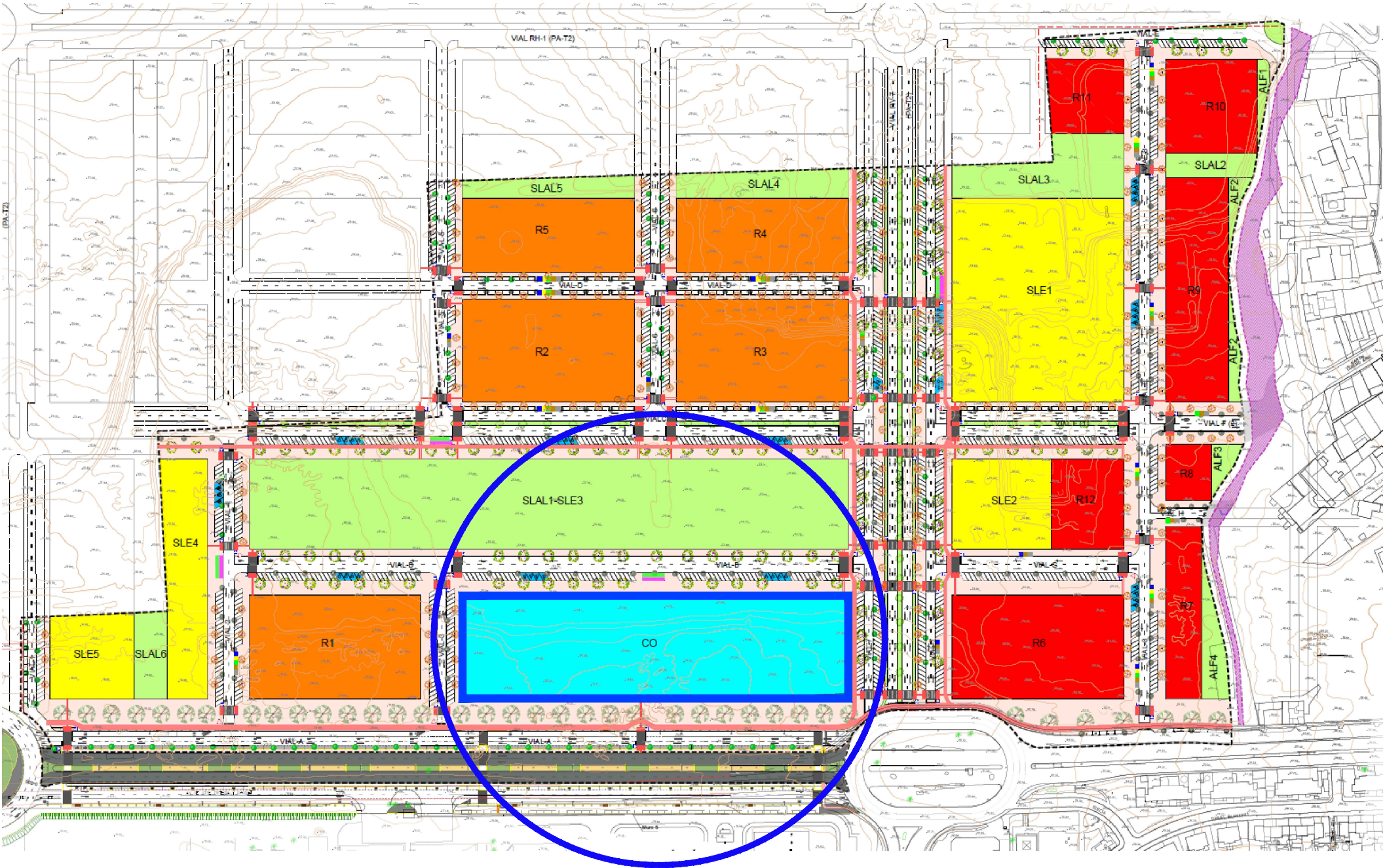
- Usos
- Edificabilidad máxima

Diciembre de 2.025
El Arquitecto:
Santiago Lloreda Márquez

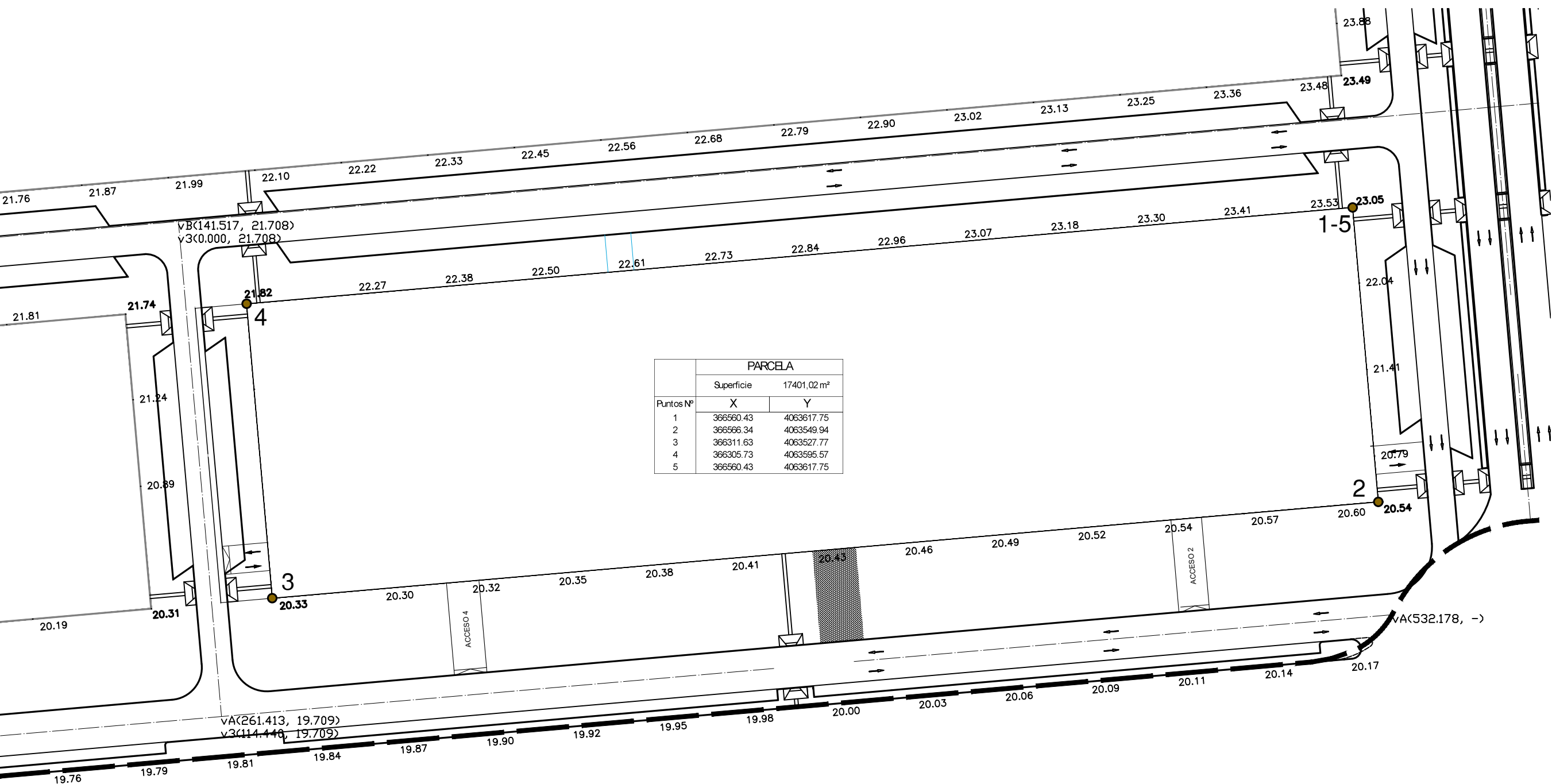
PLANOS



SITUACIÓN. CATASTRO Y ORTOFOTOS



SITUACIÓN EN EL PLAN PARCIAL SUNC-RT-1 "CORTIJO MERINO"



PARCELA ACTUAL GEORREFERENCIADA

PLANO DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES

