

Ref: I-ED Parcela Comercial SUNC-R-T.1 Cortijo Merino_PL 2025-42_ Aprobación Inicial (jpb)

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística/Servicio de Planificación y Ord. Urbanística
Expediente: PL 42/2025 Estudio de Detalle
Interesado: Antonio Lobato Vázquez
Representante: REINA MARIN S.L.
Situación: Parcela Comercial del SUNC-RT-1 *Cortijo Merino*
Ref. Catastral: 6736603UF6663N0001WD.
Junta M. Distrito: 6. *Cruz de Humilladero*
Asunto: Informe técnico para la aprobación inicial

O. ANTECEDENTES

Con fecha 23/07/2025 tiene entrada en registro Estudio de Detalle (en adelante ED) y Resumen Ejecutivo.

Con fecha 17/11/2025 este Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística emite informe indicándose que *"el documento tiene un grado de definición suficiente y ordena el volumen edificatorio resultante de forma coherente y racional, conforme a las previsiones del PPO y las exigencias y necesidades funcionales del comercio"*, solicitando sin embargo que aporte documento técnico completo que sustituya a la documentación anteriormente presentada y solviente alguna deficiencia de carácter técnico detallada en el propio informe.

Con fecha 15/12/2025 tiene entrada en registro Estudio de Detalle (en adelante ED) y Resumen Ejecutivo fechados en diciembre de 2025 que sustituye a la documentación anteriormente presentada.

1. INFORME

1.1. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA.

1/5

En cuanto al contenido documental presentado el 15/12/2025 se informa:

- Contiene Memoria de información, Memoria de ordenación, Cartografía y Resumen Ejecutivo, por lo que incluye la documentación mínima exigible según artículo 94.4 del Reglamento General de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante RGLISTA).
- Se aporta Resumen Ejecutivo en archivo independiente del ED, incluyendo definición gráfica del ámbito de actuación y plano de situación, para facilitar el trámite de Información Pública y Publicación exigible según Art. 62 LISTA y Art. 85 RGLISTA.
- Se aporta una Memoria económica que contiene un estudio económico financiero, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.
- Se aporta plano P.2.12. *Zonificación Acústica* del PGOU 2011, exigible de conformidad con el artículo 13 del RD 1367/2007 sobre zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Se justifica el cumplimiento de la legislación de Servidumbres Aeronáuticas según Art. 27º del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por encontrarse la propuesta en el ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas previstas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga. Para ello el interesado aporta plano I.5.6.1 de servidumbres aeronáuticas del PGOU 2011 vigente.
- No es necesario aportar plano topográfico en formato editable porque la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento ha emitido informe favorable en base a la documentación aportada.
- Se aporta ficha de cumplimiento de la normativa de accesibilidad vigente al disponer la propuesta de una superficie de aparcamiento y viario de uso público.

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	5GoHqgcaahsFli61TCMrTg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	12/01/2026 19:49:19
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	12/01/2026 19:25:56
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	12/01/2026 10:08:03
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5GoHqgcaahsFli61TCMrTg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



