

Ref: I-ED Parcela R7 R8 R9 R10 SUNC-R-T.1 Cortijo Merino_Aprobación Definitiva_PL 2025-48

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística/Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística
Expediente: PL 2025/48 Estudio de Detalle
Interesado: FUNDACION VIMPYCA, ENTIDAD BENEFICA DE CONSTRUCCION
Representante: HCP Arquitectos y Urbanistas SLP
Situación: Parcela R7 R8 R9 R10 del SUNC-RT-1 *Cortijo Merino*
Ref. Catastral: R7: 6736603UF6663N0001WD, R8: 6736601UF6663N0001UD, R9: 6738504UF6663N0001JD;
R10: 6738501UF6663N0001DD
Junta M. Distrito: 6. *Cruz de Humilladero*
Asunto: Informe técnico para la Aprobación Definitiva

0. ANTECEDENTES

Con fecha 30/09/2025 se inicia la tramitación de este expediente aportando documentación técnica del Estudio de Detalle (en adelante ED). Valorada la documentación, y aportándose nuevas documentaciones, el 23/12/2025 se acuerda la aprobación inicial del ED por la Ilma. Junta de Gobierno Local según documentación técnica presentada con fecha 12/12/2025 fechada a diciembre 2025, separata justificativa de cumplimiento de Servidumbres Aeronáuticas presentada el 31/10/2025 y el formulario anexo_AESA. 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 y Deporte en virtud de haberse constatado la incidencia del ED en Zona de Protección Arqueológica (ficha 050" *Antiguo Camino de Cártama*" del Catálogo de Protección Arqueológica del PGOU).

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

1/3

- Certificado del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Málaga fechado el 06/04/2026, que expresa que durante el plazo de información pública computado entre el día 12 de enero y el 10 de marzo de 2026, ambos inclusive, no consta la presentación de ninguna alegación.
- El informe de la Delegación Territorial de Cultura y Deporte fechado el 13/04/2026, es favorable al ED aprobado inicialmente, e incide en la necesidad de que durante el proceso de actuación y desarrollo del mismo, se contemple la realización de una actividad arqueológica preventiva mediante control arqueológico de tierras.
- El informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad sostenible fechado el 11/05/2026 es favorable al ED presentado, si bien recomienda: [...] *modificar el planeamiento en tramitación para incorporar entre su documentación gráfica con eficacia normativa, el plano con las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol correspondientes al Real Decreto 1842/2009.*

1. INFORME

Con fecha 24/06/2026 el interesado aporta nueva documentación técnica del ED, que sustituye a la anteriormente presentada, incorpora entre su documentación gráfica con eficacia normativa el plano con las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol según solicita la Dirección General de Aviación Civil, **y es sustancialmente idéntica a la que recibió aprobación inicial por la Junta de Gobierno Local.**

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

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

Código Seguro De Verificación	jtcqtqkhjhgYIxVGMFy+eg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	01/07/2026 14:04:07
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	01/07/2026 13:56:03
Observaciones		Página	1/3
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jtcqtqkhjhgYIxVGMFy%2Beg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



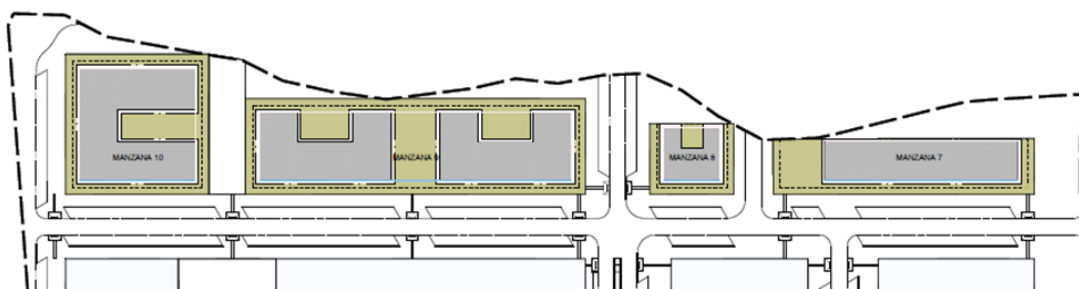
RESUMEN DE DETERMINACIONES DEL ED QUE SE LLEVA APROBACIÓN DEFINITIVA

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:

- 1ª. Según se recoge en la memoria del ED, su redacción tiene los siguientes objetivos:
 - Cumplir con la obligatoriedad establecida en el PPO de realizar un ED para manzanas con superficie mayor a 5.000 m², como es el caso de la parcela R-9.
 - Definir las áreas de movimiento de la edificación, la alineación de fachadas, los vuelos y la ocupación de las cuatro parcelas (R7 a R10) que conformarán la fachada Este del vial 8 de la urbanización, mediante una actuación conjunta y uniforme.
 - Redistribuir entre las 4 parcelas el techo edificable y el número máximo de viviendas asignadas por el Plan Parcial.
 - Establecer las alineaciones máximas bajo rasante de la edificación, por encima del 65% de ocupación máxima establecida por el Plan Parcial, con el objeto de evitar la ejecución de dos sótanos.
- 2ª. Se modifica la ordenación de volúmenes no vinculante determinada por el PPO, 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"*.
- 3ª. 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 6 m, lo que es autorizable 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.



Alineaciones máximas y ordenación de volúmenes no vinculante según PPO



Alineaciones máximas y ordenación de volúmenes según ED

2/3

Código Seguro De Verificación	jtcqtqkhjhgYIxVGMFy+eg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	01/07/2026 14:04:07
Observaciones	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	01/07/2026 13:56:03
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jtcqtqkhjhgYIxVGMFy%2Beg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Por otro lado, el contenido de la documentación se ha adaptado a la Orden de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de 18 de febrero de 2026 (BOJA 24/02/2026 con entrada en vigor a los dos meses de su publicación) de las Normas Directoras de la documentación y la Instrucción 2026/01 de esta Gerencia.

En el punto QUINTO del ACUERDO de Aprobación Inicial del ED se dispone *que...*

el documento que se someta a aprobación definitiva deberá: [...] ajustar el volumen de la Manzana R-7, de forma que quede dividido en dos o se escalone en dos partes para adecuarse a la normativa de aplicación, dada la diferencia de cota entre la esquina norte y la esquina sur de la fachada al vial 8, que es superior a 1,5 metros,

Esta disposición no es objeto de cumplimiento para la aprobación definitiva del ED, pues debe entenderse como una condición a cumplimentar por el proyecto de edificación previo a obtener la licencia de obra correspondiente.

2. PROPUESTA

De acuerdo a lo manifestado en el presente informe, procede **proponer la aprobación definitiva del ED, conforme a la documentación técnica del ED aportada el 24/06/2026.**

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

El Arquitecto municipal
Fdo.: Joaquín Pedraza Bueno

El Jefe del Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

3/3

Código Seguro De Verificación	jtcqtqkhjhgYIxVGMFy+eg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	01/07/2026 14:04:07
	Joaquín Pedraza Bueno	Firmado	01/07/2026 13:56:03
Observaciones		Página	3/3
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/jtcqtqkhjhgYIxVGMFy%2Beg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