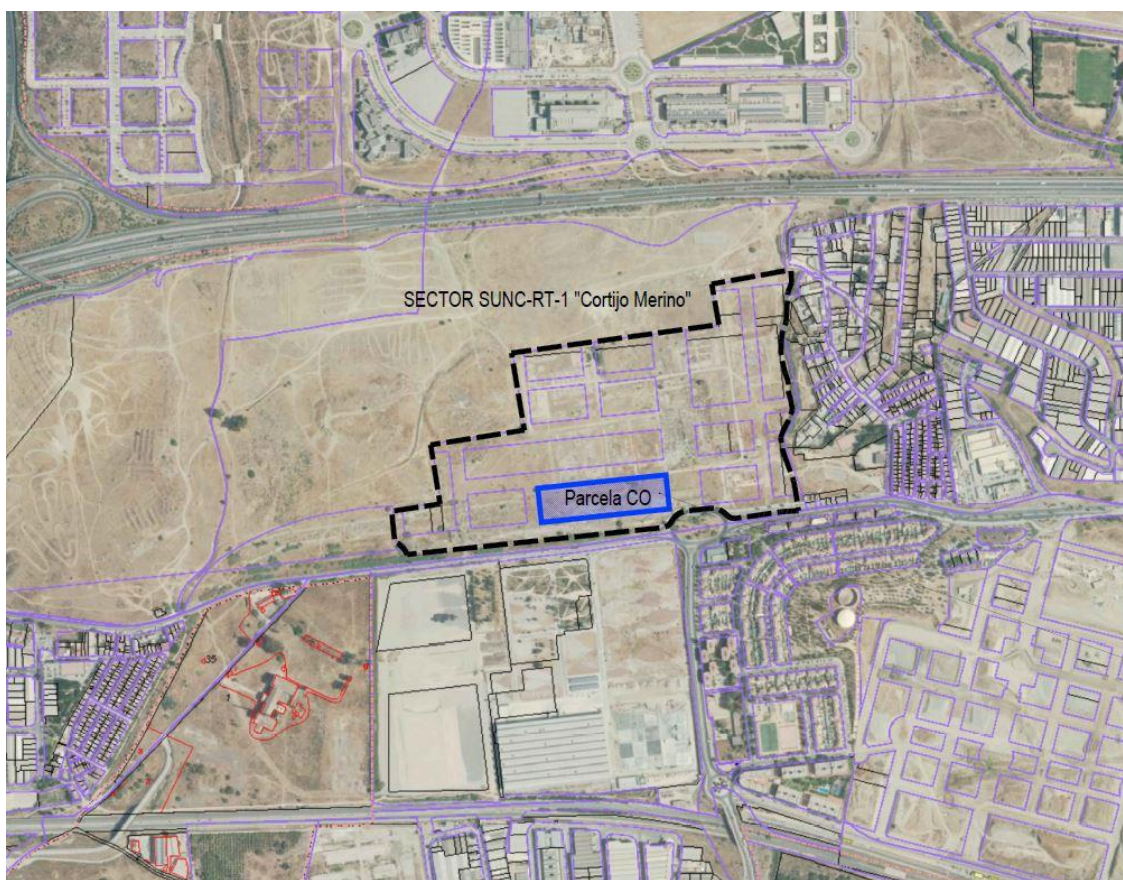
- Las alineaciones y rasantes de los límites de la parcela no se modifican y las rasantes interiores que resultan en el interior de la parcela se detallan mediante cotas en número suficiente y en formato adecuado.
- Se aportan los datos personales del promotor en un Anexo 01.
- Se aporta Certificaciones Registrales y Escrituras de Constitución de las Mercantiles en un Anexo 02.

Con respecto a la deficiencia técnica que se requirió subsanar en el informe de 17/11/2025 se considera que:

- El nuevo documento justifica en la planimetría y en la normativa las disposiciones del art. 8.3.5 del PGOU vigente referido a las actuaciones sobre áreas de aparcamiento.

1.2. ÁMBITO Y SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS.

El ámbito de este ED es la parcela CO (Comercial) del sector SUNC-RT-1 *Cortijo Merino*, que corresponde con la parcela catastral 6435302UF6663N0001MD



2/5

Ortofoto del sector SUNC RT.1 y situación de la parcela en el sector

Con fecha 31/10/2025 la Sección de Información Geográfica, Cartografía y Topografía de este Departamento emite informe favorable a la documentación aportada en lo referente al sistema de referencia y coordenadas utilizado, a los límites propuestos porque coinciden con el proyecto de

Código Seguro De Verificación	5GoHqgcaahsFli61TCMrTg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	12/01/2026 19:49:19
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	12/01/2026 19:25:56
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	12/01/2026 10:08:03
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5GoHqgcaahsFli61TCMrTg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



reparcelación, a la superficie de parcela definida en el ED que coincide con los datos del PPO, y a las cotas incluidas en el ED.

No es necesario nuevo informe de la citada sección porque no se ha modificado el sistema de referencia y coordenadas utilizado ni los límites de la actuación.

1.3. OBJETO.

El artículo 21 del Plan Parcial de Ordenación (en adelante PPO) fija las condiciones edificatorias en la parcela.

El objeto de este ED es modificar estas condiciones y establecer la ordenación del volumen edificado, fijar las alineaciones y rasantes de las edificaciones, y definir espacios exteriores de aparcamientos en superficie, en virtud de las competencias que el Apartado c del Art. 94.2 del RGLISTA asigna a los ED, y en consonancia con lo dispuesto en el Art. 12.2.2 del PGOU 2011 vigente que cita: *No obstante, las condiciones concretas de la edificación, podrán determinarse en cada caso por el Ayuntamiento, previa redacción de un Estudio de Detalle, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en el objetivo del logro de una adecuada recomposición urbana sin que signifique incremento de edificabilidad.*

Dada la naturaleza del ED, no se considera necesario informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este departamento porque no se altera la urbanización y se mantienen las alineaciones a vial y las rasantes establecidas.

1.4. MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA.

1.4.1. Marco Legislativo.

Normativa urbanística general:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA).

3/5

Normativa urbanística municipal:

- Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU-2011) de Málaga, aprobado definitivamente de manera parcial, mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en fecha 21 de enero de 2011 (aprobación definitiva publicada en BOJA número 29 de 10/02/2011 y normativa publicada en BOJA número 170, de 30/08/2011).

1.4.2. Determinaciones del PGOU vigente.

El vigente PGOU 2011 propone el desarrollo del SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino" mediante un PPO aprobado definitivamente con fecha 25/02/2021 y publicación de 13/12/2021. El PPO establece en su normativa particular las condiciones de ordenación de la edificación para la parcela Comercial del sector.

1.5. AFECCIONES SECTORIALES

- Debe informar la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, por encontrarse la propuesta en el ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas previstas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga.
- Debe informar la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, de conformidad con lo estipulado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, al estar el sector afectado por protección

Código Seguro De Verificación	5GoHqgcaahsFli61TCMrTg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	12/01/2026 19:49:19
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	12/01/2026 19:25:56
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	12/01/2026 10:08:03
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5GoHqgcaahsFli61TCMrTg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- arqueológica regulada en la ficha 050 "Antiguo Camino de Cártama (Avda. José Ortega y Gasset)" del Catálogo de Protección Arqueológica del PGOU, sector 3 "Intelhorce-Amoniaco" con protección tipo III.
- Es necesario informe de la Dirección General de Carreteras de la Junta de Andalucía por encontrarse la parcela afectada por la Línea de Zona de No Edificación como afección de la actual carretera A-7054 en el límite este de la manzana, según planos nº 9.1 y 11 del Plan Parcial.

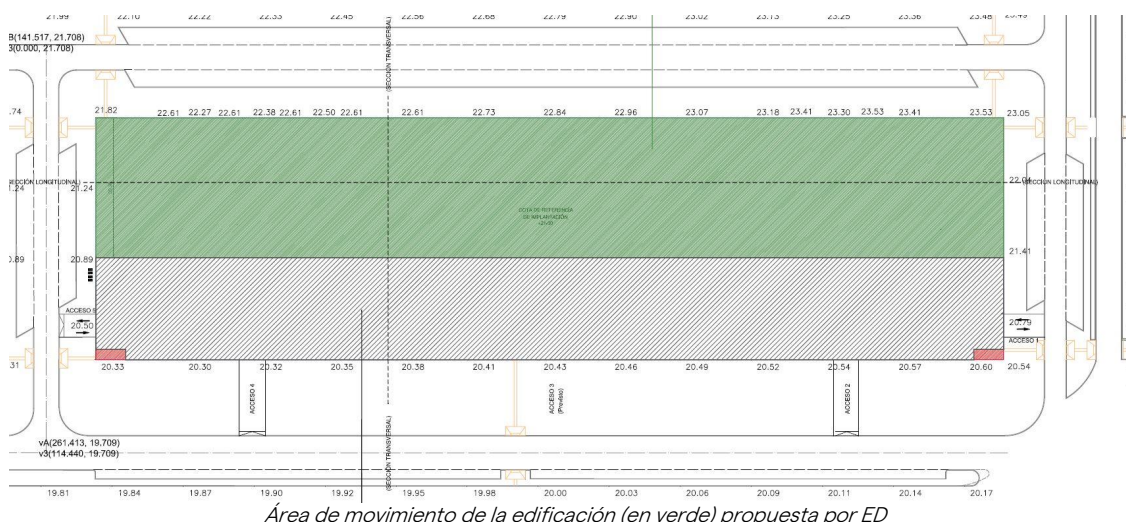
1.6. VALORACIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

Este ED modifica la ordenación propuesta por el PPO de manera que sitúa el área de movimiento de la edificación lo más alejado posible de la carretera, liberando de esta manera un área que se destinará a aparcamiento en superficie, con una capacidad de 214 plazas según ordenación no vinculante aportada.

El ED incluye ordenación orientativa que propone tres edificios independientes separados por un vial dentro del área de movimiento de la edificación, y una playa de aparcamiento en el área libre de edificación. Esta ordenación no es vinculante ni supone parcelación alguna de la parcela Comercial, la cual se tramitaría conjuntamente con la licencia de obras, si se solicitara.

Se comprueba que el esquema volumétrico permite libertad compositiva para el diseño del edificio, pues no agota el techo máximo edificable.

La cota de referencia de implantación de la edificación se sitúa a cota +21 con el objeto de adaptarse a las rasantes de los viales colindantes.



4/5

Respecto los parámetros urbanísticos de aplicación determinados en la Ordenanza particular de las zonas comerciales 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 por este ED:

	CO Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino"	Estudio de Detalle
Parcela mínima	400 m ² s > 10 m de fachada > Ø 15 m	400 m ² s > 10 m de fachada > Ø 15 m
Techo máximo edificable	11.450,00 m ² t	11.450,00 m ² t
Altura máxima edificable	PB+1 (9 m)	PB+2 (12,50 m)

Código Seguro De Verificación	5GoHqgcaahsFli61TCMrTg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	12/01/2026 19:49:19
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	12/01/2026 19:25:56
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	12/01/2026 10:08:03
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5GoHqgcaahsFli61TCMrTg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Ocupación máxima de parcela	PB+2 (12,50 m) si entorno altura > PB+1 Planta baja 70 % Plantas altas 50 %	Planta baja 50 % Plantas altas 50 %
Separación a lindero público	A vial o > 8 m	Sin restricciones en el área de movimiento
Separación a lindero privado	5 m	Sin restricciones en el área de movimiento
Separación entre edificios	No se define	En el caso de que se proyectasen diferentes edificios la separación entre ellos será al menos de 10 m.
Uso característico	Comercial	Comercial
Usos compatibles	Terciario y productivo s/ Título IV del PGOU 2011	Terciario y productivo s/ Título IV del PGOU 2011
Usos alternativos	Equipamiento comunitario	Equipamiento comunitario
Plazas mínimas de aparcamientos	1/25 m ² c en comercios con superficie construida superior a 2.500 m ² t. 1/50 m ² c en comercios con superficie construida inferior a 2.500 m ² t.	1/25 m ² c en comercios con superficie construida superior a 2.500 m ² t. 1/50 m ² c en comercios con superficie construida inferior a 2.500 m ² t.

2. CONCLUSIONES

1. El documento tiene un grado de definición suficiente y ordena el volumen edificatorio resultante de forma coherente y racional, conforme a las previsiones del PPO y las exigencias y necesidades funcionales del comercio.
2. El nuevo documento justifica en la planimetría y normativa las disposiciones del art. 8.3.5 del PGOU vigente referido a las "Actuaciones sobre áreas de aparcamiento". Aunque debe considerándose subsanada esta cuestión, el documento de aprobación definitiva deberá desarrollar esta cuestión, "no pudiendo sustituirse el arbolado por parasoles", pues ello es contrario a la consideración del arbolado como regulador térmico (apartado 2º del art 8.3.5) y paisajístico de las playas de aparcamiento.

5/5

3. PROPUESTA

Someter a consideración la **aprobación inicial** del ED presentado en base a la documentación técnica presentada con fecha 15/12/2025.

Tras la aprobación inicial, se debe requerir informe a:

1. La Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.
2. La Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, al estar el sector afectado por protección arqueológica según se especifica en el Plano P.1.4 del PGOU y en el Catálogo de Arqueología, ficha nº 50.
3. La Dirección General de Carreteras de la Junta de Andalucía.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

El Arquitecto municipal El Jefe del Servicio El Jefe del Departamento
Fdo.: Joaquín Pedraza Bueno Fdo.: Carlos Lanzat Díaz Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	5GoHqgcaahsFLi61TCMrTg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	12/01/2026 19:49:19
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	12/01/2026 19:25:56
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	12/01/2026 10:08:03
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5GoHqgcaahsFLi61TCMrTg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

